MỤC LỤC

MỤC LỤC i
DANH MỤC BẢNG BIỂU iv
DANH MỤC SƠ ĐỒ, ĐỒ THỊ VÀ CÁC HÌNH v
DANH MỤC CÁC SƠ ĐỒ v
MỞ ĐẦU 1
1. Tính cấp thiết của luận án 1
2. Mục tiêu nghiên cứu của luận án 2
3. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu 3
4. Những đóng góp mới của luận án 3
5. Bố cục của luận án 4
Chương 1: TỔNG QUAN TÀI LIỆU NGHIÊN CỨU 5
1.1. Tổng quan các công trình nghiên cứu trên thế giới 5
1.2. Tổng quan các công trình nghiên cứu trong nước 8
1.3. Đánh giá chung về các công trình nghiên cứu trong và ngoài nước 13
1.4. Những vấn đề cần tiếp tục nghiên cứu 14
Chương 2: CƠ SỞ LÝ LUẬN VÀ THỰC TIỄN QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC_VỀ TÀI CHÍNH ĐẤT ĐAI 15
2.1. Cơ sở lý luận về quản lý nhà nước về tài chính đất đai 15
2.1.1. Khái quát các vấn đề trong quản lý nhà nước về tài chính đất đai 15
2.1.2. Nội dung quản lý nhà nước về tài chính đất đai 34
2.1.3. Các yếu tố ảnh hưởng đến hoạt động quản lý nhà nước về tài chính đất đai 44
2.2. Bài học kinh nghiệm về quản lý tài chính đất đai 52
2.2.1. Kinh nghiệm của Chính phủ các quốc gia 52
2.2.2. Kinh nghiệm tại các địa phương trong cả nước 56
2.2.3. Bài học kinh nghiệm cho tỉnh Thái Nguyên về quản lý nhà nước về tài chính đất đai 60
Chương 3: PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU 63
3.1. Câu hỏi nghiên cứu 63
3.2. Quy trình nghiên cứu và khung phân tích của luận án 63
3.2.1. Quy trình nghiên cứu của luận án 63

3.2.2. Khung phân tích của luận án 63
3.3. Phương pháp nghiên cứu 66
3.3.1. Phương pháp thu thập số liệu 66
3.3.2. Phương pháp phân tích định tính 71
3.3.3. Phương pháp phân tích định lượng 71
Chương 4: THỰC TRẠNG QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ TÀI CHÍNH ĐẤT ĐAI TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH THÁI NGUYÊN 77
4.1. Khái quát về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội tỉnh Thái Nguyên 77
4.1.1. Điều kiện tự nhiên tỉnh Thái Nguyên 77
4.1.2. Đặc điểm kinh tế - xã hội tỉnh Thái Nguyên 80
4.2. Tình hình sử dụng đất đai trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên 81
4.3. Thực trạng quản lý nhà nước về tài chính đất đai trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên 84
4.3.1. Căn cứ pháp lý quản lý nhà nước về tài chính đất đai trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên
84
4.3.2. Tổ chức bộ máy quản lý tài chính về đất đai trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên 91
4.3.3. Kết quả thực hiện quản lý tài chính về đất đai trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên 98
4.3 4. Thực trạng kiểm soát quản lý tài chính về đất đai trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên 113
4.3.5. Các yếu tố ảnh hưởng đến quản lý tài chính về đất đai trên địa bàn trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên 114
4.3.6. Đánh giá của cán bộ cấp tỉnh và cán bộ địa phương đối với công tác quản lý nhà nước về tài chính đất đai 125
4.4. Đánh giá công tác quản lý nhà nước về tài chính đất đai trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên 126
4.4.1. Các kết quả đạt được 126
4.4.2. Các mặt còn tồn tại 131
4.4.3. Nguyên nhân của hạn chế 136
Chương 5 GIẢI PHÁP NHẰM TĂNG CƯỜNG CÔNG TÁC QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ TÀI CHÍNH ĐẤT ĐAI TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH THÁI NGUYÊN 139
5.1. Quan điểm, mục tiêu phát triển kinh tế xã hội và quy hoạch đất đai ở Thái

Nguyên đến năm 2020, tầm nhìn 2030 139
5.1.1. Quan điểm, mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội đến năm 2020, tầm nhìn 2030 139
5.1.2. Quan điểm, mục tiêu quy hoạch đất đai tỉnh Thái Nguyên đến năm 2030 141
5.2. Mục tiêu và phương hướng quản lý các nguồn thu từ đất và giá đất tỉnh Thái Nguyên 145
5.3. Giải pháp tăng cường công tác quản lý nhà nước về tài chính đất đai trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên 146
5.3.1. Hoàn thiện chính sách thuế, tạo điều kiện để các doanh nghiệp thực hiện tốt nghĩa vụ thuế 146
5.3.2. Phát triển và nâng cao chất lượng nhân lực trong các cơ quản quản lý thu từ đất 152
KẾT LUẬN 155
TÀI LIỆU THAM KHẢO 156
PHỤ LỤC 162

DANH MỤC BẢNG BIỂU

Bảng 3.1: Phân bổ phiếu điều tra cán bộ quản lý cấp tỉnh 68
Bảng 3.2: Phân bổ phiếu điều tra cán bộ địa phương 69
Bảng 3.3. Thang đo quãng Likert đo lường mức độ đồng ý 70
Bảng 4.1: Tình hình sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên giai đoạn 2015-2019 82
Bảng 4.2. Thuế suất sử dụng đất phi nông nghiệp ở Việt Nam 88
Bảng 4.3. Tổng hợp các nguồn thu từ đất trên địa bàn Tỉnh Thái Nguyên giai đoạn 2015-2019 99
Bảng 4.4. Nguồn thu từ thu tiền sử dụng đất trên địa bàn Tỉnh Thái Nguyên giai đoạn 2015-2019 106
Bảng 4.5. Nguồn thu từ thuê đất trên địa bàn Tỉnh Thái Nguyên giai đoạn 2015-2019 107
Bảng 4.6. Nguồn thu từ tiền thuế sử dụng đất trên địa bàn Tỉnh Thái Nguyên giai đoạn 2015-2019 109
Bảng 4.7. Tình hình sử dụng đất trên địa bàn Tỉnh Thái Nguyên 111
Bảng 4.8. Nguồn thu từ tiền thuế sử dụng đất trên địa bàn Tỉnh Thái Nguyên giai đoạn 2015-2019 112
Bảng 4.9: Ảnh hưởng của yếu tố vị trí đến giá đất ở qua các khu vực 115
Bảng 4.10. Thống kê mô tả về LNY, LNX1, LNX2, LN X 3 và LN X 4 118
Bảng 4.11. Kết quả kiểm định tính dừng của chuỗi dữ liệu 119
Bảng 4.12: Độ trễ phù hợp với mô hình 120
Bảng 4.13: Kiểm định tự tương quan phần dư 120
Bảng 4.13: Kiểm định đồng liên kết 121
Bảng 4.14. Kết quả ước lượng mô hình VECM 122
Bảng 4.15: Các khoản chi từ đất đai trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên giai đoạn 2015-2019 135

DANH MỤC SƠ ĐỒ, ĐỒ THỊ VÀ CÁC HÌNH

Đồ thị 4.1: Cơ cấu nguồn thu từ đất trên địa bàn Tỉnh Thái Nguyên giai đoạn 2015-2019 100
Hình 4.1: Tính ổn định của mô hình với độ trễ là 1 121
Hình 4.2: Phản ứng của các biến số với các cú sốc 124

DANH MỤC CÁC SƠ ĐỒ

Sơ đồ 2.1. Tổ chức bộ máy quản lý nhà nước về nguồn thu ngân sách về đất đai 35
Sơ đồ 2.2: Quy trình lập dự toán nguồn thu ngân sách nhà nước về đất đai 40
Sơ đồ 3.1. Quy trình nghiên cứu luận án 64
Sơ đồ 3.2. Khung phân tích của luận án 65
Sơ đồ 4.1: Quy trình xây dựng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên 92
Sơ đồ 5.1: Điều chỉnh quy hoạch chung Thành phố Thái Nguyên đến năm 2035 143
Sơ đồ 5.2 : Xây dựng quy hoạch vùng tỉnh Thái Nguyên đến năm 2035 144

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của luận án

Đối với một quốc gia, đất đai là nguồn tài nguyên quý giá, là tư liệu sản xuất không thể thay thế, là một loại tài sản, một loại hàng hóa vô cùng có giá trị. Đất đai không chỉ là nơi sinh sống, làm việc của con người mà nó còn đem lại những nguồn thu đáng kể. Nguồn thu từ đất đai đã và đang có những đóng góp đáng kể cho sự phát triển kinh tế xã hội của Việt Nam nói chung và tỉnh Thái Nguyên nói riêng.

Quản lý nhà nước về tài chính đất đai là việc Nhà nước sử dụng công cụ tài chính để quản lý đất đai. Quản lý tài chính đất đai không chỉ đơn thuần là quản lý giá đất, quản lý các khoản thu từ đất để tăng thu cho ngân sách Nhà nước, mà còn là công cụ để Nhà nước khuyến khích sử dụng đất một cách hợp lý, tiết kiệm và hiệu quả; đồng thời điều tiết và quản lý thị trường quyền sử dụng đất nói riêng, thị trường bất động sản nói chung nhằm phát triển thị trường một cách lành mạnh, hiệu quả và bền vững, góp phần ngăn chặn nạn đầu cơ đất đai, đảm bảo công bằng về tài chính trong sử dụng đất và phân phối nguồn tài nguyên đất đai trong xã hội.

Để phát huy được nguồn nội lực từ đất đai, thực hiện công nghiệp hoá, hiện đại hoá đất nước, đòi hỏi chúng ta phải có cơ chế, chính sách phù hợp nhằm tạo nguồn thu cho ngân sách nhà nước, tạo vốn cho đầu tư phát triển, thúc đẩy sự hình thành và phát triển lành mạnh của thị trường bất động sản. Nhà nước đã sử dụng giá đất làm công cụ quản lý vĩ mô, làm cơ sở quản lý đất đai bằng biện pháp kinh tế. Quản lý tốt giá đất, biến giá đất thành một phương tiện thực hiện chính sách tài chính, đảm bảo nguồn thu ổn định, lâu dài cho ngân sách nhà nước, tạo sự phát triển lành mạnh của thị trường bất động sản, khắc phục những yếu kém trong công tác quản lý sử dụng đất đai.

Tỉnh Thái Nguyên là trung tâm chính trị, kinh tế của khu Việt Bắc nói riêng, của vùng trung du miền núi Đông Bắc nói chung. Là cửa ngõ giao lưu kinh tế xã hội giữa vùng trung du miền núi với vùng đồng bằng Bắc Bộ. Thái Nguyên là địa phương có nhiều tiềm năng với vị trí địa lý quan trọng, tiếp giáp với thủ đô Hà Nội và các tỉnh Vĩnh Phúc, Bắc Ninh, Bắc Giang, Phú Thọ, Lạng Sơn, Tuyên Quang và Bắc Cạn. Tỉnh Thái Nguyên là điểm nút giao thông quan trọng, có hệ thống đường bộ, đường sắt, đường sông kết nối với các tỉnh thành trong khu vực.

Trong những năm gần đây, trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên công tác quản lý Nhà nước về tài chính đất đai đã có nhiều chuyển biến tích cực, việc quản lý sử dụng đất đai ngày càng có hiệu lực, hiệu quả, từng bước đi vào nề nếp, góp phần đáng kể vào sự nghiệp xây dựng, phát triển kinh tế - xã hội và bảo đảm an ninh, quốc phòng. Nhờ tích cực cải cách hành chính, chính sách đầu tư ưu đãi, Thái Nguyên đã thu hút được nguồn vốn đầu tư lớn ngoài ngân sách. Nhiều dự án có vốn đầu tư lớn, như Samsung Thái Nguyên có tổng mức đầu tư gần 7 tỷ USD, dự án khai thác chế biến khoáng sản Núi Pháo có tổng mức đầu tư 1 tỷ USD...

Tuy nhiên, kết quả quản lý nhà nước về tài chính đất đai tại Thái Nguyên vẫn chưa tương xứng với tiềm năng của Tỉnh. Trong giai đoạn 2015 – 2019, trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên mặc dù các khu công nghiệp, các khu đô thị phát triển nhanh chóng, nhưng có diện tích khá lớn đất quy hoạch bị bỏ hoang gây thất thoát ngân sách nhà nước, một số khu, cụm công nghiệp không thu hút được các nhà đầu tư thứ cấp, khiến nguồn thu từ đất đai bị ảnh hưởng nghiêm trọng. Giá đất trên thị trường cao hơn khá nhiều so với bảng giá đất do UBND tỉnh quy định, nguồn thu thuế từ việc sử dụng đất đai chỉ chiếm tỷ lệ nhỏ trong nguồn thu tài chính đất đai…

Vậy chính sách tài chính đất đai và giá đất tỉnh Thái Nguyên đã phù hợp chưa? Hiệu quả quản lý tài chính đất đai trên địa bàn tỉnh như thế nào? Đâu là giải pháp nâng cao hiệu quả quản lý tài chính đất đai và giá đất trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên?

Để bổ sung cơ sở khoa học trong việc xác định giá đất, xây dựng giá đất phù hợp với giá thị trường, phục vụ công tác quản lý nhà nước về tài chính đất đai, học viên thực hiện đề tài: "**Quản lý nhà nước về tài chính đất đai trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên"**.

2. Mục tiêu nghiên cứu của luận án

2.1. Mục tiêu chung

Đánh giá được thực trạng và đề xuất một số giải pháp nâng cao năng lực quản lý nhà nước về tài chính đất đai trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên.

2.2. Mục tiêu cụ thể

(1). Đánh giá được thực trạng quản lý nhà nước về tài chính đất đai trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên.

(2). Đề xuất một số giải pháp nâng cao năng lực quản lý nhà nước về tài chính đất đai trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên trong thời gian tới.

3. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu

3.1. Đối tượng nghiên cứu

Đề tài tập trung nghiên cứu kết quả nguồn thu và đánh giá các nhân tố ảnh hưởng tới nguồn thu tài chính đất đai trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên.

3.2. Phạm vi nghiên cứu

* Về nội dung:

Quản lý nhà nước về tài chính đất đai bao gồm 2 nội dung chính là: (i) Quản lý nguồn thu ngân sách nhà nước từ đất đai và (ii) quản lý giá đất [33].

Theo quy định thì Bảng giá đất được UBND cấp tỉnh ra quyết định ban hành cho cả giai đoạn 2015 – 2019, đây sẽ là căn cứ để tính các nguồn thu ngân sách nhà nước từ đất đai. Đồng thời áp dụng quy định xác định giá đất cụ thể với từng dự án. Do vậy, Luận án tập trung nghiên cứu vào nội dung (i) Quản lý nguồn thu ngân sách nhà nước từ đất đai trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên, cụ thể như sau:

(1) Đánh thực trạng quản lý nhà nước về tài chính đất đai trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên, bao gồm bộ máy quản lý nhà nước về tài chính đất đai, dự toán, quyết toán các khoản thu từ đất đai: tiền thuê đất, tiền sử dụng đất, thuế sử dụng đất, thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất, tiền thu từ xử phạt vi phạm pháp luật đất đai, tiền bồi thường cho nhà nước khi gây thiệt hại trong quản lý và sử dụng đất, phí và lệ phí trong quản lý và sử dụng đất đai;

(2) Nghiên cứu sử dụng mô hình ước lượng để đánh giá các nhân tố ảnh hưởng đến nguồn thu tài chính đất đai, làm cơ sở đánh giá các nhân tố ảnh hưởng đến công tác quản lý nhà nước về tài chính đất đai trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên;

(3) Các giải pháp nâng cao năng lực quản lý nhà nước về tài chính đất đai.

* Về không gian:

Nghiên cứu công tác quản lý nhà nước về tài chính đất đai trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên.

* Về thời gian:

Các số liệu chính trong nghiên cứu của luận án nằm trong giai đoạn 2015 – 2019, ngoài ra các số liệu để chạy mô hình đánh giá và mô hình kiểm định được sử dụng trong giai đoạn 2003-2019.

4. Những đóng góp mới của luận án

Thứ nhất, luận án đã bổ sung, hoàn thiện một số vấn đề lý luận và thực tiễn về quản lý nhà nước về tài chính đất đai.

Thứ hai, luận án đã nghiên cứu được các nhân tố ảnh hưởng đến quản lý nhà nước về tài chính đất đai, các nhân tố ảnh hưởng đến việc huy động nguồn lực tài chính đất đai, từ đó đã đề xuất một số giải pháp nâng cao năng lực quản lý nhà nước về tài chính đất đai trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên trong thời gian tới.

5. Bố cục của luận án

Ngoài phần mở đầu, kết luận, mục lục, phụ lục, danh mục và tài liệu tham khảo, luận án kết cấu gồm 5 phần chính:

Chương 1: Tổng quan tài liệu nghiên cứu

Chương 2: Cơ sở lý luận và thực tiễn về quản lý nhà nước về tài chính đất đai

Chương 3: Phương pháp nghiên cứu

Chương 4: Thực trạng quản lý nhà nước về tài chính đất đai trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên.

Chương 5: Giải pháp nhằm tăng cường công tác quản lý nhà nước về tài chính đất đai trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên.

Chương 1
TỔNG QUAN TÀI LIỆU NGHIÊN CỨU

1.1. Tổng quan các công trình nghiên cứu trên thế giới

Có thể thấy các nghiên cứu nước ngoài liên quan đến quản lý nhà nước về tài chính đất đai không nhiều. Trong Luận án tác giả tổng hợp một số nghiên cứu cụ thể như sau:

*Các khái niệm về tài chính đất đai

Trong tác phẩm Chỉ dẫn quản lý đất đai cho các nước trong quá trình chuyển đổi (Land Administration guidelines with special reference to countries in transition - 1996) [79], Liên hợp quốc lần đầu tiên đưa ra khái niệm: "tài chính đất đai (land finance) là giá trị đất đai cần được quản lý trong một nền kinh tế thị trường". Cuốn sách này cũng đề ra các chỉ dẫn cụ thể cho các nước chuyển đổi trong quản lý đất đai, hình thành các khuôn khổ luật pháp về đất đai, kế hoạch sử dụng đất đai và tài chính đất đai. Trong vấn đề tài chính đất đai, Liên hợp quốc đã tìm hiểu, xem xét các vấn đề về giá trị và định giá đất đai, thuế đất đai và tài sản, thị trường đất đai và bất động sản, chi phí và lợi ích trong quản lý đất đai, các nguồn tài chính từ đất đai... Liên hợp quốc cho rằng có 3 nguồn tài chính cơ bản từ đất đai đó là: các khoản thu từ thuế đất (tax), phí liên quan đến đất (fees) và nghĩa vụ của người dân chi trả cho các dịch vụ từ đất đai (commission)".

Đối với các nước đang phát triển, khái niệm tài chính đất đai là khái niệm còn mới và chưa thống nhất. Lý giải cho điều này theo Richard M Bird and Enid Slack [77]: "đất đai còn chiếm một tỷ lệ nhỏ trong nguồn thu ngân sách của các nước đang phát triển" và "đánh giá giá trị đất đai là công việc hết sức khó khăn".

*Về chính sách quản lý đất đai

Gershon Fedor [71], "Các thể chế và thị trường đất đai". Tổng hợp thể chế về luật đất đai và thị trường đất đai của các nước kinh tế phát triển mà điển hình là các nước châu Âu. Những quy định về vai trò của Nhà nước trong việc thực thi các điều kiện, can thiệp vào thị trường đất đai cho các đối tác nước ngoài. Huy động các nguồn lực tài chính từ đất đai để phát triển kinh tế - xã hội của đất nước. Các điều luật cụ thể về quản lý các vùng đất giàu tài nguyên.

"Chính sách về đất đai" (Land policy) (2003) và "Chính sách sử dụng đất của địa phương và sự khuyến khích đầu tư" (Local land use policy and investment incentives) [70] của Ngân hàng Thế giới, là những nghiên cứu đưa ra chính sách quản lý đất đai

(QLĐĐ), cảnh báo về những quy định, phương thức quản lý và sử dụng đất của chính quyền địa phương có thể làm ảnh hưởng đến tốc độ và kiểu mẫu phát triển đô thị, cũng như sức ép của các quy định pháp luật đối với các nhà hoạch định chính sách có thể làm thay đổi những tác động được mong đợi trong quản lý và sử dụng đất như thế nào? "Những chính sách đất đai cho phát triển và xóa đói giảm nghèo" (Land policies for growth and poverty reduction) [74] của Ngân hàng thế giới là công trình nghiên cứu về mối liên hệ giữa chính sách quản lý nhà nước về tài chính đất đai, khuynh hướng sử dụng đất ảnh hưởng đến phát triển và nghèo đói của các nước đang phát triển, các giải pháp khuyến nghị nhằm xóa đói giảm nghèo, thúc đẩy phát triển bền vững.

- Về giá đất, theo Ngân hàng Thế giới, UK-Aid, DEPOCEN [76] trong Báo cáo khảo sát tình hình Công khai thông tin trong quản lý đất đai, có đưa ra:

Mục đích của định giá đất: Tùy theo mục đích quản lý mà các nước có mục đích khác nhau trong định giá đất đai. Về cơ bản mục đích của định giá đất của các nước là: (i) Làm cơ sở để tính thuế đất, thuế chuyển nhượng đất; (ii) Làm cơ sở để tiến hành bồi thường khi nhà nước thu hồi hoặc chiếm đoạt đất cho các mục đích công; (iii) tiến hành các hoạt động cải tạo, nâng cao giá trị của đất; (iv) Giải quyết các tranh chấp về đất đai.

Hình thức giá: Qua nghiên cứu cho thấy, hầu hết các nước trên thế giới đều sử dụng giá thị trường làm cơ sở để xác định giá đất.

Cơ quan thẩm định giá, kiểm soát giá đất: Trong tổng số 27 nước có quy định về định giá đất: có 12 nước không có quy định về cơ quan, tổ chức định giá đất; Có 9 nước có quy định Nhà nước có vai trò trong định giá đất; 4 nước quy định cơ quan định giá độc lập và chỉ có nước Úc quy định của Nhà nước và cơ quan độc lập có vai trò trong định giá đất.

Nguyên tắc và phương pháp xác định giá: Có 4 phương pháp định giá cơ bản hiện nay đang được áp dụng trên thế giới là: Phương pháp so sánh, phương pháp thu nhập, phương pháp chiết trừ và phương pháp thặng dư (Việt Nam cũng đang sử dụng các phương pháp này).

- Về thuế đất:

Trong tác phẩm "Land and poverty taxation: a review" (đất đai và thuế bất động sản" [78], thuế đất đai được định nghĩa là các nguồn thu của chính quyền địa phương

có được từ đất đai và bất động sản, trong đó có cả đất ở, đất nông nghiệp và các loại đất khác. Owen Connellan trong tác phẩm "Land value taxation in Britain: experience and opportunities" (Thuế đất đai ở Anh: kinh nghiệm và các cơ hội), NXB Webcam Ltd, Toronto, Canada [80], đã đưa ra khái niệm: thuế đất đai là các loại thuế được áp dụng cho các loại đất đai nhằm đem lại nguồn thu cho chính quyền địa phương.

Một số công trình nghiên cứu liên quan trực tiếp đến chính sách thuế đất của các nước đang phát triển trong đó có Việt Nam đó là: Jay K. Rosengard (năm 2011) "Cải cách thuế bất động sản tại các nước đang phát triển" [81] và Dr William J MCCluskey (năm 2013) "Kinh nghiệm của các nước trên thế giới bao gồm cả các nước phát triển và đang phát triển có điều kiện tương đồng với Việt Nam liên quan đến chính sách thuế bất động sản" [82].

Theo Jay K. Rosengard đưa ra các nguyên tắc cải tổ trong cải cách thuế bất động sản tại các nước đang phát triển đó là hiệu quả phân bổ và quản lý công bằng theo chiều dọc hoặc chiều ngang và tính bền vững của hệ thống. Điều này tạo ra được nguồn thu một cách bền vững về mặt tài chính, thúc đẩy sự minh bạch trong chính sách và rõ ràng về hành chính; sử dụng các biện pháp khuyến khích dành cho cá nhân và tổ chức, tuyên truyền thông tin cho công chúng; tạo thuận lợi cho thay đổi về chính sách thuế, cơ chế hành chính và hành vi con người; cải thiện dịch vụ, liên kết giữa chính sách với thực tiễn cũng như cơ chế quản lý của nhà nước, thực hiện theo từng giai đoạn. Tác giả đưa ra kinh nghiệm cải cách về chính sách thuế bất động sản của Indonesia, Philippines, Jamaica … ở đây mới chỉ đề cập đến việc cải cách chính sách thuế về bất động sản, các biện pháp cải cách về chính sách thuế bất động sản để nhằm khuyến khích các tổ chức, cá nhân, liên kết giữa chính sách với thực tế chưa tiếp cận đến vấn đề quản lý nhà nước về các khoản thu từ đất. Nghiên cứu về cải cách hệ thống thuế BĐS, nổi trội trong khu vực là các nghiên cứu về cải cách thuế BĐS của Indonesia. Jay K [81] đã hệ thống các thành công của ngành thuế Indonesia sau 6 năm nghiên cứu hoàn thiện chính sách và cơ chế thuế BĐS trên cơ sở hợp nhất từ 7 luật thuế khác nhau liên quan đến BĐS.

Trong nghiên cứu của Dr William J MCCluskey đã giới thiệu một cách có hệ thống chính sách thuế bất động sản ở một số nước trên thế giới đang áp dụng hiện nay. Ông đưa ra cơ sở tính thuế, ai phải trả thuế, cơ quan nào quản lý thuế bất động sản; tùy theo tính chất của từng loại thuế và pháp luật về xây dựng cơ chế quản lý thuế để các nhà quản lý thuế có thể hoạt động ở cấp quốc gia hay cấp địa phương. Tuy nhiên, tác

giả này mới chỉ đề cập đến hệ thống chính sách thuế về bất động sản mà chưa nói đến vấn đề quản lý nhà nước đối với các nguồn tài chính từ đất.

Các nghiên cứu nước ngoài phần nào đưa ra được phân tích lý thuyết liên quan đến lĩnh vực nghiên cứu của luận án, đó là các chính sách quản lý của nhà nước, các khái niệm tài chính đất đai. Đây là các nguồn tư liệu giúp luận án hoàn thiện khung phân tích về mặt lý thuyết và tham chiếu với tình hình thực tiễn ở các nước đang phát triển để rút ra bài học kinh nghiệm cho Việt Nam. Tuy nhiên, cn rất nhiều vấn đề cần lý giải trong các tài liệu nghiên cứu ngoài nước liên quan đến luận án, chẳng hạn trong các vấn đề tài chính đất đai, vai trò của quản lý nhà nước về chính đất đai trong phát triển kinh tế...

1.2. Tổng quan các công trình nghiên cứu trong nước

Tại Việt Nam, đất đai thuộc sở hữu toàn dân, do nhà nước là người đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý [33]. Trong những năm qua, các chính sách về đất đai ở nước ta đã có nhiều thay đổi nhằm huy động nguồn lực từ đất đai cho phát triển kinh tế - xã hội. Có thể khẳng định, quá trình nhận thức về vai trò của đất đai có sự chuyển biến rõ rệt từ chỗ coi đất đai là nguồn tài nguyên thiên nhiên, tư liệu sản xuất, hàng hóa đặc biệt đến xem xét đất đai là một tài sản, nguồn lực quan trọng cho sự phát triển kinh tế - xã hội của đất nước. Đáng chú ý, các chính sách liên quan đến tài chính đất đai liên tục được nghiên cứu điều chỉnh nhằm quản lý và điều tiết nhu cầu và lợi ích từ đất đai.

* Các nghiên cứu về quản lý tài chính đất đai

Tác giả Nguyễn Đình Bồng [1] đã khái quát về chính sách bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất giai đoạn từ năm 1954, đặc biệt là giai đoạn từ năm 2003, tức là từ sau khi luật đất đai năm 2003 thì chính sách đền bù, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất đi vào hoàn thiện, có tác dụng trong việc đảm bảo cân đối và ổn định cho phát triển, khuyến khích được nhà đầu tư và tương đối giữ được nguyên tắc công bằng, người bị thu hồi đất được đặt vào vị trí trung tâm để giải quyết mọi xung đột, các lợi ích phi vật thể bắt đầu được quan tâm, hiệu quả xã hội cũng được coi trọng … ông cũng chỉ ra những bất cập của chính sách, pháp luật hiện hành về bồi thường khi nhà nước thu hồi đất; các giải pháp hoàn thiện chính sách bồi thường khi nhà nước thu hồi

đất và cuối cùng là kinh nghiệm quốc tế về chính sách bồi thường khi thu hồi đất. Tuy nhiên, mới đề cập đến công tác bồi thường hỗ trợ, tái định cư, chưa đề cập đến quản lý nhà nước từ các khoản tài chính từ đất ở Việt Nam.

Theo tác giả Lê Cao Đoàn [13], để sử dụng một cách có hiệu quả và quản lý đất đai với tính cách là một yếu tố, một nguồn lực đặc thù của sự phát triển kinh tế, cần phải hiểu đất đai như thế nào trong một nền kinh tế thị trường. Khi nền kinh tế thị trường được xác lập, của cải mang hình thái hàng hoá và trao đổi, mua bán trở thành một quan hệ, thì đất đai tất yếu mang quan hệ giá trị, quan hệ hàng hoá. Đất đai là sản phẩm tự nhiên nên nó là một hàng hoá đặc biệt là một hàng hoá duy nhất không sản xuất ra được, do nó là hàng hoá đặc biệt nên thị trường đất đai cũng là thị trường đặc biệt. Theo ông thì đất đai còn là một nguồn lực, một tư bản vốn, cụ thể: Đất đai là một nguồn lực, là một yếu tố hợp thành của quá trình sản xuất, quá trình làm tăng thêm giá trị, vì vậy, bản thân đất đai trong nền kinh tế thị trường cũng như tất cả các nguồn lực khác, cũng mang hình thái tư bản, hình thái vốn tài chính. Từ hai yếu tố chính trong tác giả đưa ra những vấn đề cốt yếu về đất đai trong phát triển kinh tế xã hội ở Việt Nam như sau: Cần phát triển một nền kinh tế thị trường phù hợp với sự phát triển hiện đại làm cơ sở, trong đó đất đai hoá và vận động với tính chất là một nguồn lực, một động lực cho sự phát triển kinh tế xã hội; Có một thể chế và bộ luật phản ánh làm cơ sở pháp lý cho quá trình đất đai chuyển hoá thành một hàng hoá, thành các nguồn vốn, thành một lĩnh vực đầu tư kinh doanh và thực hiện tốt chức năng thế chấp trong hệ thống thị trường vốn; Thay đổi tư duy về sử dụng đất và quản lý đất; Xác định rõ chủ thể sở hữu đất đai; Đất đai là đối tượng vật chất và là hàng hoá đặc biệt. Như vậy, trong bài viết tác giả mới đưa ra lý luận về đất đai trong nền kinh tế thị trường hiện nay và đưa ra những kiến nghị để đất đai trở thành một hàng hoá, một nguồn lực để thúc đẩy phát triển kinh tế.

Theo tác giả Nguyễn Đình Bồng [1], Quản lý tài chính về đất đai luôn là nội dung quan trọng trong công tác quản lý nhà nước về đất đai vì nó là quản lý các nguồn tài chính trực tiếp liên quan đến đất đai nhưng lúc đầu chỉ đơn thuần là quản lý thuế đất. Trong lịch sử phát triển ở nước ta đã có lúc ngành quản lý đất đai nằm trong Bộ Tài chính. Luật Đất đai quy định quyền sử dụng đất có giá trị, mọi hoạt động giao dịch về đất đai như: giao đất, cho thuê đất, chuyển mục lịch sử dụng đất, bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất, thu thuế khi chuyển quyền sử dụng đất... đều dựa trên cơ sở giá trị

của quyền sử dụng đất thì quản lý tài chính đất không chỉ đơn thuần là quản lý thuế đất mà là quản lý tất cả những gì thuộc lĩnh vực tài chính liên quan trực tiếp đến đất đai. Như vậy, nội dung này đã được đề cập đến từ lâu nhưng chưa nằm trong các văn bản quy phạm pháp luật về đất đai mà nằm trong các văn bản quy phạm pháp luật về tài chính. Luật Đất đai hiện hành [33], quản lý tài chính về đất đai trở thành một trong các nội dung của công tác quản lý nhà nước về đất đai. Quản lý nhà nước về tài chính đất đai

Tác giả Nguyễn Văn Phụng [28] chỉ ra quy định hiện hành của pháp luật về đất đai thì đất đai thuộc sở hữu toàn dân, do Nhà nước thống nhất quản lý bằng pháp luật. Nhà nước ban hành các chính sách và pháp luật về tài chính nhằm động viên các nguồn thu từ đất đai vào ngân sách nhà nước. Các tổ chức, cá nhân được Nhà nước giao đất để sử dụng vào các mục đích khác nhau hoặc khi tham gia vào thị trường bất động sản thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với từng hành vi cụ thể về sử dụng đất, từng giao dịch về quyền sử dụng đất.

Theo quy định hiện hành thì hệ thống chính sách liên quan đến đất đai gồm có các khoản thuế, lệ phí theo quy định của pháp luật và các khoản thu được ban hành dưới hình thức Nghị định của Chính phủ trong khuôn khổ quy định của Luật đất đai, Luật ngân sách nhà nước. Tác giả xét trong quá trình vận động của đất đai thị trường bất động sản bao gồm các khoản thu: Khi xác lập quyền sở hữu, quyền sử dụng và thu khi đăng ký quyền sở hữu, sử dụng nhà, đất có các khoản thu: Tiền sử dụng đất; tiền thuê đất; tiền bán nhà thuộc sở hữu nhà nước; lệ phí trước bạ. Trong quá trình sử dụng đất có Thuế sử dụng đất nông nghiệp; Thuế nhà đất (từ năm 2012 là Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp). Khi chuyển nhượng quyền sở hữu, sử dụng có Thuế thu nhập cá nhân và thuế thu nhập doanh nghiệp (đối với tổ chức). Tác giả đã hệ thống lại toàn bộ hệ thống các chính sách này. Tuy nhiên, tác giả chưa đề cập chi tiết về quản lý tài chính đất đai thế nào.

Tác giả Phương Hiếu [44] nhận định lãng phí trong sử dụng và bất cập trong quản lý đất đai là hiện trạng diễn ra ở hầu khắp các địa phương hiện nay. Đây cũng là một trong những trở ngại lớn của phát triển kinh tế - xã hội đã được đề cập nhiều. Thời gian qua, dù các cấp, các ngành đã đẩy mạnh thanh tra, xử lý vi phạm nhưng tình trạng sai phạm trong quản lý, sử dụng đất đai vẫn chưa mấy suy giảm. Tác giả đã nghiên cứu thực trạng và chỉ ra những lãng phí tài chính trong quản lý đất đai. Từ đó đề xuất, kiến nghị các giải pháp nhằm khắc phục tình trạng lãng phí đất đai.

Kết quả nghiên cứu của tác giả Phạm Anh Tuấn [45] đã chỉ rõ tài chính đất đai đóng một vai trò vô cùng quan trọng trong công tác quản lý nhà nước về đất đai, là nguồn thu lớn cho ngân sách nhà nước. Nghiên cứu đã tập trung giải pháp quản lý tài chính nhà nước về đất đai, tăng cường năng lực quản lý quỹ đất của các tổ chức, doanh nghiệp nhà nước, các đơn vị sự nghiệp công lập trong giai đoạn đẩy mạnh tiến trình cổ phần hóa, tự chủ tài chính, nghiên cứu hệ thống pháp luật có liên quan như pháp luật về đầu tư, pháp luật về cổ phần hóa… với những kết quả chính là: kết quả việc khai thác nguồn lực tài chính từ đất đai qua các khoản thuế, phí sử dụng đất đai; kết quả thu ngân sách từ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; việc sử dụng nhà, đất tại các đơn vị sự nghiệp công lập; Cơ cấu quỹ đất công chia theo nhóm mục đích sử dụng; kết quả khai thác nguồn lực tài chính từ đất đai thông qua hình thức sắp xếp lại, xử lý nhà đất thuộc sở hữu nhà nước; Đánh giá hiệu quả quản lý nhà nước thông qua các nguồn thu và một số hình thức khai thác nguồn lực tài chính từ đất đai. Có thể thấy nghiên cứu của tác giả Phạm Anh Tuấn là khá tổng quát ở quy mô quốc gia, tuy nhiên khi triển khai thực tế cần có thêm các nghiên cứu cụ thể ở các địa phương.

* Các nghiên cứu về nguồn lực tài chính đất đai

Tác giả Chu Thị Thuỷ Chung [7] đã đưa ra cơ sở lý luận về đất đai, nguồn tài chính từ đất đai, bản chất nguồn thu ngân sách nhà nước từ đất đai và các chính sách thu đối với đất đai. Phần thực trạng tác giả hệ thống các chính sách thu từ đất của Việt Nam trong giai đoạn 2001-2008 nêu lên thực trạng các chính sách thu từ đất, thực trạng quỹ đất, những tồn tại của các chính sách. Từ đó tác giả đề xuất các giải pháp hoàn thiện chính sách thu đối với đất cho giai đoạn 2010-2015. Trong công trình nghiên cứu tác giả đã hệ thống hoá các vấn đề nghiên cứu trong giai đoạn 2001-2008 cả về mặt lý luận và thực tiễn để phục vụ công tác nghiên cứu. Tuy nhiên, tác giả mới chỉ dừng lại ở việc hệ thống các chính sách và nêu lên những tồn tại của chính sách và đề xuất phương án hoàn thiện các chính sách thu mà chưa đề cập đến công tác quản lý nhà nước về các khoản thu.

Theo Nguyễn Hồ Phi Hà [14] đã tổng hợp và trình bày đầy đủ những vấn đề lý luận cơ bản về huy động nguồn lực tài chính nhằm phát triển thị trường BĐS ở Việt Nam. Trong đó, nêu bật khái niệm, đặc điểm và phân loại thị trường BĐS, vai trò của

thị trường trên sáu nét cơ bản. Tác giả này đã nghiên cứu kinh nghiệm của 6 nước trên thế giới về huy động nguồn lực tài chính để phát triển thị trường BĐS như: Singapore, Nhật Bản, Thái Lan, Australia, New Zealand và Mỹ. 7 bài học kinh nghiệm được rút ra rất có ý nghĩa khoa học và thực tiễn cho Việt Nam. Đã tổng hợp và phân tích thực trạng huy động nguồn lực tài chính nhằm phát triển thị trường BĐS ở Việt Nam, trong đó, đã nêu bật thị trường và đi sâu vào phân tích cơ sở pháp lý về quá trình hình thành và phát triển thị trường BĐS Việt Nam. Đã tập trung phân tích thực trạng nguồn lực tài chính cho thị trường BĐS Việt Nam trên các mặt: huy động vốn chủ sở hữu, vay vốn ngân hàng, tổ chức tín dụng, đầu tư nước ngoài, thị trường chứng khoán… Nghiên cứu đã nêu bật được các giải pháp tăng cường huy động nguồn lực tài chính cho thị trường BĐS Việt Nam đến năm 2020. 5 nhóm giải pháp cơ bản và 4 nhóm giải pháp hỗ trợ tương đối phù hợp với sự phát triển của thị trường BĐS Việt Nam.

Tác giả Trần Đức Thắng [41] đã đưa ra một số quan điểm, định hướng và đề xuất một số giải pháp nhằm tăng cường khai thác nguồn lực tài chính từ đất đai trong thời gian tới với 03 nhóm giải pháp từ quy hoạch hoàn thiện cơ chế chính sách cho đến các giải pháp hỗ trợ, trong đó đặc biệt quan tâm đến giải pháp về giá đất, tài chính đất đai, khai thác quỹ đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng. Trên cơ sở đó, đã có các kiến nghị cụ thể đối với nhà nước liên quan đến sửa đổi, bổ sung Luật đất đai; Quy định sắp xếp, xử lý nhà đất thuộc sở hữu, nhà nước; quy định quản lý khai thác, sử dụng đất đai đối với các tổng công ty, tập đoàn kinh tế nhà nước. Về cơ sở lý luận và thực tiễn của các vấn đề liên quan đến tài chính đất đai tác giả đã sử dụng phương pháp hệ thống, tổng hợp, phân tích, thống kê và các số liệu để nghiên cứu cho đề tài.

Cũng liên quan trong chuỗi nghiên cứu về "khai thác nguồn lực tài chính" với tác giả Trần Đức Thắng nghiên cứu với phạm vi tài chính đất đai của Việt Nam thì tác giả Phạm Văn Toàn [46] đã nghiên cứu cụ thể, chuyên sâu, thu nhỏ đối tượng, phạm vi trong nghiên cứu "Khai thác nguồn lực tài chính về đất đai trên địa bàn tỉnh Hải Dương", đã thống nhất các khái niệm về nguồn lực tài chính, nguồn lực tài chính từ đất đai, khai thác nguồn lực tài chính từ đất đai, xác định rõ các tiêu chí đánh giá về nguồn lực tài chính từ đất đai, các hình thức khai thác nguồn lực tài chính từ đất đai đã áp dụng trên thế giới, Việt Nam, từ đó rút ra bài học cho Hải Dương. Đã tổng hợp các tài liệu

liên quan trực tiếp đến tỉnh Hải Dương các số liệu thống kê, các bài báo phản ánh tình trạng huy động tài chính từ đất đai trong một khoảng thời gian, xâu chuỗi các vấn đề đó trong một quá trình dài liên tục để tìm hiểu nguyên nhân và đưa ra các giải pháp.

Như vậy, các nghiên cứu mới chỉ đề cập đến việc khai thác nguồn lực tài chính từ đất đai, hay chính sách nguồn thu từ đất đai; chưa có nghiên cứu nào đề cập đến nội dung quản lý nhà nước về tài chính đất đai, nhưng đây là các nghiên cứu có giá trị lớn góp phần giúp tác giả định hướng nghiên cứu và xây dựng khung lý thuyết cho luận án.

1.3. Đánh giá chung về các công trình nghiên cứu trong và ngoài nước

Các công trình nghiên cứu trong và ngoài nước liên quan trực tiếp đến nội dung quản lý nhà nước về tài chính đất đai được nghiên cứu trong luận án nhìn chung là chưa nhiều. Đối với các công trình nghiên cứu ngoài nước, luận án có thể tiếp thu một số khái niệm liên quan đến thuế đất đai, thuế bất động sản, đặc điểm cơ bản của nguồn thu thuế đất đai, các nhân tố ảnh hưởng đến thuế đất hoặc một số giải pháp nhằm quản lý hiệu quả hơn nguồn thu từ đất đai. Những tài liệu này là cơ sở khoa học để NCS xây dựng khung lý thuyết và kinh nghiệm thực tiễn về quản lý nhà nước về tài chính đất đai. Tuy nhiên, quan điểm đánh giá và cách tiếp cận của các tài liệu ngoài nước rất đa dạng, cần tiếp tục nghiên cứu để có hướng đi thống nhất cho luận án.

Đối với các công trình nghiên cứu trong nước, đã có một số công trình là luận án tiến sĩ, bài báo khoa học, bản tin..., nhưng mới chỉ dừng lại ở việc nghiên cứu các vấn đề chính sách khai thác nguồn lực tài chính liên quan đến đất đai tại Việt Nam. Đây là những tài liệu quan trọng, giúp NCS định hình hướng nghiên cứu của mình, cung cấp các cơ sở lý luận và thực tiễn để giúp tôi hiểu được đặc điểm, bản chất và tầm quan trọng của quản lý nhà nước về tài chính đất đai ở Việt Nam nói chung và ở tỉnh Thái Nguyên nói riêng. Tuy nhiên, vẫn tiếp tục phải nghiên cứu chuyên sâu để giải quyết mục tiêu và nhiệm vụ của luận án, đặc biệt là phải thống nhất các khái niệm về quản lý nhà nước, tài chính đất đai, nội dung quản lý nhà nước về tài chính đất đai, xác định rõ các tiêu chí đánh giá về các nguồn thu tài chính từ đất đai, các hình thức quản lý nhà nước về tài chính đất đai đã áp dụng. Luận án cũng cần phải nghiên cứu, đánh giá kinh nghiệm quản lý tài chính đất đai ở các quốc gia và Việt Nam, từ đó rút ra bài

học cho Thái Nguyên. Luận án sẽ tổng hợp có hệ thống và khoa học nội dung nhằm thực hiện đúng mục tiêu đã đặt ra.

Các công trình nghiên cứu chuyên sâu về quản lý nhà nước về tài chính đất đai trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên chưa nhiều. Các tài liệu liên quan trực tiếp đến tỉnh Thái Nguyên mới chỉ dừng ở các số liệu thống kê, các bài báo ngắn phản ánh tình trạng huy động tài chính từ đất đai, các vấn đề giải phóng mặt bằng, các vấn đề về thu thuế đất…liên quan đến một lĩnh vực cụ thể trong một thời gian nhất định, mà chưa có sự tổng hợp các vấn đề đó trong một quá trình dài liên tục để tìm hiểu nguyên nhân và giải pháp.

Vì vậy, nhiệm vụ của NCS là kế thừa các khuôn khổ lý thuyết đã có, bổ sung những vấn đề còn thiếu sót, từ đó áp dụng để phân tích đánh giá thực trạng quản lý nhà nước về tài chính đất đai của tỉnh Thái Nguyên, nhìn nhận vấn đề này trong hệ thống chính sách tài chính đất đai của cả nước và đánh giá hiệu quả chính sách từ số liệu thực tế.

1.4. Những vấn đề cần tiếp tục nghiên cứu

Kế thừa các công trình nghiên cứu trước đây, luận án tiếp tục nghiên cứu một cách có hệ thống, khoa học, giải quyết các vấn đề chưa được làm rõ để có một cái nhìn tổng quát, toàn diện nhất về quản lý nhà nước về tài chính đất đai trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên trong thời gian qua. Tuy nhiên, một số vấn đề chưa được các nghiên cứu trước đây sẽ phần nào được "làm rõ" trong luận án gồm:

Thứ nhất, Tập trung nghiên cứu sâu và cập nhật các kết quả mới nhất trong giai đoạn 2015 – 2019 liên quan đến tiếp cận quản lý nhà nước về tài chính đất đai trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên, hiện tại các công trình chuyên sâu nghiên cứu tại địa bàn tỉnh Thái Nguyên theo tìm hiểu của tác giả là chưa có.

Thứ hai, Trong 2 nhóm nội dung chính là (i) Quản lý nguồn thu ngân sách nhà nước từ đất đai và (ii) Quản lý giá đất, thì nghiên cứu tập trung đánh giá thực trạng quản lý nhà nước về tài chính đất đai trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên giai đoạn 2015 – 2019.

Thứ ba, Đánh giá hiệu quả triển khai chính sách quản lý nhà nước về tài chính đất đai ở Việt Nam nói chung, Thái Nguyên nói riêng, xác định các nhân tố ảnh hưởng đến việc huy động nguồn lực tài chính đất đai của tỉnh, từ đó đề xuất các giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước về tài chính đất đai của tỉnh Thái Nguyên trong thời gian tới.

Chương 2
CƠ SỞ LÝ LUẬN VÀ THỰC TIỄN QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ TÀI CHÍNH ĐẤT ĐAI

2.1. Cơ sở lý luận về quản lý nhà nước về tài chính đất đai

2.1.1. Khái quát các vấn đề trong quản lý nhà nước về tài chính đất đai

2.1.1.1. Đất đai

a. Khái niệm và vai trò của đất đai

Theo Brinkman và Smyth [64], cho rằng: "Đất đai về mặt địa lý mà nói thì là một vùng đất chuyên biệt trên bề mặt của trái đất: có những đặc tính mang tính ổn định hay có chu kỳ dự đoán được, trong khu vực sinh khí quyển theo chiều thẳng từ trên xuống dưới, trong đó bao gồm: không khí, đất và lớp địa chất, nước, quần thể thực vật, động vật và kết quả của những hoạt động bởi con người trong việc sử dụng đất đai ở quá khứ, hiện tại và trong tương lai". Theo Dale & McLaughlin (1988) trích dẫn bởi Đỗ Hậu và Nguyễn Đình Bồng [17], thì "Đất đai là bề mặt của Trái đất, vật chất phía dưới, không khí phía trên và tất cả những thứ gắn với nền đất". Tuy nhiên đến năm 1993, trong Hội nghị quốc tế về Môi trường ở Rio de Janeiro, Brazil trích dẫn bởi Lê Quang Trí [53], đất đai về mặt thuật ngữ khoa học được hiểu theo nghĩa rộng là "Diện tích cụ thể của bề mặt trái đất, bao gồm tất cả các cấu thành của môi trường sinh thái ngay trên và dưới bề mặt đó, bao gồm: khí hậu bề mặt, thổ nhưỡng, dạng địa hình, mặt nước (hồ, sông, suối, đầm lầy), các lớp trầm tích sát bề mặt, cùng với nước ngầm và khoáng sản trong lòng đất, tập đoàn thực vật và động vật, trạng thái định cư của con người, những kết quả của con người trong quá khứ và hiện tại để lại (san nền, hồ chứa nước, hay hệ thống thoát nước, đường xá, nhà cửa..)".

Theo cách định nghĩa của tổ chức FAO (1993) thì: "Đất đai là một tổng thể vật chất, bao gồm cả sự kết hợp giữa địa hình và không gian tự nhiên của thực thể vật chất đó". Như vậy, đất đai là một phạm vi không gian như một vật mang những giá trị theo ý niệm của con người. Theo cách định nghĩa này, đất đai thường gắn với một giá trị kinh tế được thể hiện bằng giá tiền trên một đơn vị diện tích đất đai khi có sự chuyển quyền sở hữu.

Cũng có những quan điểm tổng hợp hơn cho rằng đất đai là những tài nguyên sinh thái và tài nguyên kinh tế, xã hội của một tổng thể vật chất. Theo quan điểm đó, đất đai là một phần diện tích cụ thể của bề mặt trái đất, bao gồm cả các yếu tố cấu thành môi trường sinh thái ngay trên và dưới bề mặt đất như khí hậu, thổ nhưỡng, dạng

địa hình, địa mạo, nước mặt (hồ, sông, suối, đầm lầy, v.v …) các lớp trầm tích sát bề mặt cùng với nước ngầm, tập đoàn động thực vật, trạng thái định cư của con người, những kết quả hoạt động của con người trong quá khứ và hiện tại để lại (san nền, hồ chứa nước, hệ thống tiêu thoát nước, đường xá, nhà cửa, ...).

Đất đai là tài nguyên vô cùng quý giá đối với mỗi quốc gia, là điều kiện tồn tại và phát triển của con người và các sinh vật khác trên trái đất.

C.Mác viết: "Đất là tài sản mãi mãi với loài người, là điều kiện cần để sinh tồn, là điều kiện không thể thiếu được để sản xuất, là tư liệu sản xuất cơ bản trong nông lâm nghiệp". Trong tiến trình lịch sử của xã hội loài người, con người và đất đai ngày càng gắn liền chặt chẽ với nhau. Đất đai trở thành nguồn của cải vô tận của con người, con người dựa vào đó để tạo nên sản phẩm nuôi sống mình. Đất đai luôn luôn là thành phần quan trọng hàng đầu của môi trường sống. Không có đất đai thì không có bất kỳ một ngành sản xuất nào, không một quá trình lao động nào diễn ra và cũng không thể có sự tồn tại của xã hội loài người. Đất đai là địa điểm, là cơ sở của các thành phố, làng mạc, các công trình công nghiệp, giao thông, thuỷ lợi, các công trình phúc lợi khác, các cánh đồng để con người trồng trọt, chăn nuôi…Đất đai là nguồn của cải, là một tài sản cố định hoặc đầu tư cố định, là thước đo sự giàu có của mỗi quốc gia. Đất đai còn là sự bảo hiểm cho cuộc sống, bảo hiểm về tài chính, như là sự chuyển nhượng của cải qua các thế hệ và như là một nguồn lực cho các mục đích tiêu dùng.

Theo Luật đất đai 2013 [33] có định nghĩa như sau: "Đất đai là một tài nguyên quốc gia vô cùng quý giá, là tư liệu sản xuất đặc biệt, là thành phần quan trọng hàng đầu của môi trường sống, là địa bàn phân bố các khu dân cư, xây dựng các cơ sở kinh tế, văn hoá xã hội, an ninh quốc phòng. Trải qua nhiều thế hệ, nhân dân ta đã tốn bao công sức, xương máu mới tạo lập, bảo vệ được vốn đất đai như ngày nay". Con người khai thác bề mặt đất đai để trồng trọt, chăn nuôi, tạo nên sản phẩm nuôi sống xã hội loài người. Khai thác bề mặt đất đai và cải tiến chất lượng đất đai để tạo ra khối lượng sản phẩm ngày càng nhiều hơn, thỏa mãn nhu cầu lương thực, thực phẩm ngày càng tăng. Trình độ khai thác đất đai gắn liền với sự tiến hoá của xã hội. Quá trình ấy làm cho con người ngày càng gắn chặt với đất đai hơn.

Theo thông tư số 14/2012/TT-BTNMT đã nêu rõ: "Đất đai là một vùng đất có ranh giới, vị trí, diện tích cụ thể và có các thuộc tính tương đối ổn định hoặc thay đổi nhưng có tính chu kỳ, có thể dự đoán được, có ảnh hưởng tới việc sử dụng đất trong hiện tại và tương lai của các yếu tố tự nhiên, kinh tế – xã hội như: thổ nhưỡng, khí hậu,

địa hình, địa mạo, địa chất, thuỷ văn, thực vật, động vật cư trú và hoạt động sản xuất của con người".

Kế thừa các nghiên cứu trước đây, khi nghiên cứu lĩnh vực quản lý tài chính về đất đai, có thể hiểu đất đai như sau: Đất đai là một vùng đất có ranh giới, vị trí cụ thể, bao gồm cả các yếu tố cấu thành môi trường sinh thái ngay trên và dưới bề mặt đất như khí hậu, thổ nhưỡng, dạng địa hình, địa mạo, nước mặt (hồ, sông, suối, đầm lầy,…) các lớp trầm tích sát bề mặt cùng với nước ngầm, tập đoàn động thực vật, trạng thái định cư của con người, có khả năng sinh lợi và giữ vai trò quan trọng với đời sống kinh tế xã hội vớ hoạt động sản xuất của loài người.

Đất đai gắn liền với khí hậu, môi trường trên phạm vi toàn cầu cũng như từng vùng, từng miền lãnh thổ. Trải qua lịch sử hàng triệu năm của trái đất, khí hậu cũng trải qua nhiều biến động do những nguyên nhân tự nhiên hoặc do tác động của con người.

Ngày nay với sự phát triển của khoa học kỹ thuật, nền kinh tế tăng trưởng mạnh mẽ, thì việc sử dụng khai thác nguồn lực từ đất đai, tác động đến đất đai là yếu tố vô cùng quan trọng và được xã hội quan tâm.

b. Đặc điểm của đất đai

Thứ nhất, Đất đai có tính cố định vị trí, không thể di chuyển được, tính cố định vị trí quyết định tính giới hạn về quy mô theo không gian và chịu sự chi phối của các yếu tố môi trường nơi có đất. Mặt khác, đất đai không giống các hàng hóa khác có thể sản sinh trong quá trình sản xuất, do đó đất đai là có hạn. Giá trị của đất đai ở các vị trí khác nhau thì không giống nhau. Đất đai ở đô thị có giá trị lớn hơn ở nông thôn và vùng sâu, vùng xa; đất đai ở những nơi tạo ra nguồn lợi lớn hơn, các điều kiện cơ sở hạ tầng hoàn thiện hơn sẽ có giá trị lớn hơn nhũng đất đai có điều kiện kém hơn. Chính vì vậy, khi vị trí đất đai, điều kiện đất đai từ chỗ kém thuận lợi nếu các điều kiện xung quanh nó trở nên tốt hơn thì đất đó có giá trị hơn. Vị trí đất đai hoặc điều kiện đất đai không chỉ tác động đến việc sản xuất, kinh doanh tạo nên lợi thế thương mại cho một doanh nghiệp mà nó còn có ý nghĩa đối với một quốc gia. Đất đai là tài sản thuộc sở hữu của toàn dân do Nhà nước là đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý, sử dụng hoặc quyết định trao quyền cho người sử dụng đất thứ cấp.

Thứ hai, Đất đai là một tài sản không hao mòn theo thời gian và giá trị đất đai luôn có xu hướng tăng lên theo thời gian.

Thứ ba, Đất đai có tính đa dạng phong phú tuỳ thuộc vào mục đích sử dụng đất đai và phù hợp với từng vùng địa lý, đối với đất đai sử dụng vào mục đích nông nghiệp thì tính đa dạng phong phú của đất đai do khả năng thích nghi của các loại cây trồng khác nhau.

Thứ tư, Đất đai một tư liệu sản xuất gắn liền với hoạt động của con người. Con người tác động vào đất đai nhằm thu được sản phẩm để phục vụ cho các nhu cầu của cuộc sống. Tác động này có thể trực tiếp hoặc gián tiếp và làm thay đổi tính chất của đất đai có thể chuyển đất hoang thành đất sử dụng được hoặc là chuyển mục đích sử dụng đất. Tất cả những tác động đó của con người biến đất đai từ một sản phẩm của tự nhiên thành sản phẩm của lao động. Trong điều kiện sản xuất tư bản chủ nghĩa, những đầu tư vào ruộng đất có liên quan đến các quan hệ kinh tế – xã hội. Trong xã hội có giai cấp, các quan hệ kinh tế – xã hội phát triển làm các mâu thuẫn trong xã hội phát sinh, đó là mối quan hệ giữa chủ đất và nhà tư bản đi thuê đất, giữa nhà tư bản với công nhân...

Trong nền kinh tế thị trường, các quan hệ đất đai phong phú hơn rất nhiều, quyền sử dụng đất được trao đổi, mua bán, chuyển nhượng và hình thành một thị trường đất đai. Lúc này, đất đai được coi như là một hàng hoá và là một hàng hoá đặc biệt. Thị trường đất đai có liên quan đến nhiều thị trường khác và những biến động của thị trường này có ảnh hưởng đến nền kinh tế và đời sống dân cư.

Thứ năm, tính không thay thế: "Đất không thể thay thế bằng tư liệu sản xuất khác, những thay thế do áp dụng khoa học công nghệ có tính chất nhân tạo chỉ mang tính tức thời, không ổn định như tính vốn có của đất. Các tư liệu sản xuất khác, tuỳ thuộc vào mức độ phát triển của lực lượng sản xuất có thể được thay thế bằng tư liệu sản xuất khác hoàn thiện hơn, có hiệu quả kinh tế hơn" (Đỗ Thị Lan - Đỗ Anh Tài) [23].

Đất đai là tài nguyên vô giá của mỗi quốc gia, nguồn lực quan trọng phát triển đất nước, được quản lý theo pháp luật. Đất đai có vai trò là nơi xây dựng nhà ở, công trình để an cư cho người dân, là nơi sản xuất kinh tế, nơi diễn ra các hoạt động của con người. Nhà nước có những quy định cụ thể, chi tiết về việc quản lý, sử dụng đất đai.

2.1.1.2. Các nguồn thu ngân sách nhà nước từ đất đai

a. Các nguồn thu ngân sách nhà nước từ đất đai

Từ việc tổng hợp những nghiên cứu trong và ngoài nước, chúng ta có thể thấy hệ thống tài chính đất đai hiệu quả sẽ mang lại nguồn thu bền vững cho ngân sách địa phương, đảm bảo đầy đủ nguồn lực cho phát triển hạ tầng và dịch vụ công cộng.

Ở hầu hết các nước công nghiệp, nguồn thu từ thuế đất chiếm từ 50% tới 100% nguồn thu ngân sách địa phương (phụ thuộc vào phương thức đánh thuế đất và các loại

thuế khác). Như vậy hệ thống tài chính đất đai bao gồm giá đất và định giá đất: thuế đất đai và bất động sản; các phương thức chuyển giá trị đất đai thành vốn tài chính.

Theo tác giả Đặng Hùng Võ [50] ở Việt Nam, một đất nước có nền kinh tế chuyển đổi từ bao cấp sang thị trường, nguồn lực đất công, tài sản công vô cùng lớn tạo nên cơ hội thuận lợi cho tăng vốn đầu tư phát triển nếu biết cách thu từ đất công.

Theo Luật Đất đai (2013) các khoản thu tài chính từ đất đai gồm những khoản như sau:

a) Tiền sử dụng đất khi được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất mà phải nộp tiền sử dụng đất;

b) Tiền thuê đất khi được Nhà nước cho thuê;

c) Thuế sử dụng đất;

d) Thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất;

đ) Tiền thu từ việc xử phạt vi phạm pháp luật về đất đai;

e) Tiền bồi thường cho Nhà nước khi gây thiệt hại trong quản lý và sử dụng đất đai;

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

Cụ thể như sau:

+ Thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất:

Đất đai là nguồn tài nguyên và cũng là tài sản quan trọng hàng đầu của mỗi quốc gia, có liên quan mật thiết đến các vấn đề kinh tế, chính trị, xã hội của một quốc gia. Do đất đai được coi là sở hữu toàn dân do nhà nước đại diện chủ sở hữu nên các hộ gia đình, cá nhân, tổ chức chỉ được trao quyền sử dụng đất dưới hình thức giao đất, cho thuê đất tùy theo quy định của pháp luật mỗi nước. Còn các hộ gia đình, cá nhân, tổ chức phải thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với từng hình thức sử dụng đất.

Tiền sử dụng đất là số tiền mà người sử dụng đất phải trả trong trường hợp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất đối với một diện tích đất xác định. Còn tiền thuê đất là số tiền mà người thuê đất phải trả trong trường hợp được Nhà nước cho thuê đất đối với một diện tích đất xác định. Về bản chất, tiền sử dụng đất và tiền thuê đất là giống nhau vì đều là nghĩa vụ tài chính của đối tượng sử dụng đất phải nộp khi được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất. Khác nhau ở chỗ hình thức nhà nước giao đất hay thuê đất cho đối tượng từ đó mà có cách tính khác nhau. Tiền sử dụng đất phải nộp trong trường hợp giao đất thường phải nộp xong thì đối tượng sử dụng đất

mới được công nhận quyền sử dụng đất hay cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (thường phải nộp liền sau khi có thông báo của cơ quan thuế) thời gian sử dụng từ 50-70 năm hoặc lâu dài tùy từng mục đích sử dụng đất. Còn thuê đất có thể trả tiền thuê đất hàng năm hoặc cho cả thời hạn thuê (tùy từng đối tượng). Nếu cùng thời gian sử dụng, cùng mục đích thì tiền sử dụng đất thường cao hơn tiền thuê đất.

Tiền sử dụng đất được xác định trên các căn cứ: diện tích đất được giao, được chuyển mục đích sử dụng, được công nhận quyền sử dụng đất; mục đích sử dụng đất và giá đất thu tiền sử dụng đất. Giá đất được xác định dựa vào 3 nguyên tắc: 1) Nguyên tắc sử dụng cao nhất và tốt nhất (hiệu quả nhất), nghĩa là định giá đất trên cơ sở sử dụng đất cao nhất, tốt nhất phù hợp với quy định của pháp luật và phù hợp với quy hoạch sử dụng đất; 2) nguyên tắc thay thế: giá đất phải phù hợp với quy định của pháp luật, giá đất của thửa đất cần định giá thay cho các khoản đầu tư tương ứng, thay cho thửa đất hiện có cùng mức vốn đầu tư phải đạt được thu nhập dòng tương đương hoặc cao hơn; 3) Nguyên tắc dự báo: giá đất chịu ảnh hưởng của nhiều nhân tố, đòi hỏi phải có những dự báo sự biến động giá đất trong tương lai.

Giá đất tính thu tiền sử dụng đất được chia thành 3 trường hợp: 1) giá đất theo bảng giá đất do Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương quy định, áp dụng trong trường hợp hộ gia đình, cá nhân được công nhận quyền sử dụng đất, chuyển đổi mục đích sử dụng đất đối với diện tích trong hạn mức; 2) giá đất tính thu tiền sử dụng đất là giá đất cụ thể được xác định theo các phương pháp so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập, thặng dư được quy định tại nghị định của chính phủ, áp dụng cho các trường hợp: diện tích khu đất có giá trị trên 30 tỷ đồng trở lên đối với các thành phố trực thuộc trung ương; 10 tỷ đồng trở lên đối với các tỉnh miền núi, vùng cao; 20 tỷ đồng trở lên đối với tỉnh còn lại; 3) giá đất cụ thể được xác định theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất áp dụng đối với trường hợp tính thu tiền sử dụng đất của thửa đất hoặc khu đất có giá trị (theo bảng giá đất) đối với các trường hợp: diện tích khu đất có giá trị trên 30 tỷ đồng trở lên đối với các thành phố trực thuộc trung ương; 10 tỷ đồng trở lên đối với các tỉnh miền núi, vùng cao; 20 tỷ đồng trở lên đối với tỉnh còn lại. Việc quản lý nguồn thu ngân sách nhà nước từ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được thực hiện thông qua các chính sách của nhà nước, cụ thể là chính sách thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

Tiền thuê đất được xác định dựa trên căn cứ về diện tích đất cho thuê, thời hạn cho thuê đất, đơn giá thuê đất, hình thức cho thuê đất hàng năm hay trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê. Đơn giá thuê đất đối với trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm; đơn giá thuê đất của thời hạn thuê đối với trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, Trường hợp đấu giá quyền thuê đất thì đơn giá thuê đất là đơn giá trúng đấu giá. Đơn giá thuê đất hàng năm được tính = tỷ lệ phần trăm (%) nhân (x) với giá đất tính tiền thu thuê đất.

+ Thu thuế sử dụng đất: Thuế sử dụng đất thường được chia làm hai loại: thuế nhà đất và thuế sử dụng đất nông nghiệp.

Thuế nhà đất "được áp dụng cho nhà ở và đất đô thị, song cho đến nay mới chỉ được áp dụng cho đất đai. Nhà ở đến nay vẫn chưa phải chịu thuế. Do đó, cơ sở cho loại thuế này bao gồm tất cả các loại đất ở và đất xây dựng. Cơ sở thuế không căn cứ trên giá trị thị trường, mà trên diện tích đất, và nhiều mức thuế suất được áp dụng tuỳ thuộc vào loại đất và vị trí. Thuế nhà đất không được thu trong trường hợp sử dụng đất cho các mục đích công, an sinh xã hội hoặc từ thiện, không vì các mục đích thương mại hay để ở, hoặc được sử dụng làm nơi thờ tự chung. Trong trường hợp cho thuê đất, các tổ chức và cá nhân thuê đất sẽ không phải nộp thuế đất; trách nhiệm nộp thuế thuộc về bên cho thuê. Thuế được tính dựa trên cơ sở diện tích đất, loại đất và mức thuế suất trên . Mức thuế suất tính được quy định cho mỗi loại phố ở mỗi loại trung tâm đô thị cụ thể";

Thuế sử dụng đất nông nghiệp: "Các cá nhân và tổ chức sử dụng hoặc được trao quyền sử dụng đất nông nghiệp cho mục đích sản xuất nông nghiệp bắt buộc phải nộp trả loại thuế này. Đất sử dụng cho sản xuất nông nghiệp thuộc diện chịu thuế này bao gồm: đất trồng trọt, đất nuôi trồng thuỷ sản và đất trồng rừng. Thuế sử dụng đất nông nghiệp được tính dựa trên diện tích đất, loại đất, và thuế suất được xác định dựa trên số kg thóc thu được trên một đơn vị diện tích đất. Việc phân loại đất phụ thuộc vào tính chất đất, vị trí đất, môi trường, điều kiện tưới tiêu và năng suất trung bình thu được trong điều kiện bình thường. Các mức thuế suất được xác định trên cơ sở số kg thóc thu được trên một hecta đối với đất trồng trọt và nuôi trồng thuỷ sản; đối với đất trồng cây lâu năm lưu niên, mức thuế suất có cao hơn một chút, còn đối với cây lâu năm lưu niên trên đất trồng trọt, thuế suất được gắn với thuế suất áp dụng cho đất trồng trọt";

+ Thu phí, lệ phí:

Phí, lệ phí sử dụng đất "được thu khi nhà nước giao đất với mục đích thu lệ phí tiền sử dụng đất; thay đổi mục đích sử dụng đất; và xây dựng các khu công nghiệp, khu công nghệ cao và khu kinh tế. Lệ phí sử dụng đất phụ thuộc vào diện tích đất, giá đất và thời hạn sử dụng đất. Giá đất do UBND quy định hoặc giá đấu thầu tùy trường hợp cụ thể. Lệ phí sử dụng đất không được thu trong các trường hợp khuyến khích đầu tư, xây dựng các công trình công cộng vì mục đích thương mại hoặc xã hội trong lĩnh vực giáo dục, y tế, văn hóa, thể dục thể thao".

Thuế và lệ phí đều là nguồn thu NSNN và mang tính pháp lý bắt buộc. Các khoản phí và lệ phí liên quan đến đất đai bao gồm: phí khai thác và sử dụng đất đai, tài sản gắn liền với đất; phí đo đạc địa chính; phí thẩm định cấp giấy chứng nhận; lệ phí địa chính; lệ phí đăng ký dịch vụ bảo đảm; lệ phí trước bạ...Các khoản thu phí, lệ phí không phải là khoản thu thường xuyên của NSNN và chỉ phát sinh khi tổ chức, cá nhân sử dụng dịch vụ của nhà nước như cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đăng ký đảm bảo giao dịch... Tuy nhiên, dưới góc độ tài chính, phí và lệ phí cũng là công cụ góp phần nhất định trong khai thác nguồn lực tài chính từ đất đai.

Lệ phí trước bạ: là khoản tiền mà cơ quan thuế thu của người được Nhà nước giao đất (gồm cả trường hợp đăng ký quyền sử dụng đất khi được hợp thức hóa quyền sử dụng đất) hoặc khi được phép nhận chuyển quyền sử dụng đất. Bộ Tài chính đã hướng dẫn về lệ phí trước bạ, quy định thu 0,5% của giá trị quyền sử dụng đất và chỉ thu một lần khi xảy ra việc nhận chuyển quyền sử dụng đất.

Lệ phí địa chính: là khoản tiền mà Nhà nước thu khi cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện một trong các công việc về địa chính sau đây: cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bao gồm cả cấp giấy hợp thức hóa quyền sử dụng đất); chứng nhận đăng ký biến động về đất đai, bao gồm chứng nhận thay đổi về chủ sử dụng đất, thay đổi về hình thể, diện tích thửa đất, thay đổi về mục đích sử dụng đất; trích lục hồ sơ địa chính, gồm trích lục bản đồ hoặc các văn bản cần thiết trong hồ sơ địa chính theo yêu cầu của người sử dụng đất.

+ Tiền phạt đối với các hoạt động vi phạm pháp luật về đất đai

Tiền phạt đối với các hoạt động vi phạm pháp luật về đất đai là khoản tiền mà Nhà nước thu của người vi phạm pháp luật trong khi quản lý hoặc sử dụng đất đai. Nó có thể là tiền thu từ việc xử phạt hành chính khi vi phạm pháp luật về đất đai hoặc tiền thu từ việc phải bồi thường cho Nhà nước khi gây thiệt hại trong quản lý và sử dụng đất đai.

b. Đặc điểm của các nguồn thu ngân sách nhà nước từ đất đai

Một là, các khoản thu từ đất gồm nhiều khoản thu trong hệ thống thuế Nhà nước.Điều này do tính phức tạp của các bộ phận cấu thành quỹ đất và những thay đổi trong các giao dịch về đất. Các khoản thu từ đất chủ yếu hiện nay gồm: Thuế sử dụng đất nông nghiệp, thuế sử dụng đất phi nông nghiệp, thuế thu nhập cá nhân từ chuyển nhượng bất động sản, thuế thu nhập doanh nghiệp từ chuyển nhượng bất động sản, thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước, lệ phí trước bạ và các khoản phí khác...

Hai là, các khoản thu từ đất có phạm vi áp dụng rộng, đối tượng tác động rất lớn, đa dạng. Đối tượng tác động của thuế và thu khác đối với đất đai là toàn dân, hàng chục triệu hộ nông dân, hàng vạn hộ nộp thuế nhà đất ở đô thị, mỗi năm hàng triệu lượt người nộp lệ phí trước bạ, tiền sử dụng đất, không phân biệt giàu nghèo, thu nhập thấp hay thu nhập cao, cơ quan hay doanh nghiệp… và ở khắp các địa bàn đất nước: đô thị, nông thôn, miền núi, hải đảo, ở đâu cũng có thể phát sinh thu và quản lý thuế và thu khác đối với đất đai.

Do các đặc điểm nêu trên, phương pháp quản lý các khoản thu từ đất mang tính đặc thù cơ bản. Việc thu thuế đối với đất đai được thực hiện thông qua cơ quan, doanh nghiệp, vừa trực tiếp với đối tượng nộp thuế, trong đó trực tiếp là chủ yếu (gắn với địa điểm thu, trang thiết bị làm việc, con người, thái độ tiếp xúc, đạo đức nghề nghiệp…)

Thủ tục thu, nộp không phức tạp và luôn luôn đòi hỏi phải cải cách theo hướng càng đơn giản cho người nộp càng tốt vì người nộp thuế ở đây chủ yếu là nông dân nên cũng phải thể hiện thủ tục dễ hiểu, dễ làm. Trước mắt và trong nhiều năm tới vẫn phải cải cách theo hướng: Đối tượng nộp thuế thực hiện kê khai đơn giản, thậm chí kê khai một lần cho cả đời (đối tượng nộp thuế nhà đất chỉ kê khai một lần đầu tiên duy nhất, nếu không có thay đổi chủ và diện tích), nhưng cơ quan thuế phải ra thông báo nộp thuế hết sức chi tiết, mỗi lần nộp là mỗi lần phải ra thông báo.

Đối tượng nộp thuế không ổn định, không đòi hỏi phải có sổ sách kế toán, nên khó có cơ sở để thực hiện kiểm tra, thanh tra đối tượng nộp thuế.

2.1.1.3. Giá đất

a. Giá đất

Theo Lê Tấn Lợi [24] cho rằng: "Giá đất được hình thành là kết quả của sự tác động qua lại của nhiều yếu tố một cách hợp lý và tranh thủ một số luật lệ nhất định". Luật Đất Đai (2013) [33], quy định: "Giá đất là giá trị của quyền sử dụng đất tính trên một đơn vị diện tích đất". Giá trị quyền sử dụng đất: là giá trị bằng tiền của quyền sử dụng đất đối với một diện tích đất xác định trong thời hạn sử dụng đất xác định.

Như vậy, xét về phương diện tổng quát thì giá đất là giá bán quyền sở hữu đất chính là mệnh giá của quyền sở hữu mảnh đất đó trong không gian và thời gian xác định. Giá đất là một phạm trù kinh tế mang tính khoa học, vì vậy nó không thể được hình thành và tác động bằng ý thức chủ quan, bằng mệnh lệnh hay ý chí. Chỉ trên cơ sở nắm vững các yếu tố cấu thành giá của mỗi loại đất, chúng ta mới có thể xây dựng được một mức giá phù hợp, khách quan và có được cách thức tác động vào đất theo các mục tiêu kinh tế - xã hội.

Theo Hồ Thị Lam Trà và Nguyễn Văn Quân [48], giá đất có những đặc trưng cơ bản sau: (1) Giá đất không giống nhau về cơ sở giá cả; (2) Giá đất không giống nhau về thời gian hình thành; (3) Giá đất đai không phải là biểu hiện tiền tệ của giá trị đất đai; (4) Giá đất chủ yếu là do nhu cầu về đất đai quyết định; (5) Giá đất có tính khu vực và tính cá biệt rõ rệt; (6) Giá đất không giống nhau về hiện tượng khấu hao; (7) Giá đất có xu thế tăng cao rõ ràng

Theo Lê Tấn Lợi [24], trên thực tế có hai loại giá đất: Giá do nhà nước quy định và giá đất thị trường. Giá nhà nước quy định ở trạng thái tĩnh và thấp, trong khi đó giá thị trường thường ở trạng thái động và cao hơn giá nhà nước. Trạng thái tĩnh và động, mức độ chênh lệch cao hay thấp càng lớn càng gây ra những bất lợi, hạn chế, tiêu cực trong việc giải quyết hài hoà lợi ích giữa nhà nước và người sử dụng đất trong quá trình thực hiện việc thu thuế chuyển quyền sử dụng đất (QSDĐ), thu tiền khi giao đất hoặc thu thuế đất, bồi thường thiệt hại về đất khi thu hồi đất. Sự chênh lệch lớn về giá đất thị trường so với giá nhà nước quy định chủ yếu diễn ra ở đô thị, nơi thị trường bất

động sản diễn ra sôi động. Mặt khác muốn cho giá đất, giá quy định và giá đất thực tế đáp ứng được yêu cầu mà cơ sở đặt ra thì phải kết hợp giải quyết được 2 vấn đề: Quan hệ cung - cầu và giá trị sinh lợi của đất đai.

b. Cơ sở khoa học của giá đất

Giá cả là biểu hiện tiền tệ của hàng hóa trên cơ sở giá trị, tuy nhiên đất đai là sản phẩm phi lao động của con người, bản thân nó không có giá trị. Do đó đối với đất đai, giá cả đất đai phản ánh tác dụng của đất đai trong hoạt động kinh tế, nó là sự thu lợi trong quá trình mua bán có nghĩa là tư bản hóa địa tô. Như vậy có thể nói cơ sở khoa học chính để hình thành giá đất bao gồm: Địa tô, lãi suất ngân hàng, quan hệ cung cầu. Trong giai đoạn hiện nay, giá đất và định giá đất là vấn đề được quan tâm và chú trọng của nhiều ngành, vì vậy xác định cơ sở hình thành giá đất là một nhân tố cực kỳ quan trọng để định giá đất cụ thể và chính xác. Sự hình thành giá trị của đất là do quá trình lao động, sản xuất, đầu tư của cải vật chất của con người vào nguồn tài nguyên thiên nhiên, còn cơ sở để hình thành giá đất là do địa tô, lãi suất ngân hàng và quan hệ cung cầu.

* Địa tô

Khi nghiên cứu về các phạm trù kinh tế gắn liền với chế độ sở hữu đất đai Mác đã chỉ ra rằng: "Địa tô là một phạm trù nêu ra những căn cứ hình thành giá đất" (Đỗ Thị Lan, Đỗ Anh Tài) [23]. Theo thuật ngữ của kinh tế học cổ điển, "địa tô" là một dạng hình thái đặc trưng của thu nhập mà chủ sở hữu đất đai nhận được. Đó là sản phẩm thặng dư do những người sản xuất trong nông nghiệp tạo ra và nộp cho chủ sở hữu. Để tìm hiểu về địa tô chúng ta sẽ nghiên cứu bản chất của địa tô, lấy sở hữu ruộng đất của chủ đất trong xã hội tư bản làm nền tảng.

Dưới xã hội tư bản, khi quan hệ sản xuất tư bản chủ nghĩa được thiết lập trong nông nghiệp thì trong lĩnh vực này hình thành ba giai cấp chính là: Địa chủ, nhà tư bản kinh doanh nông nghiệp và công nhân nông nghiệp. Địa chủ là người sở hữu ruộng đất, họ có quyền định đoạt, sử dụng đất theo ý muốn của mình. Họ có thể trực tiếp sản xuất trên mảnh đất của mình hoặc cho nhà tư bản kinh doanh nông nghiệp thuê. Muốn sử dụng ruộng đất, nhà tư bản nông nghiệp phải nộp cho địa chủ một khoản tiền thuê ruộng đất theo hợp đồng. Số tiền phải trả đó được tính theo từng năm và đương nhiên số tiền đó được hình thành một cách khách quan không phụ thuộc vào nhà tư bản hay

chủ ruộng đất mà theo mặt bằng chung về mức lợi nhuận trong toàn nền kinh tế. Khoản tiền đem nộp đó được gọi là địa tô, là giá trị kinh tế của quyền sở hữu đất đai của địa chủ.

Nhà tư bản kinh doanh nông nghiệp cũng chiếm đoạt giá trị thặng dư do công nhân nông nghiệp làm thuê tạo ra. Lượng giá trị thặng dư chiếm đoạt đó phải đảm bảo được lợi nhuận bình quân của tư bản nông nghiệp đã ứng ra, và sau nữa có một khoản dôi ra để nộp địa tô cho địa chủ.

Như vậy địa tô là hình thái theo đó quyền sở hữu đất được thực hiện về mặt kinh tế, tức là đem lại thu nhập cho người sở hữu đất. Để chỉ rõ bản chất của địa tô Mác đã phân chia địa tô thành:

- Địa tô chênh lệch: Là loại địa tô mà chủ đất thu được do sở hữu những mảnh đất có điều kiện sản xuất thuận lợi hơn như: Ruộng đất có độ màu mỡ cao hơn, vị trí gần thị trường tiêu thụ hơn. Là phần lợi nhuận dôi ra ngoài lợi nhuận bình quân.

Địa tô chênh lệch được chia làm hai loại là: Địa tô chênh lệch I và địa tô chênh lệch II.

+ Địa tô chênh lệch I: Là lợi nhuận thu được khi sử dụng hai lượng tư bản và lao động ngang nhau trên cùng một diện tích đất như nhau nhưng kết quả thu được là khác nhau. Địa tô chênh lệch I nói chung phải thuộc về chủ sở hữu đất đai vì phần lợi nhuận siêu ngạch đó có được không phải do công lao động hay sự đầu tư của cải vật chất của nhà tư bản tạo ra mà do điều kiện tự nhiên khách quan đưa lại.

Địa tô chênh lệch I có được do việc sử dụng đất đai có điều kiện thuận lợi hơn về vị trí và độ phì. Mặt khác, trong quá trình khai thác và sử dụng ruộng đất, người sử dụng ruộng đất (có khi là người sở hữu đất) đã có những đầu tư vào đất làm cho độ phì nhiêu của đất tăng lên, đó là những đầu tư lâu dài hoặc ngắn hạn để làm tăng sản lượng ruộng đất. Những khoản chi phí ấy đều làm tăng sản lượng ruộng đất, và biến ruộng đất từ chỗ vật chất đơn thuần thành ruộng đất tư bản. “Tuy có những thuộc tính tự nhiên như nhau, nhưng một đám đất được canh tác có giá trị lớn hơn một đám đất bỏ hoang” (Mác - Ăngghen toàn tập).

+ Địa tô chênh lệch II: Là địa tô thu được do có sự đầu tư thâm canh của nhà tư bản kinh doanh nông nghiệp. Như vậy, địa tô chênh lệch II có được do đầu tư tư bản liên tiếp trên cùng một loại đất, tức là do trình độ thâm canh quyết định. Vì vậy, địa tô là một nhân tố quan trọng ảnh hưởng đến giá đất. Trên cơ sở địa tô cách tính giá đất cần

dựa vào các tiêu thức: Mức địa tô thu được hàng năm trên một diện tích đất đai, tỷ suất lợi tức tiền gửi ngân hàng trong năm, ưu thế đất đai về vị trí, chất đất, quan hệ cung cầu về đất đai ở từng thời điểm.

Như vậy địa tô chênh lệch I và địa tô chênh lệch II là hình thái biểu hiện của địa tô chênh lệch, là lợi nhuận siêu ngạch do việc sử dụng các thửa đất có điều kiện khác nhau về độ phì và vị trí. Nó thể hiện mức sinh lợi khác nhau giữa các loại ruộng đất có cả hai yếu tố tự nhiên và thâm canh tạo ra.

- Địa tô tuyệt đối: Là địa tô mà các nhà tư bản phải nộp cho địa chủ dù ruộng đất tốt hay xấu. Đó cũng là phần lợi nhuận siêu ngạch dôi ra ngoài lợi nhuận bình quân, hình thành nên bởi chênh lệch giữa giá trị nông phẩm thường cao hơn giá cả sản xuất chung do cấu tạo hữu cơ của tư bản trong nông nghiệp thấp hơn cấu tạo hữu cơ của tư bản bình quân xã hội.

Tóm lại địa tô chênh lệch hay địa tô tuyệt đối có nguồn gốc và bản chất là giá trị thặng dư siêu ngạch của công nhân tạo ra dựa trên cơ sở độc quyền tư hữu ruộng đất.

Xuất phát từ định nghĩa của Mác về giá cả đất đai là "địa tô được tư bản hoá theo tỷ suất lợi tức hiện hành" (Ngô Đức Cát) [4]. Khi nghiên cứu thị trường bất động sản, các nhà kinh tế trên cơ sở công trình nghiên cứu địa tô của Mác, đưa ra công thức xác định về mặt lý thuyết giá cả đất đai căn cứ vào địa tô và lãi suất ngân hàng:

$$\text{Giá cả đất đai} = \frac{\text{Địa tô}}{\text{Tỷ suất lợi tức hiện hành}}$$

Giá đất tỷ lệ thuận với địa tô và tỉ lệ nghịch với lãi suất ngân hàng. Sau khi cho thuê, người sở hữu mất quyền sử dụng mảnh đất đó, đổi lại là khoản tiền thu được từ việc thuê đất. Nếu đem gửi số tiền đó vào ngân hàng thì sẽ thu được khoản lợi tức tương đương hoặc cao hơn địa tô thu được khi sử dụng mảnh đất đó.

* Lãi suất ngân hàng

Trong kinh doanh nói chung và kinh doanh nhà đất nói riêng, trước khi quyết định đầu tư điều đầu tiên người ta tính toán đến hiệu quả kinh tế đem lại sao cho ít nhất nó cũng bằng số tiền gửi vào ngân hàng. Đó là lý do ta cần xét tới lãi suất ngân hàng với lãi suất phổ biến và có thể tính bình quân trong khoảng thời gian tương đối dài.

Như vậy lãi suất ngân hàng mà cao thì giá đất mua vào phải giảm đi vì khi đó người dân và các nhà đầu tư sẽ có xu hướng đem tiền của mình gửi vào ngân hàng để hưởng mức lợi cao hơn hoặc ngang bằng. Ngược lại nếu lãi suất ngân hàng giảm thì số

tiền bỏ ra mua đất sẽ tăng, do người bán không muốn bán ra với giá thấp, họ giữ lại để thu được lớn hơn thu nhập do lượng tiền bán đất gửi vào ngân hàng.

Với xu hướng tăng trưởng của kinh tế xã hội thì lãi suất có xu hướng giảm, trong khi đó người mua thì muốn sở hữu một căn hộ gắn liền với đất hơn là gửi tiền vào ngân hàng, do đó mà giá đất ngày càng có xu hướng tăng lên. Vì vậy nhà tư bản kinh doanh muốn sử dụng đất tốt phải xác định được giá cả. Trong đó tăng trưởng kinh tế xã hội thì lãi suất có xu hướng giảm, do đó giá đất có xu hướng tăng lên, việc kinh doanh bất động sản luôn mang lại lợi nhuận.

Từ đó có thể rút ra kết luận: Giá đất tỷ lệ thuận với địa tô và tỉ lệ nghịch với lãi suất ngân hàng.

* Quan hệ cung, cầu

Hàng hóa thông qua trao đổi buôn bán trên thị trường đã hình thành mối quan hệ biện chứng giữa cung và cầu, giữa sản xuất và tiêu dùng. Trong mối quan hệ đó thể hiện sự tối đa hóa lợi ích giữa người sản xuất và người tiêu dùng thông qua sự hình thành, vận động của giá cả.

Do đất đai là một loại hàng hóa đặc biệt: Số lượng có hạn, vị trí cố định trong không gian và trong quá trình sử dụng nếu biết sử dụng hợp lý thì đất đai sẽ ngày càng tốt hơn chứ không bị hao mòn như các loại hàng hóa thông thường khác. Vì vậy quan hệ cung - cầu trong thị trường đất đai diễn biến có phần khác so với quan hệ cung cầu trong thị trường hàng hóa khác. Vấn đề này có ý nghĩa đặc biệt trong định giá đất bởi vì cung đất về cơ bản cố định và bất biến. Giá đất trong một khu vực nhất định sẽ được xác định bằng yếu tố cầu như: Mật độ dân cư, tỷ lệ tăng trưởng kinh tế, việc làm và mức thu nhập bình quân của người dân tại địa phương, khả năng của hệ thống giao thông, tỷ lệ lãi suất vay thế chấp.

Tại thị trường đất Việt Nam, cung về đất có hạn song cầu về đất đai lại luôn có xu hướng tăng (vì đất đai có hạn nhưng sức sản xuất thì vô hạn và dân số thì cũng ngày càng tăng). Do đó, dưới tác động của quy luật cung cầu, giá đất có xu hướng ngày càng tăng và được thiết lập ở điểm cân bằng mới giữa cung và cầu. Nói cách khác giá đất luôn có xu hướng được thiết lập ở mức cao hơn để cân bằng lượng cung có hạn về đất với lượng cầu có khả năng thanh toán ngày càng tăng và thay đổi giữa các mục đích sử dụng đất khác nhau (ngoại trừ các cơn sốt đất).

c. Phương pháp xác định giá đất

Cho đến nay, trên thế giới có khá nhiều phương pháp khác nhau được áp dụng để xác định giá đất. Đất đai nói chung thường gắn liền với tài sản trên đất và vì vậy, việc xác định giá trị đất đai không thể tách rời với việc xác định giá trị của các tài sản này. Nhìn chung, có thể phân loại các phương pháp xác định giá trị đất đai theo hai cách tiếp cận chủ yếu: cách tiếp cận truyền thống và cách tiếp cận mới. Có những phương pháp có thể áp dụng đối với hầu hết các loại đất đai và bất động sản, có phương pháp chỉ áp dụng cho một số loại bất động sản nhất định. Trong cách tiếp cận truyền thống, 5 phương pháp thường được áp dụng, bao gồm: (1) Phương pháp so sánh trực tiếp (so sánh giá bán); (2) phương pháp chi phí hay phương pháp thầu khoán; (3) phương pháp thu nhập hay phương pháp đầu tư; (4) phương pháp lợi nhuận hay phương pháp kế toán; (5) phương pháp thặng dư hay còn gọi là phương pháp phát triển giả định, và phương pháp dựa trên các mô hình toán học và kỹ thuật máy tính đã tỏ ra khá hiệu quả và được xếp chung thành một nhóm các phương pháp "Đánh giá hàng loạt dựa trên kỹ thuật máy tính "Computer - Assisted Mass Appraisal (CAMA)" (Nguyễn Mạnh Hải, [15]).

Lý thuyết thẩm định giá đất đai trên thế giới thừa nhận 6 phương pháp xác định giá đất: (1) so sánh, (2) chiết trừ, (3) phân bổ, (4) vốn hóa thu nhập từ đất, (5) vốn hóa tiền thuê đất, (6) thặng dư. Bên cạnh các phương pháp truyền thống để xác định giá đất, phương pháp định giá đất hàng loạt bằng mô hình hồi quy được áp dụng rộng rãi dựa trên cơ sở dữ liệu thông tin về giá đất với sự trợ giúp của các phần mềm thống kê [18].

Việt Nam, hiện tại quy định 5 phương pháp định giá đất là (1) so sánh trực tiếp, (2) thu nhập, (3) thặng dư, (4) chiết trừ, (5) hệ số điều chỉnh giá đất (Thông tư 36/2014/TT- BTNMT).

Như vậy, để ước tính giá trị của bất động sản, có thế sử dụng các phương pháp định giá bất động sản nói trên. Tuy nhiên, trong hoạt động định giá ta không thể sử dụng độc lập một phương pháp nào mà giữa chúng có mối quan hệ qua lại kiểm tra lẫn nhau. Thông thường sẽ có phương pháp phù hợp với bất động sản cần định giá nhất tuy nhiên các phương pháp khác vẫn được sử dụng với mục đích kiểm tra. Để đưa ra giá trị cuối cùng của bất động sản.

2.1.1.4. Quản lý nhà nước về tài chính đất đai

Khái niệm quản lý nhà nước về tài chính đất đai:

Bản chất của công tác quản lý nhà nước là sự tác động một cách có tổ chức, hệ thống nhằm mục đích điều chỉnh các hành vi của con người, tổ chức, cá nhân…bằng quyền lực của nhà nước để hướng ý chí và mục đích của họ theo mục đích chung của toàn xã hội. Nhà nước tác động lên các đối tượng thông qua công việc thiết lập các mối quan hệ xã hội, quan hệ giữa con người với con người, giữa các tập thể với nhau, quan hệ giữa cá nhân với tập thể… các mối quan hệ tồn tại trong xã hội là rất nhiều, tất cả các mối quan hệ đó đều cần phải được điều chỉnh để lợi ích của người này không làm xâm phạm lợi ích của người khác, đảm bảo được lợi ích của đất nước.

Trước hết nhà nước vừa là một cơ cấu có tổ chức bao gồm một hệ thống các cơ quan từ trung ương đến địa phương. Những tác động của nhà nước lên các đối tượng quản lý là các tác động có tổ chức chứ không phải tác động một cách đơn lẻ đến một cá nhân, chủ thể đơn giản trong xã hội. Mà sự tác động đó đặt trong hệ thống tổng hòa các mối quan hệ của xã hội bao hàm toàn bộ các cá nhân, tổ chức, thành phần kinh tế. Tính tổ chức đó đặt ra vấn đề là làm sao hình thành nên các tổ chức, bộ máy quản lý với cơ cấu và cơ chế hoạt động thích hợp.

Quản lý nhà nước về đất đai là quá trình nghiên cứu toàn bộ những đặc trưng cơ bản của đất đai nhằm nắm chắc về số lượng, chất lượng từng loại đất ở từng vùng, từng địa phương theo đơn vị hành chính ở mỗi cấp. Để thống nhất về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất khai thác có hiệu quả nguồn tài nguyên đất đai trong cả nước từ Trung ương đến cơ sở thành một hệ thống quản lý đồng bộ, thống nhất, tránh tình trạng phân tán đất, sử dụng đất không đúng mục đích, bỏ hoang hóa gây lãng phí.

Tài chính là tổng hợp các mối quan hệ kinh tế phát sinh trong quá trình tạo lập, phân phối và sử dụng các nguồn lực tài chính của các chủ thể kinh tế - xã hội.

Các công cụ tài chính trong quản lý đất đai:

- Thuế và lệ phí: là công cụ tài chính chủ yếu được sử dụng rộng rãi trong công tác quản lý đất đai. Theo Luật Đất đai năm 2013, Nhà nước ban hành các loại thuế chủ yếu trong lĩnh vực đất đai như sau: thuế sử dụng đất; thuế chuyển quyền sử dụng đất; thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất; Các loại lệ phí trong quản lý, sử dụng đất đai như lệ phí trước bạ, lệ phí địa chính, giá cả cho từng loại đất…

Đối với đất đai hiện nay, Nhà nước đã ban hành khung giá chung cho các loại đất để làm cơ sở chung cho Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh làm căn cứ tính giá đất và thu thuế sử dụng đất; thu tiền khi giao đất, khi cho thuê đất, khi cho phép chuyển mục đích sử dụng đất; bồi thường, hỗ trợ khi thu hồi đất.

- Ngân hàng: là công cụ quan trọng của quan hệ tài chính. Ngoài nhiệm vụ kinh doanh tiền tệ nói chung nó còn được hình thành để cung cấp vốn cho các công lệnh về khai hoang, giải phóng mặt bằng, cải tạo đất...

Quản lý tài chính luôn là nội dung quan trọng trong công tác quản lý nhà nước về đất đai vì nó là quản lý các nguồn tài chính trực tiếp liên quan đến đất đai như: giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất, thu thuế khi chuyển quyền sử dụng đất… đều dựa trên cơ sở giá trị của quyền sử dụng đất thì quản lý tài chính đất không chỉ đơn thuần là quản lý thuế đất mà là quản lý tất cả những gì thuộc lĩnh vực tài chính liên quan trực tiếp đến đất đai. Nhà nước đưa vào hệ thống pháp luật đất đai những quy phạm pháp luật quy định về tài chính liên quan trực tiếp đến đất đai để quản lý. Vì vậy, tài chính đất đai trở thành một trong các nội dung quan trọng trong quản lý nhà nước.

Như vậy, ta có thể hiểu khái niệm quản lý nhà nước về tài chính đất đai như sau: "Quản lý nhà nước về tài chính đất đai là phương thức Nhà nước sử dụng các công cụ tài chính tác động lên các đối tượng sử dụng đất đai làm cho đối tượng sử dụng đất thấy được nghĩa vụ và trách nhiệm của mình trong việc sử dụng đất đai. Quản lý nhà nước về tài chính đất đai là phương thức quản lý quan trọng cho phép thực hiện quyền bình đẳng giữa các đối tượng sử dụng đất, kết hợp hài hòa giữa các lợi ích, tạo nguồn thu đáng kể cho ngân sách nhà nước".

b. Vai trò quản lý nhà nước về tài chính đất đai

Về tài chính, công tác quản lý nhà nước về tài chính đất đai đảm bảo tăng thu cho ngân sách Nhà nước trên nguyên tắc tránh thất thu, thu đúng, thu đủ, mặt khác đảm bảo công bằng về tỷ lệ huy động nghĩa vụ đóng góp giữa các loại đất, giữa các tầng lớp trong xã hội, nghĩa là đảm bảo công bằng tài chính trong sử dụng đất nói chung. Việc quản lý nhà nước về tài chính đất đai đang được thực hiện thông qua các chính sách: thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến sử dụng đất; chính sách góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất; xác định giá trị quyền sử dụng đất vào giá trị doanh nghiệp khi cổ phần hóa. Các chính sách tài chính

đất đai phù hợp với cơ chế thị trường, sẽ tạo nguồn lực tài chính quan trọng phục vụ phát triển kinh tế xã hội, thống nhất chính sách tài chính đất đai với chính sách đầu tư trong và ngoài nước; giải quyết hài hòa lợi ích giữa Nhà nước với đối tượng sử dụng đất, ổn định chi phí về đất đối với các doanh nghiệp. Cơ chế đấu giá quyền sử dụng đất được ban hành sẽ hạn chế tình trạng tiêu cực trong giao đất, đảm bảo công khai, minh bạch. Các chính sách miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thể hiện được chủ trương ưu đãi, khuyến khích của Nhà nước đối với đối tượng sử dụng đất cần ưu đãi hoặc khuyến khích đầu tư.

Về kinh tế, công tác quản lý nhà nước về tài chính đất đai khuyến khích việc sử dụng đất trong nền kinh tế thị trường, thúc đẩy sử dụng đất hợp lý, tiết kiệm, ngày càng có hiệu quả cao hơn, góp phần điều tiết giá đất về mức độ hợp lý. Cơ chế thị trường trong quản lý tài chính về đất đai góp phần sử dụng đất tiết kiệm, có hiệu quả và chuyển dần việc quản lý từ biện pháp hành chính sang biện pháp kinh tế kết hợp với biện pháp hành chính. Việc xác định giá đất theo giá thị trường từng bước xóa bỏ cơ chế bao cấp trong lĩnh vực đất đai, góp phần quản lý đất đai bằng biện pháp kinh tế, tạo điều kiện cho thị trường chuyển quyền sử dụng đất hoạt động, thu hút vốn đầu tư của toàn xã hội và vốn đầu tư nước ngoài. Thông qua cơ chế xử lý, sắp xếp lại nhà, đất thuộc sở hữu nhà nước đã khuyến khích, định hướng cho các cơ quan, đơn vị, tổ chức kinh tế sử dụng đất tiết kiệm, hiệu quả bằng các đòn bẩy kinh tế như cho phép bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất và sử dụng tiền sử dụng đất đề đầu tư hiện đại hoá công sở, tăng cường năng lực sản xuất kinh doanh.

Về xã hội, công tác quản lý nhà nước về tài chính đất đai góp phần hạn chế, ngăn chặn nạn đầu cơ đất đai, đảm bảo nhu cầu sử dụng đất hợp lý của mỗi người dân, phân phối công bằng nguồn tài nguyên đất đai trong xã hội. Điều tiết cung - cầu trong quản lý, sử dụng đất đai, thúc đẩy thị trường quyền sử dụng đất nói riêng và thị trường BĐS nói chung phát triển lành mạnh, hiệu quả và đúng hướng. Cơ chế chính sách tài chính liên quan đến đất đai được ban hành trong từng bối cảnh, giai đoạn cụ thể tạo ra những chuyển biến tích cực trong việc quản lý và sử dụng có hiệu quả đất đai như: giải quyết quan hệ đất đai theo cơ chế thị trường gắn với hiệu quả; cải thiện môi trường đầu tư; giải quyết hợp lý về lợi ích giữa Nhà nước với người sử dụng đất; giá đất dần dần tiệm cận với giá thị trường, từng bước xóa bỏ cơ chế bao cấp trong lĩnh vực đất

đai, góp phần quản lý đất đai bằng biện pháp kinh tế; cơ chế đấu giá quyền sử dụng đất và đấu thầu dự án có sử dụng đất đã từng bước hạn chế được bất cập trong việc giao đất, bảo đảm công khai và minh bạch; các chính sách tài chính đất đai cũng thúc đẩy khơi thông nguồn lực tài chính đất đai phục vụ cho phát triển kinh tế - xã hội của đất nước và số thu ngân sách Nhà nước từ chính sách tài chính đất đai đã không ngừng tăng.

c. Vai trò quản lý nguồn thu ngân sách nhà nước từ đất đai

Thứ nhất, tạo khung pháp lý để quản lý thị trường bất động sản.

Trên cơ sở hệ thống thuế hiện hành, các chính sách thuế tài sản và thu khác đã bảo đảm là công cụ quan trọng của Nhà nước thực hiện quản lý tài sản, tài nguyên quốc gia và tác động tích cực đến nhiều lĩnh vực quản lý nhà nước khác có liên quan, góp phần giảm chi phí đầu vào, thúc đẩy phát triển sản xuất, kinh doanh, tăng cường xuất khẩu hàng hoá và mở rộng giao lưu, hội nhập kinh tế quốc tế.

Thông qua chính sách thuế sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền sử dụng đất sẽ giúp cho Nhà nước nắm được quỹ đất thực tế mà người sử dụng đất đã sử dụng vào mục đích sản xuất kinh doanh hay để ở để từ đó giúp cho nhà nước nắm được quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ký hợp đồng thuê đất có phù hợp với quy hoạch, kế hoạch và thực tế không. Đồng thời thông qua chính sách thuế chuyển quyền sử dụng đất cũng giúp Nhà nước nắm được hoạt động mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất và có biện pháp quản lý thị trường bất động sản để từ đó thực hiện điều tiết công bằng và quản lý của nhà nước đối với đất đai.

Thứ hai, góp phần đảm bảo nguồn thu cho Ngân sách nhà nước, là nguồn thu ổn định bền vững của ngân sách xã, phường, thị trấn.

Trong nền kinh tế thị trường hiện nay thì thuế là nguồn thu chủ yếu của ngân sách nhà nước và tạo cơ sở để thực hiện chi ngân sách nhà nước. Đất đai là một loại tài sản đặc biệt được các tổ chức, cá nhân trong xã hội sử dụng, khai thác do đó phải đóng thuế cho nhà nước thông qua thuế nhà, đất. Thuế nhà, đất là một loại thuế cấu thành nên hệ thống thuế của nhà nước và là công cụ quan trọng để điều tiết thị trường bất động sản. Bên cạnh thuế nhà đất, thì các khoản thu từ việc bán, chuyển giao đất, cho thuê đất đối với các tổ chức, cá nhân; khoản thu từ việc bán, chuyển nhượng đất đai; khoản thu thuế thu nhập từ hoạt động giao dịch đất đai được cho là bổ sung nguồn tài chính khá lớn cho ngân sách nhà nước và thực tế là chiếm tỷ trọng lớn nhất, chủ yếu

nhất

trong cơ cấu thu từ đất đai. Số thu của nhà nước từ các hoạt động kinh doanh, chuyển nhượng đất đai, quyền sử dụng đất phụ thuộc vào trạng thái của thị trường bất động sản. Khi thị trường bất động sản phát triển và hoạt động kinh doanh, chuyển nhượng đất đai, quyền sử dụng đất diễn ra thường xuyên, khối lượng giao dịch lớn thì nguồn thu từ các hoạt động này cho ngân sách nhà nước càng lớn và dần trở thành nguồn thu chủ yếu của ngân sách nhà nước.

Thứ ba, tác động tới sản xuất kinh doanh, thu hút vốn đầu tư.

Chính sách thu phân biệt đối với từng loại hành vi trong quá trình từ khi giao đất đến quá trình sử dụng đất và thông qua các ưu đãi về tiền sử dụng đất và tiền thuê đất đã góp phần thu hút đầu tư trong và ngoài nước phục vụ cho sự nghiệp công nghiệp hoá, hiện đại hoá đất nước.

Chính sách giao đất có thu tiền sử dụng đất đã huy động được nguồn vốn không nhỏ phục vụ cho mục đích chỉ đầu tư phát triển kinh tế xã hội của đất nước, đồng thời giải phóng sức sản xuất của đất đai, nâng cao khả năng sử dụng đất.

Thứ tư, thực hiện chính sách công bằng xã hội.

Chính sách thu đối với người sử dụng đất góp phần thực hiện công bằng xã hội, điều tiết một phần thu nhập của người sử dụng đất, người chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Công bằng xã hội còn thể hiện trong chính sách thu thông qua việc người sử dụng nhiều đất sẽ phải nộp nhiều thuế hơn và người sử dụng ít đất phải nộp thuế ít hơn. Chuyển nhượng quyền sử dụng có phát sinh thu nhập phải nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất; đồng thời thông qua việc miễn giảm thuế sử dụng đất nông nghiệp do mất mùa, cho các hộ nghèo, vùng sâu, vùng xa đã góp phần giảm bớt một phần khó khăn và tạo cuộc sống ổn định cho người nông dân.

2.1.2. Nội dung quản lý nhà nước về tài chính đất đai

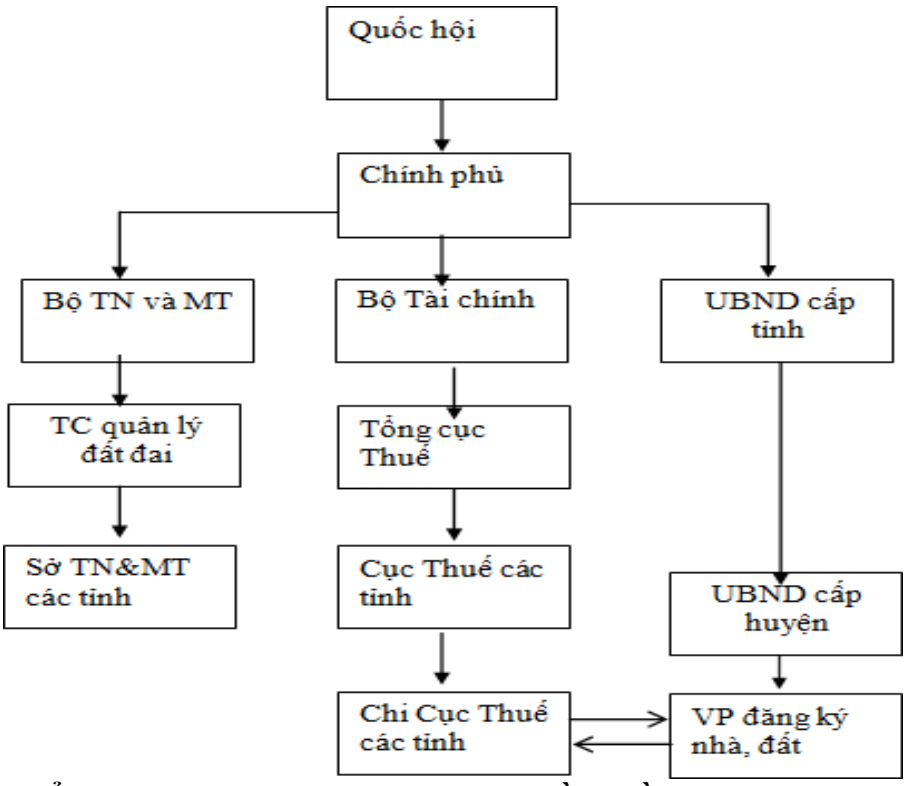
Đất đai là tư liệu sản xuất đặc biệt, nó vừa là tư liệu lao động vừa là đối tượng lao động. Về bản chất, đất không phải là hàng hóa song trong quá trình phát triển của xã hội, con người đã xác lập quyền sở hữu đất đai và đất trở thành hàng hóa. Do vậy, các quy định về giá đất luôn là vấn đề thu hút sự quan tâm của dư luận bởi nó liên quan thiết thực đến quyền lợi và nghĩa vụ của người sử dụng đất.

Quản lý nhà nước về tài chính đất đai là tổng thể các quan điểm, tư tưởng, các giải pháp và các công cụ mà Nhà nước sử dụng để tác động lên các chủ thể KT - XH nhằm giải quyết quan hệ giữa nhà nước - tổ chức - cá nhân dưới hình thức giá trị phát sinh trong quá trình khai thác, quản lý, sử dụng đất nhằm thực hiện những mục tiêu nhất định. Quản lý nhà nước về tài chính đất đai bao gồm quản lý giá đất và quản lý các nguồn thu ngân sách từ đất đai [33].

Bảng giá đất được ban hành trong giai đoạn 5 năm do Chính phủ quy định về giá, khung giá đất. Bộ Tài nguyên và Môi trường sẽ quy định chi tiết phương pháp định giá đất; xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất; định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất. Để từ đó UBND cấp tỉnh sẽ căn cứ và phê duyệt bảng giá đất trên địa bàn.

Bảng giá đất được sử dụng để làm căn cứ để tính nguồn thu ngân sách nhà nước về đất đai, và được Chính phủ quy định từ đầu giai đoạn, do đó trong khuôn khổ luận án về nội dung quản lý tài chính về đất đai, luận án sẽ tìm hiểu về bộ máy và quy trình quản lý nguồn thu ngân sách nhà nước về đất đai trên địa bàn tỉnh.

a. Bộ máy quản lý nguồn thu ngân sách nhà nước về đất đai



Sơ đồ 2.1. Tổ chức bộ máy quản lư nhà nước về nguồn thu ngân sách về đất đai

(Nguồn: Bộ Tài chính)

Phân cấp quản lý nguồn thu ngân sách nhà nước về đất đai:

- Bộ Tài nguyên và Môi trường

Việc quản lý đất đai và các khoản thu từ đất, thông thường được Chính phủ các nước giao cho hai bộ, đó là: Bộ Tài chính và Bộ Tài nguyên và môi trường. Bộ Tài chính quản lý về tài chính đối với đất đai còn Bộ Tài nguyên và môi trường quản lý nhà nước đối với đất đai.

Bộ Tài nguyên và môi trường là cơ quan của Chính phủ thực hiện chức năng quản lý nhà nước về tài nguyên đất đai trong phạm vi cả nước. Trong cơ cấu tổ chức của Bộ Tài nguyên và môi trường có Tổng cục quản lý đất đai là đơn vị chuyên trách quản lý về đất đai: (i) Hướng dẫn, kiểm tra việc tổ chức thực hiện các chiến lược, quy hoạch, kế hoạch, chương trình, đề án, dự án về quản lý, sử dụng đất đai; (ii) Lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

- Uỷ ban nhân dân các cấp

Uỷ ban nhân dân thực hiện chức năng quản lý nhí nước ở địa phương, góp phần bảo đảm sự chỉ đạo, quản lý thống nhất trong bộ máy hành chính nhà nước từ trung ương tới cơ sở. Để quản lý các khoản thu từ đất ở địa phương UBND cấp tỉnh chỉ đạo các cơ quan chuyên môn thuộc tỉnh quản lý các khoản thu từ đất.

Các cơ quan chuyên môn thuộc tỉnh là cơ quan giúp UBND tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương thực hiện chức năng quản lý nhà nước về tài nguyên đất, đo đạc và bản đồ trên địa bàn tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương và tiến hành xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai của các tổ chức, cá nhân để tính và thu vào NSNN.

Dưới UBND cấp tỉnh là UBND cấp huyện và UBND cấp xã, trong UBND cấp huyện thì có phòng tài nguyên và môi trường là cơ quan chuyên môn giúp UBND cấp huyện thực hiện chức năng quản lý nhà nước về tài nguyên đất, đồng thời có chức năng phối hợp với Phòng Tài chính và Chi cục Thuế để thực hiện việc đôn đốc và thu nộp nghĩa vụ tài chính của các tổ chức, cá nhân sử dụng đất. Trong UBND dân xã thì có cán bộ địa chính xã, cán bộ địa chính xã có trách nhiệm giúp UBND cấp xã thực hiện quản lý nhà nước về tài nguyên đất trong xã.

- Bộ Tài chính, Tổng cục thuế

Bộ Tài chính là cơ quan có chức năng quản lý, chỉ đạo, kiểm tra việc tổ chức thực hiện công tác thu thuế, phí, lệ phí và các khoản thu khác của ngân sách nhà nước theo đúng quy định của pháp luật đối với cơ quan thuế, hải quan và cơ quan khác được nhà nước giao nhiệm vụ thu phí, lệ phí hoặc thu khác của ngân sách nhà nước;

Xây dựng và hướng dẫn, kiểm tra việc thực hiện các văn bản quy phạm pháp luật về thuế, phí, lệ phí, thu tiền sử dụng đất, tiền cho thuê đất, mặt nước, tiền cho thuê và tiền bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước, lệ phí trước bạ và các khoản thu khác của ngân sách nhà nước;

Quyết định theo thẩm quyền việc miễn thuế, giảm thuế, hoàn thuế, truy thu thuế, xóa nợ thuế, tiền phạt hoặc bãi bỏ các hình thức xử phạt khác đối với các hành vi vi phạm pháp luật về thuế theo quy định của pháp luật và các vấn đề phát sinh trong quá trình thực hiện các điều ước quốc tế song phương hoặc đa phương về thuế;

Ban hành quy định về thủ tục, quy trình nghiệp vụ thu, nộp thuế, phí, lệ phí và các khoản thu khác của ngân sách nhà nước theo quy định của pháp luật; hướng dẫn các nghiệp vụ: Khai thuế, tính thuế, nộp thuế, phát hành lệnh thu thuế và các nghiệp vụ khác có liên quan;

Kiểm tra, kiểm soát các nguồn thu của ngân sách nhà nước, việc chấp hành các quy định của pháp luật về thu, nộp ngân sách nhà nước và xử lý theo thẩm quyền các hành vi vi phạm pháp luật về thuế, phí, lệ phí và các khoản thu khác của ngân sách nhà nước;

Trong cơ cấu tổ chức của Bộ Tài chính có Tổng cục Thuế là đơn vị tham mưu cho Bộ Tài chính về các chính sách thuế nói chung và khoản thu từ đất nói riêng; Ngoài ra dưới Tổng cục Thuế còn có các Cục Thuế các tỉnh, thành phố và Chi cục Thuế các quận, huyện, thị xã trực thuộc Cục Thuế các tỉnh thành phố. Chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của cơ quan Thuế các cấp được quy định tại các văn bản pháp quy. Tuy nhiên, ở mỗi cấp khác nhau, nhiệm vụ cụ thể của cơ quan Thuế được quy định khác nhau.

Cơ quan Tổng cục Thuế có chức năng quản lý Nhà nước đối với các khoản thu nội địa, bao gồm: thuế, phí, lệ phí và các khoản thu khác của NSNN. Đồng thời, cũng có nhiệm vụ chỉ đạo toàn diện việc thực hiện công tác quản lý thu thuế và thu khác thống nhất trong cả nước; đề xuất các quy trình, biện pháp nghiệp vụ quản lý thuế phù hợp và chỉ đạo thực hiện trong toàn ngành. Ngoài ra, còn có nhiệm vụ tham gia với Bộ Tài chính trong công tác xây dựng chính sách thuế. Hiện nay, Tổng cục Thuế không có chức năng trực tiếp thu thuế. Cục Thuế tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương, Chi cục Thuế quận, huyện, thị xã có nhiệm vụ cơ bản là quản lý và trực tiếp thu các khoản thuế, phí và thu khác vào NSNN.

Cơ cấu tổ chức bộ máy thu thuế ở cấp Trung ương và cấp địa phương về cơ bản là thống nhất, nhưng có những điểm khác nhau, phù hợp và phục vụ trực tiếp cho việc

thực hiện nhiệm vụ của từng cấp. Khi chức năng, nhiệm vụ của cơ quan Thuế thay đổi để đáp ứng yêu cầu của công tác quản lý thuế thì đến một mức độ nhất định tổ chức bộ máy cũng phải thay đổi nhằm thực hiện đầy đủ các chức năng quản lý thuế.

Ở mỗi quốc gia khác nhau thì việc phân cấp quản lý nhà nước đối với các khoản thu từ đất cũng khác nhau. Tuy nhiên, về cơ bản vẫn các đơn vị này đều hướng đến mục tiêu nhằm quản lý các khoản thu từ đất được tốt [19].

b. Tổ chức quản lý nguồn thu ngân sách nhà nước về đất đai

❖ Lập dự toán nguồn thu ngân sách nhà nước về đất đai

Lập dự toán là quá trình phân tích, đánh giá, tổng hợp, lập dự toán nhằm xác lập các chỉ tiêu thu chi từ đất đai dự kiến có thể đạt được trong năm kế hoạch, đồng thời xác lập các biện pháp chủ yếu về kinh tế - tài chính để đảm bảo thực hiện tốt các chỉ tiêu đã đề ra.

Mục tiêu cơ bản của việc lập dự toán ngân sách nhà nước về đất đai là nhằm phân tích, đánh giá các khoản thu, chi tài chính trên cơ sở khoa học và thực tiễn, đưa ra các chỉ tiêu thu, chi ngân sách nhà nước về đất đai sát với thực tế sao cho có hiệu quả nhất. Do đó, việc lập dự toán phải phản ánh đầy đủ chính xác các khoản thu, chi dự kiến theo đúng chế độ, tiêu chuẩn, định mức của Nhà nước, thực hiện nguyên tắc cân đối, chi phải có nguồn đảm bảo đồng thời phải kèm theo các báo cáo thuyết minh rõ cơ sở, căn cứ tính toán.

- Quy trình lập dự toán

Thứ nhất, trước 15/5 hàng năm, Thủ tướng ban hành quy định về xây dựng kế hoạch phát triển kinh tế xã hội, dự toán NSNN năm sau. Bộ tài chính ban hành thông tư hướng dẫn lập dự toán ngân sách. Bộ, cơ quan ngang bộ, cơ quan thuộc chính phủ, cơ quan khác ở TW thông báo số kiểm tra về dự toán NSNN cho các đơn vị trực thuộc; UBND cấp tỉnh tổ chức hướng dẫn, thông báo số kiểm tra về dự toán NSNN cho đơn vị trực thuộc và UBND cấp huyện, cấp huyện tương tự cấp tỉnh.

Thứ hai, lập và xét duyệt, tổng hợp dự toán NSNN: Trước 20/9, Chính phủ trình các tài liệu báo cáo theo quy định đến ủy ban thường vụ quốc hội để cho ý kiến. Các báo cáo của chính phủ gửi đến các đại biểu Quốc hội chậm nhất là 20 ngày trước ngày khai mạc kỳ họp Quốc hội cuối năm. Quốc hội quyết định dự toán và phương án phân bổ ngân sách trung ương năm sau trước 15/11.

HĐND cấp tỉnh quyết định dự toán NSĐP và phân bổ NS cấp tỉnh năm sau trước 10/12. HĐND cấp dưới quyết định dự toán NSĐP và phân bổ NS năm sau của cấp mình sau 10 ngày.

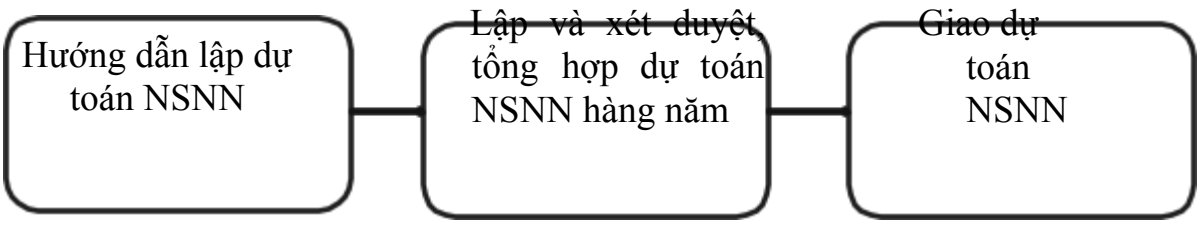
Thứ ba, thảo luận, quyết định dự toán ngân sách, phương án phân bổ ngân sách hàng năm và giao dự toán NSNN: Các bộ, cơ quan ngang bộ, cơ quan thuộc chính phủ, cơ quan khác ở Trung ương và các cơ quan, đơn vị ở địa phương tổ chức thảo luận với cơ quan, đơn vị trực thuộc. Cơ quan tài chính các cấp chủ trì thảo luận về dự toán NS hàng năm với các cơ quan, đơn vị cùng cấp; thảo luận dự toán NS năm đầu thời kỳ ổn định NS với UBND cấp dưới trực tiếp. Các năm tiếp theo của thời kỳ ổn định NS, cơ quan tài chính tổ chức làm việc với UBND cấp dưới trực tiếp khi UBND cấp đó đề nghị. Trong quá trình thảo luận, nếu có sự khác biệt về ý kiến giữa cơ quan tài chính, cơ quan đơn vị cùng cấp và UBND cấp dưới thì cơ quan tài chính địa phương báo cáo UBND cùng cấp quyết định; Bộ tài chính báo cáo TTCP quyết định.

Trước 15/11, Quốc hội quyết định và giao dự toán NSNN, phương án phân bổ NSTW năm sau. Trước 20/11, TTCP giao dự toán thu, chi NS năm sau cho từng bộ, cơ quan ngang bộ, cơ quan thuộc CP, cơ quan khác ở TƯ và tỉnh thành phố trực thuộc TƯ.

Trước 10/12, HĐND cấp tỉnh quyết định dự toán NSĐP, phân bổ ngân sách cấp tỉnh năm sau. HĐND cấp dưới tiến hành chậm nhất sau 10 ngày kể từ ngày HĐND cấp trên trực tiếp quyết định. Chậm nhất sau 5 ngày làm việc từ ngày HĐND quyết định dự toán NS, UBND cùng cấp giao dự toán NS năm sau cho cơ quan thuộc cấp mình và cấp dưới; báo cáo với UBND và cơ quan tài chính cấp trên trực tiếp về dự toán NS đã được HĐND cùng cấp quyết định.

Trước 31/12, bộ, cơ quan ngang bộ, cơ quan thuộc CP, cơ quan khác ở TƯ, UBND các cấp phải hoàn thành việc giao dự toán NS cho cơ quan, đơn vị trực thuộc và UBND cấp dưới.

Theo đó quy trình lập dự toán ngân sách gồm 3 bước: hướng dẫn lập dự toán ngân sách và thông báo số kiểm tra dự toán ngân sách hàng năm, lập và xét duyệt, tổng hợp dự toán NSNN và thảo luận, quyết định dự toán ngân sách, phương án phân bổ ngân sách hàng năm và giao dự toán NSNN.



Sơ đồ 2.2: Quy trình lập dự toán nguồn thu ngân sách nhà nước về đất đai

(Nguồn: Bộ Tài Chính)

❖ Thực hiện dự toán nguồn thu ngân sách nhà nước về đất đai

Thực hiện dự toán là khâu tiếp theo trong chu trình, là quá trình sử dụng tổng hợp các biện pháp kinh tế tài chính và hành chính nhằm biến các chỉ tiêu thu chi ghi trong dự toán ngân sách của cơ quan, đơn vị trở thành hiện thực. Quá trình thực hiện dự toán ngân sách, nhằm đạt các mục tiêu sau:

- Biến các chỉ tiêu ghi trong dự toán năm của đơn vị từ khả năng, dự kiến thành hiện thực. Từ đó, góp phần biến các chỉ tiêu của kế hoạch phát triển kinh tế xã hội của Nhà nước.
- Thông qua việc thực hiện dự toán của các cơ quan, đơn vị tiến hành kiểm tra việc thực hiện các chính sách, chế độ, tiêu chuẩn, định mức về kinh tế tài chính của Nhà nước.

Khi tiến hành hoạt động quản lý tài chính trong một cơ quan, đơn vị để đảm bảo thu, chi có hiệu quả, cơ quan, đơn vị phải căn cứ vào các Nghị định và Thông tư hướng dẫn của Nhà nước. Quá trình thực hiện thu chi phải đảm bảo đúng theo pháp luật quy định trên cơ sở việc thực hiện phải cân đối giữa thu và chi. Thực hiện cơ chế cân đối nguồn thu tiền sử dụng đất trong dự toán ngân sách địa phương để đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng kinh tế - xã hội. Các địa phương bố trí nguồn thu từ đấu giá quyền sử dụng đất, giao đất có thu tiền sử dụng đất (sau khi đã hoàn trả kinh phí bồi thường, giải phóng mặt bằng) trên địa bàn xã cho ngân sách cấp xã để thực hiện nhiệm vụ xây dựng cơ sở hạ tầng địa phương

❖ Quyết toán nguồn thu ngân sách nhà nước về đất đai

Quyết toán là khâu cuối cùng trong quá trình quản lý tài chính năm. Quyết toán là quá trình kiểm tra rà soát, chỉnh lý số liệu đã được phản ánh sau một kỳ chấp hành dự toán, tổng kết đánh giá quá trình thực hiện dự toán năm. Công tác quyết toán thực hiện tốt sẽ cung cấp các thông tin cần thiết để đánh giá lại việc thực hiện kế hoạch tài chính năm. Từ đó rút ra kinh nghiệm thiết thực cho công tác lập và chấp hành dự toán năm sau.

-Nguyên tắc quyết toán ngân sách nhà nước

Về số liệu trong báo cáo quyết toán ngân sách nhà nước phải chính xác, trung thực, đầy đủ. Số quyết toán thu ngân sách nhà nước là số thu đã thực nộp hoặc đã hạch toán thu ngân sách nhà nước qua Kho bạc nhà nước. Số quyết toán chi ngân sách nhà nước là số chi đã thực thanh toán hoặc đã được phép hạch toán chi theo quy định.

Về nội dung báo cáo quyết toán ngân sách nhà nước phải theo đúng các nội dung trong dự toán được giao và theo mục lục ngân sách nhà nước, phải có báo cáo thuyết minh nguyên nhân tăng, giảm các chỉ tiêu thu, chi ngân sách so với dự toán.

Về trách nhiệm, thủ trưởng đơn vị sử dụng ngân sách phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, trung thực, đầy đủ của báo cáo quyết toán của đơn vị, chịu trách nhiệm về những khoản thu, chi hạch toán, quyết toán sai chế độ.

Trình tự lập, xét duyệt, thẩm định và phê chuẩn quyết toán ngân sách nhà nước

Đơn vị dự toán cấp dưới lập báo cáo quyết toán ngân sách năm theo chế độ quy định và gửi đơn vị dự toán cấp trên. Đơn vị dự toán cấp trên xét duyệt quyết toán và thông báo kết quả xét duyệt cho các đơn vị cấp dưới trực thuộc. Cơ quan tài chính cùng cấp thẩm định quyết toán năm của các đơn vị dự toán cấp I.

❖ Thanh tra, kiểm tra nguồn thu ngân sách nhà nước về đất đai

Trong quản lý nhà nước nói chung và quản lý nhà nước về thuế, các khoản thu từ đất nói riêng không thể thiếu nội dung thanh tra, kiểm tra. Thanh tra, kiểm tra, giám sát là một khâu hoàn chỉnh trong quá trình quản lý Nhà nước. Thông qua việc thanh tra, kiểm tra để phát hiện các vi phạm, các bất hợp lý trong quản lý nhà nước về thuế về các khoản thu từ đất để kịp thời xử lý và điều chỉnh. Vì vậy công tác thanh tra, kiểm tra cần phải được hoàn thiện và quy định chặt chẽ.

Việc thanh tra thuế cũng như thanh tra các khoản thu từ đất là công việc hết sức phức tạp, yêu cầu cán bộ thanh tra, kiểm tra phải điều tra, xem xét cụ thể để làm rõ việc vi phạm pháp luật về đất đai về thuế và kiến nghị các biện pháp xử lý.

Việc thanh tra đất đai là thanh tra nhà nước theo chuyên ngành về đất đai do Bộ Tài nguyên và Môi trường chịu trách nhiệm chỉ đạo, tổ chức thực hiện thanh tra đất đai trong cả nước. Cơ quan quản lý đất đai ở địa phương chịu trách nhiệm tổ chức thực hiện thanh tra đất đai tại địa phương.

Thanh tra việc thực hiện nghĩa vụ tài chính nói chung (nghĩa vụ thuế nói riêng) do Bộ Tài chính mà cụ thể là Tổng cục Thuế chịu trách nhiệm chỉ đạo, tổ chức thực hiện thanh tra việc thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất của các tổ chức, cá nhân sử dụng đất, kinh doanh đất, kinh doanh nhà ... Các Cục Thuế, Chi cục Thuế địa phương chịu trách nhiệm thanh tra, kiểm tra nghĩa vụ tài chính của các tổ chức, cá nhân tại địa phương mình quản lý.

Như vậy, ngoài hệ thống thanh tra theo ngành dọc từ Bộ Tài chính, Tổng cục Thuế, Cục Thuế các tỉnh, thành phố, Chi cục Thuế các huyện quận thuộc Cục Thuế cấp tỉnh để thanh tra, kiểm tra việc chấp hành các quy định của pháp luật về thuế nói chung và các khoản thu từ đất nói riêng còn có hệ thống thanh tra nhà nước như thanh tra Chính phủ, Kiểm toán nhà nước ....

Việc thanh tra các khoản thu từ đất được thực hiện theo quy định của Luật đất đai, Luật ngân sách nhà nước, Luật quản lý thuế và các quy định của pháp luật; đảm bảo tính chính xác, khách quan, trung thực, công khai, dân chủ, kịp thời, không làm cản trở hoạt động bình thường của cơ quan, tổ chức, cá nhân là đối tượng thanh tra, kiểm tra.

Để thực hiện được mục đích và nhiệm vụ, thanh tra, kiểm tra về các khoản thu từ đất phải tiến hành thanh tra, kiểm tra việc quản lý nhà nước về các khoản thu từ đất tại các UBND các cấp; thanh tra, kiểm tra việc chấp hành pháp luật đất đai, pháp luật thuế của tổ chức, cá nhân sử dụng đất.

-Về phương pháp thanh tra, kiểm tra:

Căn cứ vào mục đích, yêu cầu của từng trường hợp, từng vấn đề cụ thể để đưa ra các phương pháp thanh tra khác nhau.

Thanh tra, kiểm tra việc thực hiện các quyền của người sử dụng đất: Mục đích của việc thành tra này là xem người sử dụng đất khi thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, thế chấp, bảo lãnh, tặng, cho quyền sử dụng đất đã đúng với quy định của pháp luật chưa? Đã hoàn thành nghĩa
vụ tài chính chưa? Trình tự thủ tục thực hiện và mục đích, thời hạn sử dụng đất sau khi chuyển quyền.

Thanh tra, kiểm tra việc thực hiện nghĩa vụ của người sử dụng đất.

Thanh tra, kiểm tra mục đích sử dụng đất Kiểm tra việc thực hiện dự án đầu tư.

Kiểm tra đất chưa sử dụng hoặc sử dụng không đúng mục đích, sử dụng lãng phí và nguyên nhân.

Trên cơ sở thực tế của các trường hợp thanh tra, kiểm tra nêu rõ nguyên nhân đúng, sai và đưa ra các giải pháp khắc phục nếu các tổ chức, cá nhân vi phạm nặng có thể thu hồi đất.

Đối tượng được nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất là các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu làm nhà để ở, để đầu tư xây dựng nhà để bán hoặc cho thuê, tổ chức đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê, quyền sử dụng đất gắn liền với kết cấu hạ tầng... Do đó, cần phải thanh tra, kiểm tra việc nộp tiền vào ngân sách nhà nước của các tổ chức, cá nhân và hộ gia đình, trường hợp nếu người sử dụng đất không thực hiện các thủ tục kê khai, không nộp đủ tiền sử dụng đất, các loại thuế liên quan đến việc chuyển nhượng hoặc sử dụng đất thì không được giao đất, không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và phải xử lý theo quy định của pháp luật.

-Về xử lý vi phạm pháp luật về đất đai:

Các hành vi vi phạm pháp luật đất đai bao gồm: Hành vi vi phạm pháp luật đất đai của người sử dụng đất đai, vi phạm về hồ sơ, trình tự thủ tục hành chính trong quản lý và sử dụng đất; vi phạm về giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất...

Để quản lý chặt chẽ việc thực hiện các quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất, Nhà nước cần ban hành các quy định, các chế tài để xử lý các hành vi vi phạm của người sử dụng đất. Việc xử lý vi phạm pháp luật về đất đai được thực hiện theo nguyên tắc sau:

Mọi vi phạm phải được phát hiện, đình chỉ, xử lý kịp thời. Việc xử lý kỷ luật và trách nhiệm vật chất phải được tiến hành nhanh chóng, công minh, triệt để; mọi hậu quả do vi phạm gây ra phải được khắc phục theo quy định của pháp luật.

Hình thức kỷ luật được áp dụng độc lập, biên bản xử lý trách nhiệm vật chất được áp dụng kèm theo hình thức kỷ luật. Hình thức, mức độ kỷ luật được xác định căn cứ vào tính chất, mức độ hậu quả của hành vi vi phạm, nhân thân của người có hành vi vi phạm.

Đối với các hành vi vi phạm pháp luật về đất của cán bộ, công chức khi thực hiện công vụ có liên quan đến quản lý đất đai thì bị xử lý kỷ luật và trách nhiệm vật chất

theo quy định của pháp luật có liên quan. Việc xử lý kỷ luật và trách nhiệm vật chất phải do người có thẩm quyền quyết định.

❖ Trên cơ sở quyền hạn và nghĩa vụ của các cấp các ngành từ trung ương đến địa phương có trách nhiệm giải quyết các tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai của các tổ chức, cá nhân và hộ gia đình sử dụng và chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Ngoài ra, đối với cơ quan hành chính nhà nước còn có công tác tự kiểm tra tài chính, đây là một yêu cầu mang tính bắt buộc, nhằm phát hiện và chấn chỉnh kịp thời các sai phạm, áp dụng các biện pháp xử lý các sai phạm theo đúng thẩm quyền đã được phân cấp, đồng thời tổ chức rút kinh nghiệm, đánh giá những tồn tại, tìm ra nguyên nhân và đưa ra phương hướng, biện pháp khắc phục nhằm tăng cường công tác quản lý tài chính, kế toán tại cơ quan.

2.1.3. Các yếu tố ảnh hưởng đến hoạt động quản lý nhà nước về tài chính đất đai

2.1.3.1. Các yếu tố thuộc về chính quyền

- Nhân lực làm việc trong các cơ quan quản lý

Con người luôn là yếu tố quyết định sự thành công hay thất bại trong mọi lĩnh vực quản lý. Ngay từ đầu, Chính phủ đã xác định vai trò của nguồn nhân lực trong công tác quản lý tài chính về đất đai, Thủ tướng Chính phủ đã ra Quyết định số 1892/QĐ-TTg ngày 14/12/2012 về Đề án nâng cao năng lực quản lý nhà nước ngành Quản lý đất đai giai đoạn 2011 - 2020 . Trong bộ máy quản lý tài chính về đất đai, đội ngũ cán bộ, công chức trong các bộ phận địa chính, tài chính, thuế… là những bộ phận quan trọng, góp phần vào việc xây dựng hệ thống chính sách quản lý tài chính đất đai phù hợp, khoa học, minh bạch và quyết định việc đề xuất, áp dụng các phương pháp, quy trình và các biện pháp nghiệp vụ quản lý hợp lý, khoa học đảm bảo tính tiên tiến, hiện đại, đạt hiệu quả kinh tế cao. Vì vậy, việc xây dựng, phân bổ nguồn nhân lực phù hợp với nhiệm vụ quản lý, bảo đảm thực hiện đầy đủ các chức năng quản lý là một trong những nội dung quan trọng của tổ chức Bộ máy và quyết định hiệu quả của Bộ máy quản lý tài chính đất đai.

Xuất phát từ đặc thù của công tác quản lý tài chính, cũng như trong việc sử dụng kinh phí, tài sản nhà nước mang tính chuyển tiếp, liên quan giữa các niên độ ngân sách, sự ổn định của bộ máy cán bộ công chức làm công tác quản lý tài chính là rất

quan trọng, tác động và ảnh hưởng trực tiếp tới hoạt động và hiệu quả sử dụng ngân sách địa phương. Do đó, việc bố trí cán bộ, công chức làm công tác quản lý tài chính tại đơn vị phải ổn định tại vị trí công tác với thời gian tối thiểu từ 03 đến 05 năm và đảm bảo đáp ứng về yêu cầu chuyên môn, nghiệp vụ, hạn chế việc bố trí cán bộ làm công tác kiêm nhiệm; đồng thời, ngoài việc tăng cường, bổ sung về số lượng, cán bộ, công chức làm công tác quản lý tài chính phải thường xuyên được nâng cao về chất lượng thông qua việc dành nguồn kinh phí thỏa đáng cho công tác đào tạo, bồi dưỡng, nâng cao trình độ kiến thức quản lý tài chính, tài sản nhà nước.

- Cơ sở dữ liệu và hệ thống cơ sở hạ tầng công nghệ phục vụ cho công tác quản lý tài chính về đất đai

Đất đai là một loại hàng hoá đặc biệt, các hoạt động giao dịch về đất đai (là giao dịch về quyền sử dụng đất) là các quyền và lợi ích chứa đựng trong đó. Trước đây tất cả thông tin về đất đai được lưu trữ theo cách truyền thống và thủ công như: tài liệu, sổ sách, bản đồ giấy. Việc tra cứu thông tin đến từng thửa đất, từng chủ sử dụng đất phục vụ cho công tác quản lý hay mua bán đất đai thông qua thị trường bất động sản đang còn gặp khá nhiều khó khăn.

Cùng với sự phát triển trong xu thế mới, sự phát triển vượt bậc về khoa học công nghệ, mà nhất là lĩnh vực công nghệ thông tin đòi hỏi phải xây dựng hệ thống thông tin đất đai hiện đại, chính xác, thống nhất và cập nhật kịp thời quá trình biến động đất đai từng ngày. Quá trình xây dựng hệ thống thông tin đất hiện đại và mong muốn có thể đáp ứng yêu cầu đó thì vấn đề sử dụng tin học là không thể tách rời.

Ứng dụng công nghệ thông tin để xây dựng cơ sở dữ liệu về giá đất theo vị trí phục vụ cho việc quản lý nhà nước về đất đai là việc làm cần thiết. Việc ứng dụng công nghệ trong quản lý đất đai nhằm thiết lập nên dữ liệu thuộc tính và không gian về các thửa đất phục vụ cho cho việc tính toán các khoản tài chính liên quan đến đất đai một cách hiệu quả, chính xác, thuận tiện và nhanh chóng đáp ứng được nhu cầu của các nhà quản lý. Việc xây dựng cơ sở dữ liệu này với mục đích xây dựng hệ thống thông tin đất đồng bộ trên cả nước, hoàn chỉnh và hiện đại có thể đáp ứng được yêu cầu về quản lý tài chính về đất đai trong xu thế hội nhập và phát triển.

Việc quản lý tài chính từ đất đai là một lĩnh vực lớn, Luật và các Nghị định, Thông tư thường xuyên được cập nhật, thay đổi để phù hợp với từng thời điểm cụ thể, liên quan đến nhiều đối tượng sử dụng đất khác nhau, nhiều hình thức khác nhau,

nhiều khoản mục khác nhau làm cho khối lượng công việc là rất lớn dễ dẫn đến việc nhầm lẫn. Để tránh thiếu sót, nhầm lẫn đáng tiếc và việc quản lý thực sự có hiệu quả thì nâng cấp cơ sở vật chất, áp dụng khoa học công nghệ cho công việc là vô cùng quan trọng.

- Quy trình xây dựng và ban hành chính sách quản lý nhà nước về tài chính đất đai Chính sách là cơ sở pháp lý để thực hiện thì tính hiệu quả của chính sách lại đòi

hỏi phải được thực hiện thông qua bộ máy hoạt động của các cơ quan chức năng liên quan. Nhân sự tham gia vào quá trình này có ý nghĩa quyết định đến thực hiện việc quản lý tài chính từ đất đai có đạt hiệu quả hay không. Chính vì vậy, nhân tố chủ quan ảnh hưởng đến việc quản lý tài chính từ đất đai cần phải quan tâm đến nhân tố con người. Quy trình xây dựng và ban hành chính sách thu từ đất. Ở mỗi giai đoạn phát triển, yêu cầu nâng cao chất lượng, hiệu quả các chính sách pháp luật luôn được đặt ra. Để làm được điều đó cần có sự hoàn thiện trong quy trình xây dựng chính sách.

Quy trình xây dựng chính sách quản lý tài chính nói chung và các chính sách thuế, chính sách thu từ đất thường bắt đầu từ việc xây dựng chính sách, tiếp theo là thực thi chính sách và sau một khoảng thời gian thực hiện cần tiến hành phân tích chính sách để điều chỉnh, bổ sung chính sách… Việc thực hiện quy trình xây dựng chính sách đúng đắn, khoa học sẽ là tiền đề để chính sách đó đi vào cuộc sống và mang lại hiệu quả cao. Ngược lại, quy trình xây dựng chính sách không hợp lý, cắt bỏ tùy tiện các khâu cần thiết sẽ làm cho chính sách không phù hợp với thực tế, thiếu tính khả thi sẽ mang lại hậu quả không mong muốn trong quá trình quản lý. Những tổn hại này không chỉ tạm thời, cục bộ, mà nó ảnh hưởng lâu dài, liên quan tới nhiều lĩnh vực, ngành nghề khác nhau.

- Chính sách quản lý kinh tế xã hội

Các chính sách quản lý kinh tế xã hội nói chung có tác động trực tiếp và gián tiếp đến nền kinh tế đặc biệt là công tác quản lý thuế, là một công cụ của quản lý thuế bên cạnh các công cụ luật pháp. Cụ thể, các giải pháp tăng cýờng quản lý kinh tế xã hội có mối quan hệ khăng khít và qua lại lẫn nhau như giải pháp tăng cường quản lý, giám sát hoạt động đầu tư, hoạt động của thị trường chứng khoán, các quy định về công khai minh bạch tài sản, các giải pháp tăng cường thanh toán không dùng tiền mặt trong nền kinh tế sẽ có tác động tích cực đến việc quản lý, giám sát thu nhập và từ đó tạo điều kiện thuận lợi cho công tác quản lý thuế.

Các chính sách có ảnh hưởng lớn đến nguồn thu ngân sách từ đất. Mỗi chính phủ có hệ thống pháp luật riêng biệt, hoàn chỉnh liên quan đến quản lý đất đai của đất nước mình và thực hiện các chính sách tài chính để quản lý đất đai. Chính sách quản lý đất đai bao gồm: chính sách đất đai, pháp luật liên quan đến đất đai, chính sách giá đất tác động vào sự ổn định hoặc diễn biến của giá đất trên thị trường, các chính sách phát triển kinh tế xã hội của nhà nước có tác dụng khuyến khích hoặc hạn chế sự phát triển kinh tế của vùng này, chính sách quy hoạch đất đai, chính sách đô thị hoá, chính sách phát triển hệ thống kết cấu hạ tầng giao thông, chính sách thuế, chính sách tài chính, chính sách tiền tệ, tín dụng, lãi suất, giá đất... Các nhân tố này ảnh hưởng trực tiếp đến giá cả của đất đai bởi giá cả đất đai phụ thuộc và chịu tác động của các quy luật kinh tế thị trường mang tính khách quan, trong đó có quy luật giá trị, quy luật cạnh tranh, quy luật cung cầu.

Chính sách giá đất: là một trong những công cụ thường được các nhà nước sử dụng để quản lý đất đai. Ở Việt Nam hiện nay, Nhà nước đã ban hành khung giá chung cho các loại đất cụ thể để làm cơ sở chung cho Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh làm căn cứ tính giá đất và thu thuế sử dụng đất; thu tiền khi giao đất, khi cho thuê đất, khi cho phép chuyển mục đích sử dụng đất; bồi thường, hỗ trợ khi thu hồi đất.

- Sự kết hợp giữa các cơ quan quản lý tài chính về đất đai

Do tính chất đặc thù và phức tạp của đất đai nên việc quản lý tài chính về đất đai hết sức phức tạp liên quan đến nhiều Bộ, Ngành và UBND các cấp đặc biệt là sự kết hợp giữa cơ quan tài nguyên và môi trường với cơ quan thuế trong việc quản lý tài nguyên đất, các chủ thể sử dụng đất, chuyển nhượng đất và việc thực hiện nghĩa vụ tài chính của các chủ thể sử dụng đất. Vì vậy, cần có một cơ chế phối hợp giữa các cơ quan này theo nguyên tắc như sau: (i) Bảo đảm thực hiện đồng bộ, thống nhất, chặt chẽ, kịp thời, công khai, minh bạch; (ii) Xác định rõ cơ quan, đơn vị chủ trì, phối hợp; trách nhiệm, quyền hạn của người đứng đầu cơ quan, đơn vị; nội dung, thời hạn, cách thức thực hiện; chế độ thông tin, báo cáo; và (iii) Tuân thủ các quy định của pháp luật hiện hành; phù hợp với chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn, quy chế tổ chức hoạt động của từng cơ quan, đơn vị.

Cơ chế phối hợp giữa Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính, Ủy ban nhân dân các cấp cơ quan

thuế và các cơ quan, đơn vị khác có liên quan thực hiện theo Quy chế phối hợp do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành đảm bảo nguyên tắc theo quy định của pháp luật và hướng dẫn của các cơ quan chủ quản cấp trên quy định về hồ sơ và trình tự, thủ tục tiếp nhận, luân chuyển hồ sơ của người sử dụng đất khi thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai.

Ở hầu hết tất cả các quốc gia trên thế giới công tác quản lý các khoản thu từ đất đai liên quan đến nhiều cơ quan, ban ngành nên cần có sự phối hợp chặt chẽ giữa các Bộ, Ngành các cấp từ trung ương đến địa phương để quản lý và sử dụng nguồn tài nguyên đất đai sao cho có hiệu quả vừa đảm bảo phát triển được kinh tế vừa đảm bảo được các chính sách xã hội nhằm khuyến khích, động viên người sử dụng đất.

2.1.3.2. Các yếu tố thuộc về bên ngoài chính quyền

+ Các yếu tố về tài nguyên đất đai

- Đặc điểm vật lý của đất đai: Giá trị đất đai phụ thuộc vào các yếu tố tự thân của đất đai, bao gồm các đặc điểm về kinh tế, kỹ thuật, giá trị pháp lý của đất đai. Đặc điểm về kinh tế thể hiện nguồn thu nhập mà đất đai có thể mang lại. Nếu đất đai ở vị trí thuận lợi, điều kiện kinh doanh tốt, chất lượng đất tốt, sẽ mang lại những giá trị kinh tế cao, và ngược lại. Bên cạnh đó, giá trị đất đai còn phụ thuộc vào nhiều yếu tố như diện tích, tài nguyên nằm trong đất, đất đó là đất nông nghiệp, hay đất đô thị , đất rừng hay các loại đất khác.

-Vị trí phân bố đất đai: mỗi vị trí phân bố của đất đai mang lại giá trị khác nhau cho đất đai. Vị trí đó phụ thuộc vào đặc điểm địa hình, chất đất, diện tích đất có thể sử dụng được, nhu cầu xây dựng trên đất, đường xá có thể đi qua khu đất, các cơ sở hạ tầng tiện dụng, khoảng cách so với chợ, siêu thị và các điểm dịch vụ công, khu vui chơi giải trí của đất, khả năng bị ô nhiễm của đất Vị trí của đất cũng phụ thuộc vào các yếu tố tự nhiên, điều kiện kinh tế - xã hội và môi trường xung quanh khu vực đất đai đó.

-Mức sinh lợi hiện tại và trong tương lai của đất đai: đây là yếu tố được đánh giá là giá trị gia tăng của đất đai, nó phụ thuộc vào triển vọng phát triển của nền kinh tế ở khu vực đó hiện tại và trong tương lai, và triển vọng phát triển thị trường đất đai. Sự phát triển ổn định, bền vững của thị trường đất đai là nhân tố quan trọng để khai thác

hiệu quả nguồn lực tài chính từ đất đai. Hiệu quả của thị trường đất đai liên quan đến sự minh bạch , đồng bộ của hệ thống vận hành thị trường đất đai, hạn chế sự trục lợi của các chủ thể trong giao dịch đất đai. Hơn nữa, giá trị của đất đai còn chịu ảnh hưởng của lĩnh vực sử dụng đất đai đó. Nếu lĩnh vực sử dụng đất đai đó có điều kiện và cơ hội phát triển (ví dụ như đất đai giành để xây dựng khu công nghiệp), thì giá trị của đất đai trong lĩnh vực đó sẽ cao hơn giá trị đất đai sử dụng trong các lĩnh vực khác (ví dụ đất đai dành cho nông nghiệp). Khả năng sinh lợi của đất đai được phản ánh quá giá đất. Ở các thửa đất có diện tích bằng nhau nhưng sử dụng vào các mục đích cao hơn thì giá đất có xu hướng cao hơn và ngược lại. Đất ở các vùng trung tâm đô thị luôn có giá cao hơn các vùng không thuộc trung tâm, giá đất ở các vùng đô thị cao hơn, khả năng thu lợi từ đất từ đó cũng cao hơn.

+ Trình độ phát triển kinh tế

Sự phát triển kinh tế hàng năm của đất nước sẽ làm gia tăng nhu cầu sử dụng đất đai vào các mục đích sản xuất phi nông nghiệp như: Đất phục vụ cho xây dựng các cơ sở sản xuất, kinh doanh hàng hoá, dịch vụ, đất để xây dựng cơ sở hạ tầng, bưu chính viễn thông, đất xây dựng các trung tâm thương mại, dịch vụ… Sự gia tăng này qua các năm đòi hỏi phải có sự chuyển dịch, chuyển đổi cơ cấu, chuyển đổi mục đích các loại đất đang sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, ngư nghiệp sang sử dụng vào mục đích sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp, công nghiệp, thương mại, dịch vụ, du lịch.

Sự tăng trưởng và phát triển của các doanh nghiệp trong vùng, địa phương đó. Tăng trưởng kinh tế (tăng GDP) cũng kéo theo việc mở rộng quy mô sản xuất, quy mô và số lượng doanh nghiệp sản xuất kinh doanh. Khi doanh nghiệp phát triển, nhu cầu cần thêm đất đai để mở rộng mặt bằng kinh doanh ngày càng tăng cao. Nhiều địa phương khi tiến hành công nghiệp hoá và thu hút đầu tư nước ngoài đã tiến hành xây dựng chuyển đổi đất đai từ đất nông nghiệp sang các khu công nghiệp, các cụm công nghiệp để thu hút các doanh nghiệp trong và ngoài địa phương vào khu vực đó hoạt động sản xuất kinh doanh. Hơn nửa, doanh nghiệp phát triển mạnh, cũng có nghĩa là khu vực đó có nhu cầu tiêu dùng cao hơn, nhu cầu thu hút việc làm trong và ngoại tỉnh nhiều hơn, khuyến khích di dân, đô thị hoá và hình thành thành các khu thị trấn, thị xã, thành phố. Đất đai sẽ được chuyển đổi nhanh chóng từ đất nông nghiệp sang đất đô thị, thị trường bất động sản bắt

đầu nóng lên và giá cả đất đai từ đó tăng lên. Khi các doanh nghiệp mở rộng cơ sở sản xuất, các chính sách về đất đai có những ảnh hưởng đến khả năng tiếp cận đất của doanh nghiệp. Khi thuế đất đai được áp dụng một cách hợp lý, sự phát triển của doanh nghiệp sẽ làm tăng thêm nguồn thu tài chính từ đất đai.

Sự phát triển của nền kinh tế qua các năm làm tăng năng suất lao động theo chiều hướng ngày một cao hơn nên thu nhập thực tế của người lao động tăng lên dẫn đến nhu cầu về nhà cửa tăng làm tăng các giao dịch về mua bán đất đai trên thị trường giao dịch bất động sản ảnh hưởng đến công tác quản lư tài chính về đất đai.

Trình độ phát triển kinh tế được đo bằng nhiều nhân tố như thu nhập bình quân đầu người của người dân địa phương, trình độ trang bị kỹ thuật sản xuất, nguồn lao động và trình độ kỹ năng của người lao động, phân bố sản xuất và tiêu dùng của từng loại hàng hoá, năng suất lao động trong các ngành, cơ cấu kinh tế, tập quán người dân, mật độ dân số, chất lượng y tế giáo dục… Các yếu tố này tạo ra môi trường ổn định hoặc bất ổn định cho một vùng/địa phương, ảnh hưởng đến phát triển kinh tế xã hội của địa phương, ảnh hưởng đến nhu cầu sử dụng đất đai. Một khu vực có mật độ dân số đột nhiên tăng cao do tốc độ tăng của dân số cơ học, nhu cầu mua bán đất đai ở nơi đó sẽ tăng lên do cân bằng cung cầu về đất đai bị phá vỡ. Một khu vực có chất lượng dân trí cao, người dân có thu nhập cao, an ninh trong vùng được đảm bảo, điều đó cũng ảnh hưởng đến giá trị của đất đai và nguồn thu tài chính từ đất đai. Một khu vực thường xuyên mất ổn định xã hội, hoặc ô nhiễm môi trường nặng nề, nguồn thu tài chính từ đất đai sẽ bị ảnh hưởng bởi người dân có xu hướng không muốn tập trung sinh sống, làm ăn và kinh doanh ở các địa phương đó. Chẳng hạn, thu nhập bằng tiền của người dân là yếu tố quan trọng quyết định đến quy mô và nhu cầu có khả năng thanh toán trên thị trường và cứ tương ứng với mỗi mức thu nhập sẽ tương ứng với một cơ cấu chi mua nhất định trong cuộc sống, trong đó có nhu cầu mua đất đai và bất động sản. Hoặc cơ cấu kinh tế của một địa phương là nhân tố quyết định sự chuyển dịch đất đai theo mục đích sử dụng, là đất nông nghiệp, đất đô thị hay đất sử dụng trong các khu công nghiệp, khu chế xuất. Hoặc ở những nước có nhiều doanh nghiệp nhà nước, có khối khu vực công tương đối lớn như Việt nam hiện nay, do các doanh nghiệp nhà nước nắm giữ nhiều đất đai, nên việc cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước hoặc thu thuế giá trị đất của doanh nghiệp cũng ảnh hưởng nhiều đến nguồn thu ngân sách từ đất đai. Việc đánh thuế giá trị đất đai sẽ ngăn ngừa những thiệt hại do việc mua

đầu cơ mà các doanh nghiệp nhà nước gây ra, đảm bảo việc sử dụng đất đai của các doanh nghiệp nhà nước sẽ mang lại nguồn thu nhập ổn định cho các thế hệ tương lai. Tuy nhiên, nguồn thu này thường bị thất thoát và không khai thác hiệu quả trong quá trình phát triển kinh tế của nhiều quốc gia đang phát triển.

+ Sự phát triển của thị trường bất động sản

Trong giai đoạn hiện nay muốn minh bạch được các quan hệ về đất đai để phục vụ công tác quản lý nhà nước về các khoản thu từ đất yếu tố quan trọng nhất là đưa các giao dịch liên quan quan đến đất đai vào thị trường hay còn gọi là thị trường hoá các giao dịch này. Vì thị trường bất động sản cũng như các thị trường hàng hoá khác, nhưng đối với đất đai thì bản chất là thị trường hàng hoá đặc biệt. Thông qua thị trường bất động sản nhà nước có thể điều tiết được các khoản thu từ đất đai. Do đó, việc phát triển ổn định được thị trường bất động sản là nhân tố quan trọng trong việc quản lý tài chính về đất đai. Để quản lý tài chính về đất đai thông qua thị trường bất động sản trước hết phải minh bạch được các giao dịch diễn ra trên thị trường bằng các chính sách pháp luật của nhà nước đồng thời vận hành đồng bộ các chính sách này.

+ Tập quán, truyền thống và thị hiếu, quan hệ cung cầu về đất đai

Đất đai là một loại tài nguyên đặc biệt và được sở hữu toàn dân và truyền từ đời này sang đời khác nên nó khác với các loại mặt hàng cũng như khác với các loại thị trường khác, quản lý về đất đai cũng như quản lý các khoản thu từ đất thông qua việc quản lý thị trường BĐS chịu sự chi phối mạnh bởi yếu tố tập quán, truyền thống và thị hiếu. Các yếu tố này ảnh hưởng trực tiếp đến các giao dịch mua bán, chuyển nhượng, thế chấp, phương tiện và các hình thức thanh toán… làm ảnh hưởng đến công tác quản lý nguồn thu ngân sách nhà nước.

Quan hệ cung cầu có ảnh hưởng đến giá cả hàng hóa nói chung cũng như đến giá đất nói riêng. Tính đặc biệt của quan hệ cung cầu về đất đai là do đất đai có hạn (cung có hạn), mặt khác do sự phát triển về kinh tế, do dân số ngày càng gia tăng nhất là tại các đô thị lớn dẫn đến cầu về đất đai tăng làm cho giá đất biến động theo chiều hướng tăng.

Quan hệ cung cầu về đất đai của từng vùng khác nhau dẫn đến giá đất có tính vị trí và khu vực. Cung về đất trên thị trường luôn mang tính không gian và thời gian, trong đó tính chất không gian mang tính đặc thù. Xét trên phương diện tổng thể, khả năng cung về đất trên thị trường của một địa phương (lãnh thổ) mang tính cố định cả về số lượng lẫn vị trí. Đối với từng loại đất cụ thể thì khả năng cung về đất là tương đối.

Cầu về đất nói lên nhu cầu sử dụng đất và khả năng thanh toán của người có nhu cầu (cầu có khả năng thanh toán). Cầu về đất đai phụ thuộc vào các yếu tố như: giá cả đất đai (cầu về đất đai vận động ngược chiều so với giá cả, cầu càng tăng thì giá đất càng cao; cầu càng thấp thì giá đất giảm); thu nhập người tiêu dùng (thu nhập người tiêu dùng tăng lên đưa tới khả năng thanh toán đối với các hàng hoá và dịch vụ tăng theo); yếu tố pháp lý, các thủ tục pháp lý và những yếu tố tâm lý cũng có ảnh hưởng rất lớn đến giá cả đất đai hiện nay của Thái Nguyên.

2.2. Bài học kinh nghiệm về quản lý tài chính đất đai

2.2.1. Kinh nghiệm của Chính phủ các quốc gia

2.2.1.1. Trung Quốc

Cũng giống như Việt Nam, Trung Quốc không thừa nhận tư hữu đối với đất đai. Dưới hệ thống kinh tế kế hoạch xã hội chủ nghĩa (XHCN), quyền sở hữu tài sản đối với tài nguyên thiên nhiên và các phương tiện sản xuất phần lớn đều bị quốc hữu hóa ngay sau khi Đảng Cộng sản Trung Quốc nắm quyền lực vào năm 1949. Quá trình này được tiến hành song song với các "phong trào": "Bước nhảy vĩ đại" (1957 – 1962); "Tập thể hóa đất đai ở nông thôn" (1963 – 1965); "Cách mạng văn hóa" (1966 – 1978). Tuy nhiên, việc quốc hữu hóa toàn bộ đất đô thị của nước này chỉ chính thức hoàn tất sau khi Hiến pháp 1982 được ban hành. Đất đô thị thuộc về Nhà nước và được quản lý bởi nhà nước Trung Quốc – người chịu trách nhiệm trước toàn xã hội. Quyền sở hữu đối với bộ phận đất đai này được chính thức gọi là sở hữu toàn dân XHCN [82].

Với dân số đông nhất thế giới (1,398 tỷ người năm 2019), trong đó dân số nông nghiệp chiếm gần 80%. Tổng diện tích đất đai toàn quốc là 9.682.796 km2, trong đó diện tích đất canh tác là trên 100 triệu ha, chiếm 7% diện tích đất canh tác toàn thế giới. Trung Quốc bắt đầu công cuộc công nghiệp hóa từ năm 1978, cùng với tốc độ tăng trưởng kinh tế và cách mạng công nghiệp, tốc độ đô thị hóa ở Trung Quốc cũng diễn ra rất mạnh mẽ. Vì vậy, việc giải quyết quan hệ xã hội về đất đai ở Trung Quốc là rất đáng quan tâm.

Ở Trung Quốc không có hình thức giao đất ổn định lâu dài không thời hạn, do đó, Luật quy định Nhà nước thu tiền khi giao đất, người sử dụng đất phải nộp đủ tiền sử dụng đất cho Nhà nước mới được thực hiện các quyền; Nhà nước coi việc giao đất

thu tiền là biện pháp quan trọng để tạo ra nguồn thu ngân sách đáp ứng nhu cầu về vốn để phát triển.

Do đất nông thôn, ngoại thành là thuộc sở hữu tập thể, vì vậy để phát triển đô thị, Nhà nước Trung Quốc phải tiến hành trưng dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp thành đất đô thị. Ngoài việc luôn đảm bảo diện tích đất canh tác để ổn định an ninh lương thực bằng biện pháp yêu cầu bên được giao đất phải tiến hành khai thác đất chưa sử dụng, bù vào đúng với diện tích canh tác bị mất đi. Nhà nước Trung Quốc còn ban hành quy định về phí trưng dụng đất. Đó là các loại chi phí mà đơn vị sử dụng đất phải trả gồm: Chi phí đền bù đất, do đơn vị phải trả cho nông dân bị trưng dụng đất, trưng dụng đất không có thu lợi thì không phải đền bù; chi phí đền bù đầu tư đất: là phí đền bù cho đầu tư bị tiêu hao trên đất, tương tự phí đền bù tài sản trên đất ở Việt Nam; chi phí đền bù sắp xếp lao động, và phí đền bù sinh hoạt phải trả cho đơn vị bị thu hồi đất; chi phí quản lý đất. Công tác giải phóng mặt bằng ở Trung Quốc tiến hành thuận lợi là do Nhà nước chủ động được vấn đề tái định cư cho người bị thu hồi đất và nhờ có biện pháp chuyên chính mạnh. Đặc biệt với sự sửa đổi bổ sung Hiến pháp năm 2002, Nhà nước Trung Quốc đã công nhận quyền sở hữu tư nhân về bất động sản, công nhận và có chính sách để thị trường giao dịch bất động sản hoạt động hợp pháp. Với những quy định mang tính cải cách lớn như vậy, Trung Quốc đã tạo ra được một thị trường bất động sản khổng lồ. Trung Quốc cũng quy định mỗi hộ gia đình ở nông thôn chỉ được phép sử dụng một nơi làm đất ở và không vượt quá hạn mức quy định của cấp tỉnh, thành. Người dân ở nông thôn sau khi đã bán nhà hoặc cho thuê nhà sẽ không được Nhà nước cấp thêm. Quyền sử dụng đất thuộc sở hữu tập thể không được phép chuyển nhượng hoặc cho thuê vào mục đích phi nông nghiệp. Tuy nhiên, do đặc thù của quan hệ sở hữu nhà nước về đất đai, ở Trung Quốc nạn tham nhũng tiêu cực trong quản lý sử dụng đất cũng khá phức tạp và nặng nề như ở Việt Nam, vì cơ chế xin cho, cấp, phát, đặc biệt là trong việc khai thác đất đai thành thị. Mặc dù Trung Quốc cũng đã quy định để khai thác đất đai thành thị buộc phải thông qua các công ty dưới dạng đấu thầu hoặc đấu giá.

Từ kinh nghiệm của Trung Quốc, những yếu tố trước mắt mà Việt Nam cần phải có để xây dựng một thị trường đất đai (hay thị trường quyền sử dụng đất) lành mạnh

chính là: một hệ thống quản lý đất đai có đủ năng lực mà trong đó các cơ quan lập quy hoạch, cơ quan định giá, cơ quan đăng ký đất đai phải đảm bảo được tính hiệu quả và minh bạch trong hoạt động của mình; một chính sách đất đai cởi mở, không còn phân biệt đối xử giữa các loại chủ thể sử dụng đất phù hợp hơn với quá trình hội nhập, chẳng hạn như việc áp dụng hình thức "giao đất" cho nhà đầu tư nước ngoài như Trung Quốc đã làm; một hệ thống các yếu tố trung gian với quy chế pháp lý đầy đủ, rõ ràng để có thể hỗ trợ một cách hiệu quả cho thị trường quyền sử dụng đất.

2.2.1.2. Đài Loan

Đài Loan đã đạt được những thành tựu lớn trong thực hiện cải cách ruộng đất và xây dựng hệ thống quản lý đất đai. Về chế độ sở hữu đất đai, cách tiếp cận của Đài Loan cũng tương tự như Việt Nam (nhưng dùng cách diễn đạt khác). Pháp luật Đài Loan có quy định: "Toàn bộ đất đai trong lãnh thổ của Đài Loan thuộc về toàn dân. Quyền sở hữu tư nhân về đất đai, do người dân chiếm giữ được bảo vệ và bị hạn chế theo quy định của pháp luật. Đất thuộc sở hữu tư nhân bị đánh thuế theo giá trị của đất và Nhà nước có thể mua đất đó theo giá phù hợp với giá trị của đất". Như vậy, có thể hiểu rằng sở hữu tư nhân về đất đai ở Đài Loan là một loại hình sở hữu đặc biệt, được quy định cụ thể trong pháp luật nhưng về bản chất thì đất đai thuộc sở hữu của toàn dân, giá trị của đất đai được xác định chính xác để áp thuế cũng như xác định giá đất khi Nhà nước có nhu cầu mua lại của chủ đất. Quyền tiên mãi của Nhà nước được xác lập làm cho mọi người phải ghi nhận, đăng ký giá đất đối với đất đai mình đang chiếm giữ phù hợp với giá thị trường [83]

Luật Chiếm giữ đất đai của Đài Loan (có hiệu lực từ năm 2000) quy định việc định giá bất động sản (BĐS) được thực hiện riêng biệt đối với đất đai và tài sản gắn liền với đất. Giá trị bồi thường về đất được tính theo giá trị đất tại thời điểm lấy đất đó, giá trị bồi thường về công trình xây dựng trên đất được tính theo giá của công trình thay thế với điều kiện tương đương.

Theo Luật Bình quân địa quyền, chính quyền địa phương có trách nhiệm thường xuyên khảo sát để xác định giá đất và thể hiện trên bản đồ giá đất. Các sở định giá đất có trách nhiệm giúp chính quyền địa phương thu thập thông tin về giá đất, đề xuất giá đất và lập bản đồ giá đất để chính quyền địa phương xem xét. Kết quả khảo sát và đề xuất giá đất được trình lên một ủy ban định giá phê duyệt và công bố vào ngày 01 tháng 01 hàng năm. Ủy ban định giá đất do chính quyền cấp tỉnh thành lập, có nhiệm

vụ xem xét, phê duyệt, phán quyết về giá đất do chính quyền địa phương đề xuất; có nhiệm vụ xem xét và phê duyệt việc điều chỉnh đất đai, việc chiếm giữ đất đai, giá trị bồi thường đối với vùng đất bị chiếm giữ.

Giá đất do ủy ban nói trên công bố hàng năm đều thấp hơn giá đất trên thị trường, trung bình bằng khoảng 71,36%, nơi phù hợp nhất cũng chỉ bằng 87,2% (theo kết quả đánh giá năm 2006). Khi xem xét giá trị bồi thường cụ thể, chính quyền địa phương đề nghị mức tăng giá đất công bố hàng năm sao cho phù hợp với giá thị trường để ủy ban định giá đất quyết định.

2.2.1.3. Thái Lan

Thái Lan là nước có nền kinh tế phát triển thuộc nhóm đầu của khu vực ASEAN. Dịch vụ định giá BĐS ở Thái Lan đã hoạt động từ rất lâu, có lịch sử gắn liền với quá trình phát triển thị trường BĐS nhưng lại thiếu những chuẩn mực nghề nghiệp. Vào những năm cuối của thập kỷ 80 của thế kỷ trước, khủng hoảng tài chính đã làm cho giá BĐS giảm đi khoảng 6 lần. Kết quả định giá sai đã làm cho nhiều định giá viên về BĐS bị bắt. Thực tế này đã đặt ra yêu cầu phải chuẩn hóa nghề nghiệp định giá, hoàn chỉnh cơ sở dữ liệu phục vụ định giá, phát triển đào tạo để nâng cao trình độ các định giá viên. Đến năm 1997, cuộc khủng hoảng tài chính mới ở khu vực Đông Nam Á bắt đầu và quốc gia bị tác động mạnh nhất là Thái Lan. Một lần nữa, khủng hoảng tài chính này đã buộc các nhà định giá của Thái Lan phải tiếp tục hoàn chỉnh chuẩn nghề nghiệp và nâng cao năng lực chuyên môn nghiệp vụ [84].

Hiệp hội các định giáo viên Thái Lan được thành lập vào năm 1993. Hiệp hội này đã đưa ra ngày các hướng dẫn nghề nghiệp và chuẩn định giá dựa trên các hướng dẫn của Ủy ban chuẩn định giá quốc tế và kinh nghiệm của hiệp hội định giá một số nước. Chuẩn định giá của Thái Lan trong giai đoạn đầu này đã tập trung vào 9 vấn đề chủ yếu: (1) định giá viên, (2) phân loại tài sản, (3) những nguyên tắc trong chuẩn bị cho quá trình định giá tài sản, (4) chuẩn báo cáo định giá tài sản, (5) chuẩn kết quả định giá, (6) dữ liệu tối thiểu cần thiết cho định giá tài sản và phương pháp luận định giá, (7) chuẩn về giá trị thị trường, (8) các điều kiện ràng buộc về tài sản tác động vào giá trị tài sản, (9) chuẩn đạo đức nghề nghiệp.

Năm 1997, Hiệp hội định giá viên Thái Lan đã tiếp tục hoàn chỉnh tổ chức và đưa ra một số chuẩn mới hoặc nâng cấp một số chuẩn cũ, cụ thể gồm 5 nội dung: (1) áp dụng chuẩn quốc tế về thực tế định giá vào Thái Lan, (2) nâng cấp chuẩn đạo đức

nghề định giá, (3) thành lập Ủy ban chuẩn định giá và đạo đức nghề nghiệp định giá, (4) tiêu chuẩn của hội viên Hiệp hội định giá viên Thái Lan, (5) thành lập Ủy ban chấp hành của Hiệp hội định giá viên Thái Lan.

Hiệp hội định giá viên ASEAN (Asean Valuers Association - AVA) được thành lập vào năm 1981 do 5 quốc gia sáng lập là Singapore, Malaysia, Thái Lan, Indonesia và Philippines, sau đó kết nạp thêm Brunei và Việt Nam. Hiệp hội này cũng ban hành chuẩn định giá chung cho các nước thuộc khối ASEAN. Năm 2002, Hiệp hội định giá viên Thái Lan đã quyết định áp dụng chuẩn định giá ASEAN vào Thái Lan.

2.2.2. Kinh nghiệm tại các địa phương trong cả nước

Luận án đưa ra kinh nghiệm quản lý nhà nước về tài chính đất đai tại các địa phương: Thành phố Đà Nẵng, Quảng Ninh, Hưng Yên. Đây là 3 địa phương có nguồn thu ngân sách lớn của Việt Nam, với tốc độ phát triển kinh tế và đô thị hóa cao. Tác giả đã tìm kiếm và thu thập được thông tin kinh nghiệm quản lý nhà nước đặc biệt trong lĩnh vực tài chính đất đai tại 3 địa phương này

-Kinh nghiệm của thành phố Đà Nẵng

Đà Nẵng từ chỗ là một đô thị nghèo, thu ngân sách nhà nước hạn hẹp đã có bước phát triển mạnh mẽ. Từ năm 2003 đến nay, tính riêng nguồn thu từ đất vào ngân sách nhà nước, Đà Nẵng đã huy động được trên 20.000 tỷ đồng, để tái đầu tư cho phát triển hạ tầng đô thị và xã hội. Bên cạnh đó, Thành phố đã cho nhân dân trả chậm tiền sử dụng đất khoảng 6.845 tỷ đồng, góp phần giảm bớt khó khăn cho người dân có đất bị thu hồi, ổn định cuộc sống mới sau giải tỏa. Đà Nẵng đã thực hiện thu hồi đất, giao đất và cho thuê đất để triển khai hơn 1.390 dự án với tổng diện tích hơn 17.500 ha, trong đó có 207 dự án đầu tư nước ngoài được cấp phép với tổng vốn đầu tư hơn 3,12 tỷ USD; chuyển mục đích trên 500 ha đất quốc phòng để thực hiện hơn 150 dự án phục vụ cho phát triển kinh tế - xã hội. Với sự đồng thuận của chính quyền và người dân, hơn 95.000 hộ dân đã giải tỏa, di dời đất đai, nhà ở để xây dựng Đà Nẵng trở thành thành phố văn minh, hiện đại. Nhờ vậy, diện mạo của thành phố thay đổi, cuộc sống của người dân được cải thiện. Để có được kết quả trên Đà Nẵng đã khai thác hiệu quả và hợp lý nguồn thu đất đai vào phát triển kinh tế - xã hội mà mấu chốt của việc khai thác nguồn thu từ ðất là "tháo gỡ nút thắt" trong bồi thường, giải phóng mặt bằng. Luật Đất đai 2013 có hiệu lực, thành phố Đà Nẵng đã ban hành 34 văn bản quy phạm pháp

luật để triển khai thực hiện Luật Đất đai 2013, cơ bản kịp thời và đầy đủ. Trên thực tế, mới chỉ có Đà Nẵng thực hiện giải pháp thu hồi cả đất kề bên hạ tầng, quy hoạch lại đất kề bên và thực hiện đấu giá đất để thu hồi lại chi phí đã đầu tư hạ tầng**.** Xác định công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng, thực hiện chính sách thu hồi đất đai là vấn đề then chốt phát triển và khai thác nguồn thu từ đất, Đà Nẵng chủ trương chọn đây là khâu đột phá trong phát triển hạ tầng đô thị. Để thực hiện việc này thuận lợi, điều đầu tiên các cấp ngành chức năng của Thành phố thực hiện là tập trung quản lý chặt chẽ chất lượng đồ án quy hoạch nhằm nâng cao giá trị tài nguyên đất, giải quyết tốt việc phân chia bình đẳng phần giá trị tăng thêm của đất đai gắn với hạ tầng mới đầu tư và đảm bảo phát triển đúng quy hoạch. Đây là yếu tố chính giúp chính quyền Thành phố nhận được sự ủng hộ mạnh mẽ của nhân dân, thúc đẩy công tác giải phóng mặt bằng nhanh gọn, thuận lợi, tạo điều kiện cho xây dựng hạ tầng các tuyến phố mới, khu đô thị và cụm dân cư... Nhiều chính sách tài chính đất đai riêng có ở Đà Nẵng, được Ủy ban nhân dân Thành phố triển khai rất hiệu quả như: chính sách về thưởng tiến độ bàn giao mặt bằng đối với những hộ giải tỏa chấp hành bàn giao mặt bằng đúng thời gian quy định, chính sách hỗ trợ ổn định đời sống và ổn định sản xuất, chính sách đối với công tác tái định cư.

-Kinh nghiệm của Quảng Ninh

Tỉnh ủy, HĐND, UBND tỉnh đã tăng cường công tác lãnh đạo, chỉ đạo đối với công tác lập, triển khai thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất trên địa bàn. Tăng cường, nâng cao hiệu lực, hiệu quả công tác quản lý nhà nước về đất đai; ngăn chặn, xử lý kịp thời, nghiêm minh đối với các dự án có sử dụng đất chậm tiến độ, vi phạm quy định pháp luật về đất đai, sử dụng đất sai mục đích, không hiệu quả, những dự án thi công khi chưa đảm bảo đầy đủ các trình tự, thủ tục đầu tư theo quy định; xử lý nghiêm những trường hợp buông lỏng quản lý, để xảy ra sai phạm trong quản lý đất đai; tuyệt đối không hợp thức hoá các sai phạm của các dự án dưới mọi hình thức...

Cùng với đó, tăng cường lãnh đạo, chỉ đạo công tác quản lý nhà nước về đất đai, tài nguyên, khoáng sản; lập danh mục dự án thu hồi đất và chuyển mục đích sử dụng đất để trình HĐND tỉnh thông qua làm cơ sở triển khai các dự án đầu tư trên địa bàn. Tập trung chỉ đạo rà soát các dự án có sử dụng đất vốn ngoài ngân sách; triển khai các cuộc giám sát của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về công tác quản lý trật tự đô thị, quản lý, sử dụng quỹ đất 20% tại các dự án phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh.

Năm 2020, tỉnh Quảng Ninh đã hoàn thành ban hành kế hoạch sử dụng đất của 13/13 huyện, thị xã, thành phố; thông qua danh mục dự án nhà nước thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất rừng phòng hộ, rừng đặc dụng; đã cho thuê đất đối với 44 tổ chức với diện tích 306,73 ha; giao đất cho 71 tổ chức với diện tích 392,9 ha; gia hạn thời gian sử dụng đất cho 15 tổ chức với diện tích 124,4ha; ký 93 hợp đồng thuê đất (ký mới 40 hợp đồng, ký lại 53 hợp đồng) do hết hạn thời gian ổn định giá thuê đất; ban hành 29 thông báo hết hạn sử dụng đất cho đơn vị.

Các sở, ngành hữu quan và địa phương trong tỉnh cũng đã chủ động đẩy mạnh công tác kiểm tra, thanh tra các dự án trên địa bàn nhằm kịp thời phát hiện, ngăn chặn các sai phạm liên quan đến quản lý, sử dụng đất, trọng tâm là các hành vi tự ý chuyển mục đích sử dụng đất khi chưa được cơ quan có thẩm quyền cho phép sử dụng đất vượt ranh giới, sử dụng sai mục đích, huỷ hoại đất. Qua công tác này đã kịp thời phát hiện, ngăn chặn nhiều vụ người dân tự ý chuyển mục đích sử dụng đất nông, lâm nghiệp, nhất là ở các địa phương Vân Đồn, Cô Tô, Hạ Long, Cẩm Phả...

Sự tích cực, có trách nhiệm của các cấp, các ngành, địa phương trong thực hiện đã tạo ra chuyển biến căn bản trong công tác quy hoạch, quản lý, sử dụng đất trên địa bàn tỉnh và tại các địa phương. Qua đó góp phần giảm các vụ khiếu kiện về đất đai, tài nguyên, tạo quỹ đất cho các ngành, lĩnh vực phát triển, đảm bảo thực hiện những mục tiêu, nhiệm vụ trong chiến lược phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh.

-Kinh nghiệm của Hưng Yên

Trong những năm gần đây, đặc biệt là từ năm 2017 khi tỉnh được giao tự cân đối thu, chi ngân sách, với sự nỗ lực của các cấp ủy, chính quyền và các ngành chức năng, kết quả thu tiền sử dụng đất luôn vượt dự toán được giao. Hàng năm, ngay từ những ngày đầu, tháng đầu, ngành Thuế kết hợp cùng với các ngành chức năng, các huyện, thị xã, thành phố tích cực khai thác, quản lý nguồn thu này vào ngân sách nhà nước. Việc thu tiền sử dụng đất thực hiện theo Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất; Nghị định số 79/2019/NĐ-CP về việc sửa đổi Điều 16 Nghị định 45/2014/NĐ-CP ngày 26 tháng 10 năm 2019 quy định về thu tiền sử dụng đất (có hiệu lực thi hành từ ngày 10 tháng 12 năm 2019) và các Thông tư, văn bản hướng dẫn của Bộ Tài chính, Tổng Cục Thuế, UBND tỉnh có hiệu lực hiện hành. Cùng với việc khai thác nguồn thu như: Thu từ tổ

chức kinh tế được giao đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc để bàn kết hợp cho thuê; thu từ hộ gia đình, cá nhân được giao đất ở…, các huyện, thị xã, thành phố đẩy mạnh bán đấu giá quyền sử dụng đất. Chi cục Thuế các huyện, thị xã, thành phố (hiện nay là chi cục thuế khu vực) tiến hành thống kê, rà soát từng trường hợp đã thông báo nộp tiền sử dụng đất mà người dân chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính để vận động thực hiện nộp kịp thời vào ngân sách. Ở một số địa phương, Chi cục Thuế cử nhân viên xuống địa bàn trực tiếp đôn đốc từng người dân nộp tiền sử dụng đất.

Để nâng cao hiệu quả từ bán đấu giá quyền sử dụng đất, các cơ quan chuyên môn kết hợp chặt chẽ với Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản (Sở Tư pháp) thực hiện các công tác chuẩn bị đúng quy trình. Trước mỗi đợt bán đấu giá quyền sử dụng đất, các đơn vị đẩy mạnh công tác tuyên truyền, thông báo rộng rãi, chi tiết đến đông đảo nhân dân qua các phương tiện thông tin đại chúng. Đáng chú ý, để tạo tâm lý phấn khởi cho người đầu tư và góp phần nâng cao giá trị khu đất, một số địa phương còn quan tâm đầu tư đồng bộ cơ sở hạ tầng như: Đường giao thông, điện lưới, hệ thống thoát nước... Vị trí khu đất, diện tích mỗi lô đất cũng được lựa chọn, bố trí phù hợp với nhu cầu và khả năng kinh tế của người dân nên hầu hết các đợt tổ chức đấu giá đều thành công. Cơ quan thuế đã chủ động phối hợp với Văn phòng Đăng ký đất đai (Sở Tài nguyên và Môi trường) trong việc xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai theo quy trình, kịp thời thông báo đến người sử dụng đất số tiền phải nộp vào NSNN. Những trường hợp hoàn cảnh khó khăn về tài chính, thực hiện ghi nợ tiền sử dụng đất đúng theo quy định. Do đó, kết quả thu ngân sách từ tiền sử dụng đất trong 3 năm qua đạt kết quả đáng phấn khởi: Năm 2017, thu được 1.907 tỷ đồng, năm 2018, thu được 2.682,5 tỷ đồng, năm 2019, thu được 4.142 tỷ đồng... Từ nguồn thu tiền sử dụng đất, tỉnh đã kịp thời bố trí để đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng, góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội.

Thực hiện dự toán thu ngân sách từ tiền sử dụng đất có ý nghĩa quan trọng trong thực hiện dự toán thu ngân sách nội địa của tỉnh Hưng Yên. Nguồn thu tiền sử dụng đất được bố trí để đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng, tạo động lực cho phát triển kinh tế - xã hội, nâng cao chất lượng cuộc sống người dân. Để thực hiện dự toán, tăng nguồn thu vào ngân sách Nhà nước, các ngành chức năng cùng với chính quyền địa phương tăng cường tìm hiểu và phân tích thị trường, nắm bắt nhu cầu của người dân, nhà đầu tư về bất động sản, thực hiện các phương án bán đấu giá quyền sử dụng đất thành công. Trong quá trình thực hiện đấu giá, cơ quan chức năng tích cực giải quyết hồ sơ hợp thức hóa, ưu tiên làm nhanh, khẩn trương, tạo điều kiện thuận lợi cho người dân.

Các đợt tổ chức bán đấu giá quyền sử dụng đất cần sớm hoàn thiện các thủ tục trình UBND tỉnh phê duyệt kết quả trúng đấu giá. Ngay sau khi có các quyết định của UBND tỉnh phê duyệt kết quả, các cơ quan thu tiến hành thu đầy đủ, kịp thời vào ngân sách nhà nước. Quá trình thực hiện thu tiền sử dụng đất cần bám sát các văn bản chỉ đạo của Chính phủ và các bộ, ngành Trung ương, của UBND tỉnh. Bên cạnh đó, các địa phương cùng các ngành chức năng đẩy mạnh xử lý nợ đọng tiền sử dụng đất của một số doanh nghiệp thực hiện dự án đầu tư bất động sản trên địa bàn.

2.2.3. Bài học kinh nghiệm cho tỉnh Thái Nguyên về quản lý nhà nước về tài chính đất đai

Thứ nhất, về xây dựng và ban hành chính sách thu từ đất.

Trong quá trình phát triển đất nước, việc nghiên cứu, bổ sung và hoàn thiện hệ thống chính sách thuế liên quan đến các khoản thu từ đất là hết sức cần thiết nhằm tạo hành lang pháp lý đảm bảo công bằng trong thu thuế, tránh thất thoát và tiêu cực trong thu thuế, tạo nguồn thu chính cho ngân sách địa phương.

Việt Nam có nền kinh tế, xã hội gần với Trung Quốc, chính sách đất đai được đánh giá là cải cách khá thành công, đây là bài học quý giá cho Việt Nam tham khảo trong tiến trình cải cách chính sách đất đai nói chung và chính sách các khoản thu từ đất nói riêng.

Đối với chính sách về các khoản thu từ đất hiện nay trên thế giới có hai xu hướng: Một là có chính sách thuế riêng áp dụng cho tất cả các loại đất; hai là gồm một hệ thống nhiều sắc thuế, mỗi sắc thuế nhằm vào một số đối tượng chịu thuế cụ thể, thu thuế đất đai theo xu hướng nào là tùy thuộc vào mục đích của nhà nước, điều kiện thực tế cũng như tập quán của nước đó. Đối với điều kiện của Việt Nam hiện nay, nên áp dụng một sắc thuế đất đai để thu thuế, quản lý.

Các khoản thu từ đất là nguồn thu quan trọng cho ngân sách địa phương, tuy nhiên cải cách thuế phải phù hợp với điều kiện kinh tế, xã hội, phong tục, tập quán, ý thức của người dân, trình độ quản lý đất. Nếu thu thuế quá thấp sẽ không có ý nghĩa tác động đến chủ thể sử dụng đất dẫn đến sử dụng lãng phí đất đai gây ra đầu tư, độc quyền, ngược lại nếu thu thuế quá cao sẽ làm giảm nỗ lực sản xuất của các chủ thể.

Chính sách thuế phù hợp sẽ là công cụ tài chính hữu hiệu nhằm điều tiết vĩ mô nền kinh tế, có thể học hỏi thêm chính sách hạn chế tăng giá nhà đất của Trung

Quốc, một trong các chính sách hàng đầu nhằm hạn chế tăng giá nhà là Trung Quốc là tăng thuế sở hữu đất từ 660 m^2 đất ở, với mức thuế từ 7% - 11%/năm, điều này làm cho những người có nhiều đất đai, nhà cửa sẽ chịu thuế cao và buộc phải bán sớm những đất đai, nhà cửa vượt diện tích trần, tạo nguồn cung cho thị trường. Với chính sách này Trung Quốc đã thành công trong kiểm soát đầu cơ, kiềm chế tăng giá nhà, giá đất.

Thứ hai, cần định giá đúng giá trị đất đai gần với giá thị trường. Từ Kinh nghiệm của Đài Loan và Thái Lan cho thấy:

Quy định của pháp luật về cơ chế chiếm giữ đất để sử dụng vào mục đích công cộng, định giá đất hàng năm và điều chỉnh tăng giá đất để tính bồi thường ở Đài Loan có nhiều nét tương đồng với hệ thống pháp luật đất đai hiện hành ở Việt Nam. Điểm khác biệt quan trọng nhất là cơ quan có thẩm quyền quyết định giá đất phù hợp thị trường, giá trị bồi thường là một ủy ban định giá đất gồm nhiều thành viên quyết định, không phải do cơ quan hành chính quyết định. Một điểm nữa cần lưu ý, các địa phương cấp tỉnh đều có sở định giá đất là cơ quan quản lý chuyên môn về giá đất giúp việc cho lãnh đạo địa phương, độc lập với cơ quan quản lý tài chính và cơ quan quản lý đất đai. Việt Nam có thể xem xét kinh nghiệm của Đài Loan để áp dụng cơ chế giao trách nhiệm quyết định giá đất theo thị trường, mức bồi thường cho một ủy ban định giá đất. Chúng ta có thể giao nhiều nhiệm vụ khác có liên quan tới giá đất cho ủy ban này như giải quyết tranh chấp về giá đất, giải quyết khiếu nại về giá đất. Để trở thành hệ thống, ở Trung ương cũng cần thành lập ủy ban định giá đất cấp quốc gia có chức năng giải quyết các tranh chấp, khiếu nại về giá đất ở địa phương.

Các nhà định giá của Thái Lan đã khuyến nghị 3 điểm cần thiết để phát triển hoạt động định giá tại Việt Nam là: (i) Cần khuyến khích các định giá viên là cá nhân bởi họ chính là hạt nhân của các doanh nghiệp cung cấp dịch vụ định giá. Các định giáo viên cần đảm bảo trình độ nghiệp vụ cao và đạo đức nghề nghiệp; (ii) Cần thành lập hiệp hội định giá quốc gia (Việt Nam đã thành lập) và tạo khung pháp lý hợp lý cho hoạt động của hiệp hội; (iii) Cần thành lập Hội đồng định giá quốc gia và của một cấp địa phương, bao gồm đại diện của cơ quan nhà nước quản lý về định giá, đại diện của các tổ chức hoạt động trong khu vực công cộng, đại diện của các nhà khoa học và các định giáo viên cao cấp, đại diện của các doanh nghiệp hoạt động cung cấp dịch vụ định giá, đại diện của các doanh nghiệp hay sử dụng dịch vụ định giá.

Thứ ba, về xây dựng và hoàn thiện tổ chức bộ máy quản lý thu.

Tăng cường công tác quản trị chiến lược trong quản lý thuế. Kế hoạch chiến lược về quản lý thuế là một kế hoạch quan trọng của cơ quan thuế. Nó bao gồm một số nội dung: xây dựng kế hoạch chiến lược hoạt động, công khai kế hoạch này, xuất bản báo cáo hàng năm về kết quả hoạt động, xây dựng và công bố công khai tiêu chuẩn cung cấp dịch vụ, khảo sát người nộp thuế về chất lượng dịch vụ công cấp.

Tăng cường đào tạo đội ngũ cán bộ quản lý thuế có trình độ chuyên môn cao có phong cách phục vụ chuyên nghiệp, minh bạch nhằm giảm thiểu những hành vi tiêu cực có thể xảy ra trong cơ quan thuế;

Kinh nghiệm quản lý thuế nói chung và các khoản thu từ đất nói riêng trên thế giới cho thấy, để quản lý tốt, trước hết phải tính toán được các chỉ tiêu đo lường nó như tỷ lệ chi lương trên tổng chi, tỷ lệ chi phí liên quan đến công nghệ thông tin, chi phí quản lý thuế trên doanh thu thuế, tỷ lệ chi phí quản lý thuế trên GDP, xác định tổng số nhân viên sử dụng cho chức năng quản lý thuế, số nhân viên cho từng chức năng cụ thể.

Thứ tư, về công tác thanh tra, kiểm tra.

Tạo điều kiện để người nộp thuế tuân thủ tốt các nghĩa vụ pháp lý. Việc tự nguyện tuân thủ đòi hỏi phải thiết lập một mối quan hệ đối tác giữa cơ quan thuế và người nộp thuế. Do đó, mối quan hệ với người nộp thuế cần được cơ cấu theo cách mới. Tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra đối với các tổ chức, cá nhân sử dụng đất nhằm đảm bảo tính tuân thủ của người sử dụng đất trong việc thực thi các chính sách pháp luật của nhà nước.

Chương 3
PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

3.1. Câu hỏi nghiên cứu

Để giải đạt được mục tiêu nghiên cứu, luận án sẽ tập trung trả lời các câu hỏi nghiên cứu sau đây:

Câu hỏi 1: Thực trạng quản lý nhà nước về tài chính đất đai trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên trong giai đoạn 2015 – 2019? Những tồn tại trong quá trình quản lý nhà nước về tài chính đất đai là gì?

Câu hỏi 2: Các yếu tố ảnh hưởng đến quản lý nhà nước về tài chính đất đai trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên giai đoạn 2015-2019?

Câu hỏi 3: Giải pháp hoàn thiện quản lý nhà nước về tài chính đất đai trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên trong thời gian tới?

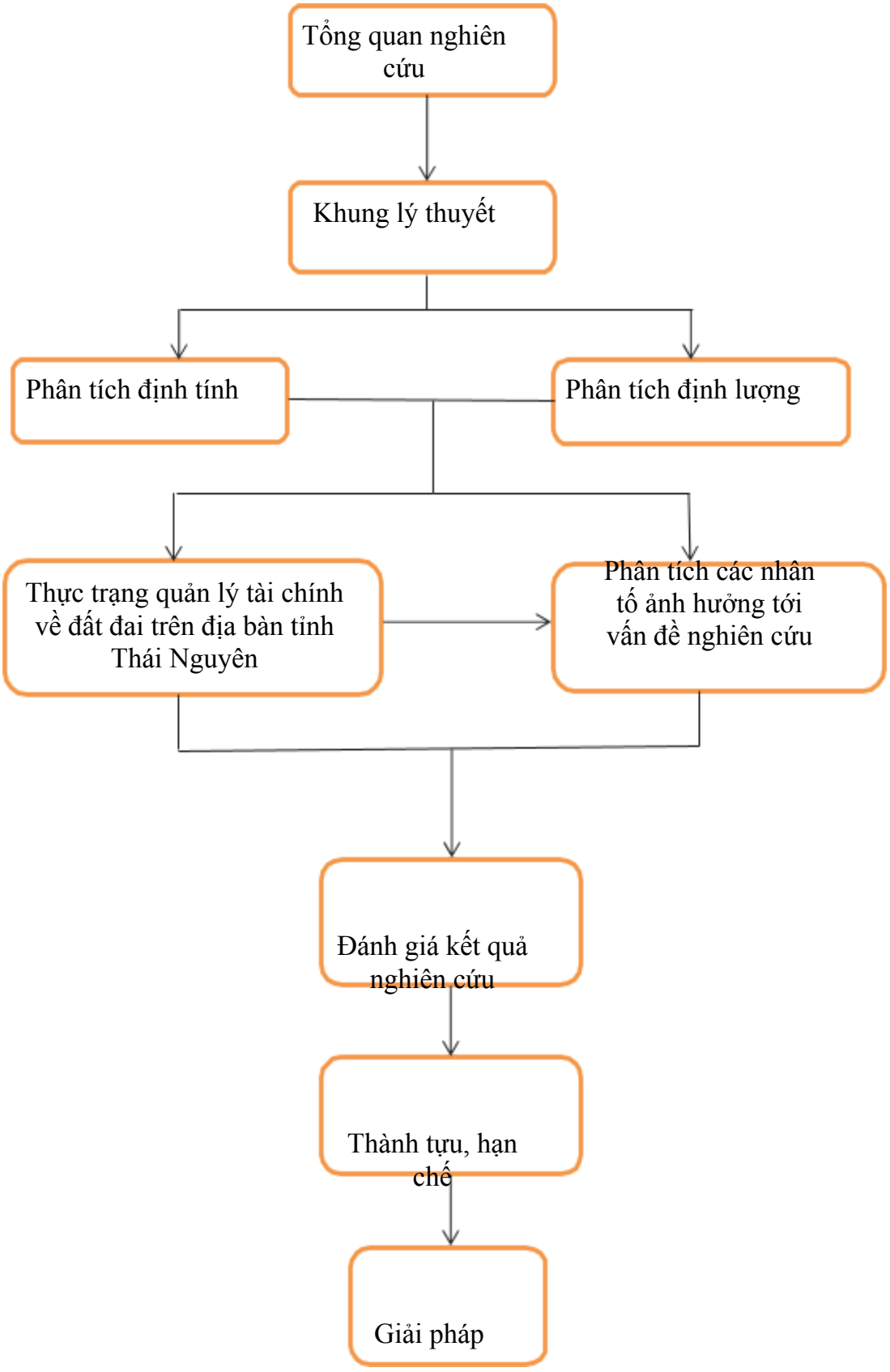
3.2. Quy trình nghiên cứu và khung phân tích của luận án

3.2.1. Quy trình nghiên cứu của luận án

Quy trình nghiên cứu của luận án nhằm trình bày khái quát các nội dung được thực hiện theo quy trình nghiên cứu tại Sơ đồ 3.1.

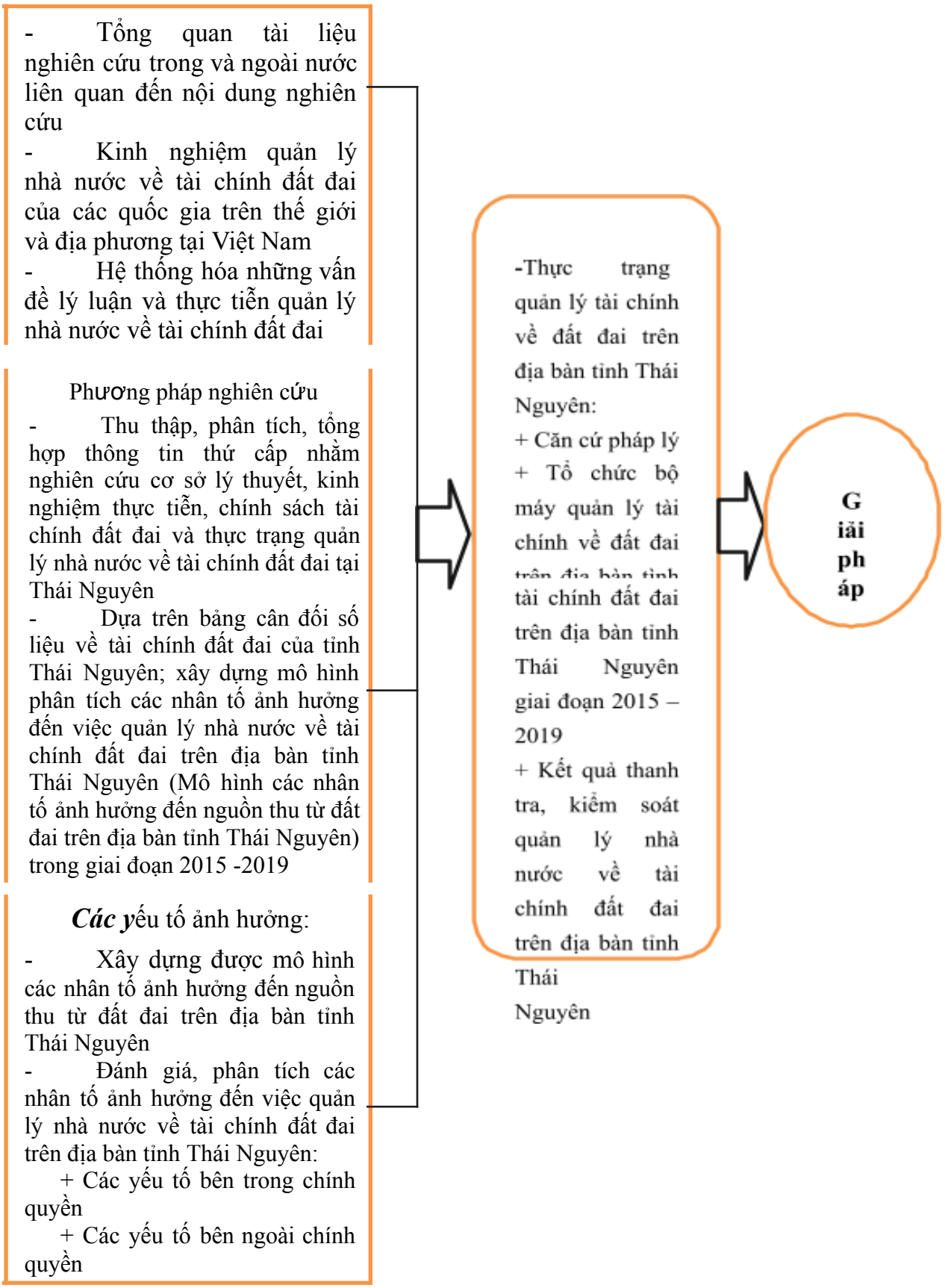
3.2.2. Khung phân tích của luận án

Dựa vào nội dung tổng quan tài liệu tại Chương 1, nền tảng lý thuyết và các yếu tố ảnh hưởng đến tiếp cận quản lý nhà nước về tài chính đất đai tại chương 2, tác giả tiến hành đánh giá thực trạng quản lý tài chính đất đai trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên giai đoạn 2015 – 2019 dựa trên các số liệu sơ cấp và thứ cấp thu thập. Từ đó đưa ra các kết quả cụ thể căn cứ vào thực trạng nghiên cứu thông qua những phương pháp phân tích phù hợp để đề xuất kiến nghị, giải pháp dựa vào bài học kinh nghiệm, quan điểm, xu hướng và tình tình thực tế tại tỉnh Thái Nguyên. Khung phân tích được trình bày tại Sơ đồ 3.2.



Sơ đồ 3.1. Quy trình nghiên cứu luận án

(Nguồn: Mô tả của tác giả)



Sơ đồ 3.2. Khung phân tích của luận án

(Nguồn: Mô tả của tác giả)

3.3. Phương pháp nghiên cứu

3.3.1. Phương pháp thu thập số liệu

3.3.1.1. Phương pháp phỏng vấn chuyên gia

Tổng hợp lý thuyết quản lý nhà nước về tài chính đất đai, đi sâu tìm hiểu 2 nội dung chính là quản lý nguồn thu NSNN về đất đai và quản lý giá đất; các yếu tố ảnh hưởng đến quản lý tài chính về đất đai trên thế giới và Việt Nam cho thấy các yếu tố ảnh hưởng khá đa dạng. Do vậy để tránh những nhận định mang tính chủ quan, các yếu tố ảnh hưởng có tính chất đặc thù với địa bàn nghiên cứu thì phương pháp thảo luận nhóm chuyên gia rất phù hợp. Nhóm chuyên gia là những người am hiểu về tài chính đất đai, quản lý nguồn thu NSNN, giá đất. Do vậy, các lãnh đạo UBND cấp tỉnh, cấp huyện, lãnh đạo các Sở, ban ngành liên quan trực tiếp đến quản lý tài chính đất đai đang làm việc tại Thái Nguyên hoặc có kinh nghiệm sẽ được mời để tham dự quá trình thảo luận các vấn đề liên quan. Theo trình tự đặt câu hỏi và làm rõ bằng hình thức phỏng vấn sâu, đặt câu hỏi mở liên quan đến lĩnh vực quan tâm. Trong nghiên cứu này, 22 chuyên gia tham gia thảo luận nhằm xem xét và đóng góp quan điểm trong nội dung được hỏi. Quá trình phỏng vấn, tham khảo ý kiến đã được luận án thực hiện nghiêm túc và toàn bộ nội dung đã được trình bày trong phần Phụ lục của luận án.

Cuộc thảo luận được thực hiện nhằm làm sáng tỏ các vấn đề cụ thể sau:

- Quản lý nguồn thu NSNN từ đất đai và các yếu tố ảnh hưởng
- Quản lý giá đất và các yếu tố ảnh hưởng
- Tiếp cận về quản lý nhà nước về tài chính đất đai

3.3.1.2. Phương pháp thu thập số liệu thứ cấp

Tác giả thu thập số liệu, tài liệu thứ cấp qua các nguồn sau:

Từ các tài liệu, công trình nghiên cứu, đề tài, luận án, bài báo khoa học, hội thảo, kỷ yếu trong và ngoài nước có liên quan đến đề tài.

Thông tin được công bố chính thức như các Nghị định của Chính phủ, các Bộ luật, tài liệu do các sở, ban ngành tỉnh Thái Nguyên ban hành.

Ngoài ra, tác giả còn thu thập số liệu thông qua một số website chính thống như trang thông tin điện tử tỉnh Thái Nguyên, trang thông tin điện tử Cục thuế, Chi cục thuế, Sở Tài nguyên và Môi trường, trang thông tin điện tử Chính phủ và một số website khác

Số liệu thứ cấp được luận án thu thập từ nhiều kênh thông tin khác nhau nhằm giải quyết 02 vấn đề trong luận án gồm: (1) Thực trạng quản lý nguồn thu NSNN về đất đai trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên giai đoạn 2015 - 2019; (2) Thực trạng quản lý giá đất trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên giai đoạn 2015 - 2019.

3.3.1.3. Phương pháp thu thập số liệu sơ cấp

a. Mục đích

Để đánh giá thực trạng quản lý nhà nước về tài chính đất đai trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên thời gian qua, tác giả sử dụng phương pháp điều tra ngẫu nhiên tiến hành điều tra, khảo sát 02 nhóm đối tượng là: Cán bộ quản lý cấp tỉnh và cán bộ địa phương.

b. Lựa chọn mẫu điều tra

- Đối với nhóm cán bộ quản lý cấp tỉnh: Tác giả tiến hành phỏng vấn sâu 22 cán bộ quản lý thuộc 04 cơ quan ban ngành trực tiếp liên quan đến quản lý nguồn thu tài chính từ đất đai trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên là Phòng Tổng hợp UBND tỉnh Thái Nguyên, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính, Cục Thuế tỉnh Thái Nguyên.

- Đối với nhóm cán bộ địa phương:

+ Thành phố Thái Nguyên và huyện Đại Từ: mỗi đơn vị tác giả chọn 6 xã, phường, thị trấn. Vì Thành phố Thái Nguyên và huyện Đại Từ là có nhiều đơn vị cấp xã.

+Thành phố Sông Công, Thị xã Phổ Yên, huyện Phú Bình, huyện Đồng Hỷ, huyện Võ Nhai, huyện Định Hóa, huyện Phú Lương: mỗi đơn vị tác giả chọn 3 xã, phường, thị trấn.

+Mỗi xã phường được chọn sẽ phỏng vấn 06 phiếu gồm (01 Phó chủ tịch xã, phường phụ trách quản lý lĩnh vực đất đai, 01 kế toán, 01 cán bộ địa chính, và ngẫu nhiên 03 tổ trưởng dân phố, trưởng xóm).

Như vậy tác giả điều tra tổng số là 33 xã, phường, thị trấn với tổng số phiếu là 198.

Bảng 3.1: Phân bổ phiếu điều tra cán bộ quản lý cấp tỉnh

TT	Cơ quan, đơn vị	Số người được phỏng vấn
1	**Phòng Tổng hợp UBND tỉnh**	01
2	**Sở Tài nguyên và Môi trường**	
	Ban Giám đốc	01
	Trung tâm phát triển quỹ đất	02
	Văn phòng đăng ký đất đai	02
	Phòng Kế hoạch – Tài chính	02
	Thanh tra sở	02
	Phòng Quản lý đất đai	02
	Phòng quản lý tài chính đất và bồi thường giải phóng mặt bằng	02
3	**Sở Tài chính**	
	Phòng Quản lý ngân sách	02
	Phòng Tài chính hành chính sự nghiệp	02
	Phòng Thanh tra Tài chính	02
4	**Cục Thuế tỉnh**	02
	Tổng	**22**

(Nguồn: Tổng hợp của tác giả)

Bảng 3.2: Phân bổ phiếu điều tra cán bộ địa phương

TT	Địa phương	Số xã phường được điều tra	Địa điểm điều tra	Số người điều tra	
				Số người điều tra	Tổng số người điều tra
1	Thành phố Thái Nguyên	6	Phường Đồng Quang	6	36
			Phường Quan Triều	6	
			Phường Hương Sơn	6	
			Xã Linh Sơn	6	
			Xã Quyết Thắng	6	
			Xã Đồng Liên	6	
2	Thành phố Sông Công	3	Phường Lương Sơn	6	18
			Phường Thắng Lợi	6	
			Xã Tân Quang	6	
3	Thị xã Phổ Yên	3	Phường Ba Hàng	6	18
			Phường Nam Tiến	6	
			Xã Minh Đức	6	
4	Huyện Đại Từ	6	Thị trấn Hùng Sơn	6	36
			Xã An Khánh	6	
			Xã Hà Thượng	6	
			Xã Minh Tiến	6	
			Xã Vạn Thọ	6	
			Xã Đức Lương	6	
5	Huyện Định Hóa	3	Thị trấn chợ Chu	6	18
			Xã Kim Phượng	6	
			Xã Trung Lương	6	
6	Huyện Đồng Hỷ	3	Xã Hóa Thượng	6	18
			Xã Nam Hòa	6	
			Xã Tân Long	6	
7	Huyện Phú Bình	3	Thị trấn Hương Sơn	6	18
			Xã Nga My	6	
			Xã Bàn Đạt	6	
8	Huyện Phú Lương	3	Thị trấn Đu	6	18
			Xã Vô Tranh	6	
			Xã Yên Ninh	6	
9	Huyện Võ Nhai	3	Thị trấn Đình Cả	6	18
			Xã Lâu Thượng	6	
			Xã Bình Long	6	
Tổng		**33**			**198**

(Nguồn: Tổng hợp của tác giả)

c. Phương pháp và thời gian khảo sát

Để đảm bảo tính chính xác và lượng thông tin đa dạng, tác giả tiến hành 02 cách thức điều tra: phỏng vấn trực tiếp (gửi và nhận phiếu trực tiếp) và phát phiếu khảo sát (gửi, nhận phiếu thông qua các hình thức gián tiếp). Quá trình điều tra, khảo sát chính thức được thực hiện trong khoảng thời gian từ tháng 06 năm 2019 đến tháng 12 năm 2019.

d. Thiết kế phiếu khảo sát

Để nắm được thông tin từ 02 phía cán bộ quản lý cấp tỉnh và cán bộ địa phương về thực trạng quản lý nhà nước về tài chính đất đai, tác giả đã xây dựng 02 bảng khảo sát dành cho 02 nhóm đối tượng nghiên cứu. Trong đó, với phiếu khảo sát cán bộ quản lý cấp tỉnh, tác giả sử dụng phương pháp tổng hợp nhằm phân tích một số vấn đề thực tế. Với phiếu khảo sát cán bộ địa chính địa phương, tác giả sử dụng phương pháp thống kê mô tả, trên phần mềm SPSS. Hình thức chung của phiếu khảo sát nhí sau:

- Phần đầu nhằm thu thập thông tin chung của các đối tượng khảo sát, phục vụ cho công tác thống kê mô tả.
- Phần thứ hai được thiết kế nhằm thu thập ý kiến của các đối tượng khảo sát về tình hình quản lý tài chính đất đai trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên thời gian qua. Đánh giá mức độ đồng ý về các yếu tố trong mô hình.

Loại thang đo được sử dụng trong nghiên cứu này là thang đo quãng

Dạng thang đo quãng Likert năm điểm dùng để đo lường mức độ đồng ý của đối tượng nghiên cứu, biến thiên từ rất không đồng ý đến rất đồng ý.

Xác định khoảng đo bằng cách xác định giá trị khoảng như sau:

$$\text{Giá trị khoảng cách} = \frac{(5-1)}{5} = 0.8$$

Bảng 3.3. Thang đo quãng Likert đo lường mức độ đồng ý

Thang đo	Khoảng đo	Mức độ đồng ý	Mức đánh giá
1	1,00 - 1,80	Rất không đồng ý	Rất thấp
2	1,81 - 2,60	Không đồng ý	Thấp
3	2,61 - 3,40	Đồng ý một phần	Trung bình
4	3,41 - 4,20	Đồng ý	Cao
5	4,21 - 5,00	Hoàn hoàn đồng ý	Rất cao

(Nguồn: Nguyễn Đình Thọ, 2009; Hoàng Trọng, 2008)

Trên cơ sở tham khảo ý kiến của những người được phỏng vấn trong giai đoạn nghiên cứu định tính, nội dung các câu hỏi được xây dựng đơn giản, dễ hiểu nhưng vẫn đảm bảo đúng hàm ý của cơ sở lý thuyết. Trong giai đoạn thiết kế thang đo của bản khảo sát, tác giả đã tiến hành tham khảo ý kiến về văn phong trong bản câu hỏi, có hiện tượng trùng lặp trong bảng hỏi hay nội dung câu hỏi có dễ hiểu để từ đó xây dựng và điều chỉnh cho phù hợp hơn.

3.3.2. Phương pháp phân tích định tính

3.3.2.1. Phương pháp so sánh

Được sử dụng để chỉ ra xu hướng và mức độ biến động của các hệ thống chỉ tiêu. Trong phạm vi luận án, phương pháp này được dùng để so sánh biến động số các chỉ tiêu tài chính về đất đai của tỉnh Thái Nguyên trong giai đoạn 2015 – 2019.

Trong quá trình phân tích, tác giả tìm hiểu lý do để giải thích cho sự khác biệt kết quả giữa các giai đoạn. Phương pháp này được tác giả sử dụng nhiều trong nội dung mục "4.2. Hiện trạng sử dụng đất đai trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên" và "4.3. Thực trạng quản lý tài chính về đất đai trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên" trong Chương 4 của luận án. Với mục đích đánh giá thực trạng quản lý tài chính về đất đai trên địa bàn tỉnh.

3.3.3.2. Phương pháp thống kê mô tả

Thống kê mô tả cung cấp các chỉ số cơ bản của biến số với dữ liệu của mẫu nghiên cứu nhằm giúp người đọc hiểu về dữ liệu sử dụng từ phần mềm SPSS. Tác giả sẽ sử dụng linh hoạt phương pháp này trong nội dung Chương 4. Cụ thể, với kết quả tổng hợp được từ phiếu điều tra cán bộ quản lý cấp tỉnh và cán bộ địa chính địa phương, tác giả sẽ phân tích mức độ đánh giá từ đó làm căn cứ xây dựng giải pháp trong Chương 5. Ngoài ra, tác giả tổng hợp một số kết quả điều tra để làm cơ sở phân tích 1 số nội dung liên quan. Phương pháp này được tác giả sử dụng trong nội dung 4.3 và 4.4 trong Chương 4.

3.3.3. Phương pháp phân tích định lượng

Căn cứ vào việc phân tích các yếu tố ảnh hưởng đến quản lý tài chính về đất đai, bổ sung vào tình hình thực tế của địa phương tỉnh Thái Nguyên, luận án tiến hành xem xét vai trò của các yếu tố ảnh hưởng đến tổng nguồn thu từ đất đai ở Thái Nguyên. Kết

quả phân tích định lượng được kỳ vọng sẽ minh chứng cho cơ sở lý thuyết và góp phần củng cố những luận điểm trong phân tích định tính về các nhân tố ảnh hưởng đến tổng nguồn thu từ quản lý tài chính về đất đai ở Thái Nguyên. Trong số các nhân tố ảnh hưởng mạnh đến quản lý tài chính về đất đai ở Thái Nguyên, có thể liệt kê các nhân tố:

1) Sự gia tăng tổng sản phẩm quốc nội (GRDP) của tỉnh: Sự gia tăng của GDP phản ánh tốc độ phát triển kinh tế của một địa phương. Sự gia tăng GRDP của tỉnh khiến thu nhập đầu người tăng lên, người dân có điều kiện cải thiện nơi ở và mở rộng các lĩnh vực sản xuất kinh doanh của mình, tốc độ đô thị hoá từ đó có nhu cầu tăng cao. Sự gia tăng GDP kỳ vọng sẽ giúp các tổ chức, cá nhân sử dụng đất đai nhiều hơn ở địa phương đó do cơ hội sản xuất kinh doanh được mở rộng, từ đó giúp gia tăng nguồn thu từ khai thác, sử dụng đất đai [Phụ lục 06, (194)].

2) Sự gia tăng số doanh nghiệp trong tỉnh: Doanh nghiệp là một chủ thể quan trọng trong các hoạt động kinh tế - xã hội của một địa phương. Số lượng doanh nghiệp gia tăng có thể dẫn tới nhu cầu cao hơn trong vấn đề cần mặt bằng đất đai cho hoạt động sản xuất kinh doanh, nhu cầu thu đất và sử dụng đất nhiều hơn, và vì vậy điều này đến lượt nó có thể gia tăng nguồn thu tài chính về sử dụng đất tại địa phương [Phụ lục 05, (194)].

3) Mức sinh lợi của đất đai: Giá trị của đất đai chịu ảnh hưởng của lĩnh vực sử dụng đất. Theo Luật đất đai 2013, các khoản thu từ đất bao gồm "tiền sử dụng đất", "tiền thuê đất", "thuế sử dụng đất", "thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất", "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 sử dụng đất đai", "phí và lệ phí trong quản lý và sử dụng đất đai" (khoản 1 Điều 107 Luật đất đai năm 2013). Tuy nhiên, căn cứ vào các nguồn thu thực tế từ đất đai ở tỉnh Thái Nguyên, có 3 nguồn thu lớn nhất từ đất đai là tiền thuê đất, thuế sử dụng đất và tiền sử dụng đất. Đây là 3 nguồn thu có mức sinh lợi lớn nhất trong hiện tại và tương lai, có ảnh hưởng lớn nhất đất tổng nguồn thu từ đất đai ở tỉnh Thái Nguyên trong thời gian qua [Phụ lục 04, (194)].

Phân tích định lượng được dựa trên những biến số kinh tế như: mức độ sinh lợi của đất (qua các khoản thu chính từ đất đai), sự phát triển của các doanh nghiệp trên

địa bàn tỉnh, gia tăng tổng sản phẩm quốc nội, nhằm kiểm định lại các nhân tố ảnh hưởng đến nguồn thu của đất. Thêm nữa, nghiên cứu cũng cho rằng việc phát triển kinh tế mạnh của một địa phương thông qua sự gia tăng của tổng sản phẩm quốc nội địa phương, có thể đòi hỏi việc sử dụng đất nhiều hơn và từ đó giúp gia tăng nguồn thu từ khai thác sử dụng đất. Cuối cùng, doanh nghiệp là một chủ thể quan trọng trong nền kinh tế. Việc số lượng doanh nghiệp gia tăng có thể dẫn tới nhu cầu cao hơn trong vấn đề cần mặt bằng cho hoạt động sản xuất kinh doanh, và vì vậy điều này đến lượt nó có thể gia tăng nguồn thu tài chính về sử dụng đất tại địa phương.

Luận án sẽ tiến hành kiểm định mô hình đánh giá các nhân tố tác động đến quản lý tài chính đất thông qua sử kiểm định nhân quả Granger để đánh giá mối quan hệ nhân quả của từng biến đến biến phụ thuộc. Đồng thời, nghiên cứu sử dụng các công cụ phân tích chuỗi thời gian để kiểm tính dừng, đồng liên kết giữa các chuỗi số liệu trước khi tiến hành mô hình hiệu chỉnh sai số Vector (VECM) để kiểm tra mối liên hệ của các nhân tố tác động đến tổng thu nguồn tài chính từ đất đai.

*Tiêu chí đánh giá định lượng:

- Tiêu chí về tăng quy mô nguồn thu ngân sách từ đất: Tiêu chí này bao gồm: 1) Các nguồn thu cụ thể tương ứng với mỗi khoản thu từ đất đai như: “tiền sử dụng đất”, “tiền thuê đất khi được nhà nước cho thuê”, “thuế sử dụng đất”, “thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất”, “tiền thu từ xử phạt vi phạm pháp luật về đất đai”, “tiền bồi thường cho nhà nước khi gây thiệt hại trong quản lý và sử dụng đất đai”, “phí và lệ phí trong quản lý và sử dụng đất đai”…; 2) Tổng thu ngân sách từ đất đai trong mối quan hệ tương quan với tổng thu ngân sách nhà nước. Theo tiêu chí này, hiệu quả nguồn lực tài chính từ đất đai được thể hiện thông qua việc tăng quy mô nguồn thu ngân sách từ đất trong tổng thu ngân sách nhà nước.

- Tiêu chí đo mức độ đa dạng của các hình thức khai thác nguồn lực tài chính từ đất đai: Tiêu chí này phản ánh một quốc gia khai thác nguồn lực tài chính đất đai tập trung vào hình thức khai thác nào, có đa dạng hình thức khai thác nguồn lực tài chính được không, sự thay đổi hình thức khai thác nguồn lực tài chính từ đất đai theo các chính sách chiến lược đất đai từng thời kỳ, trình độ phát triển của nền kinh tế khi đo mức độ đa dạng các hình thức khai thác nguồn lực tài chính từ đất đai.

- Tiêu chí chuyển dịch mục đích sử dụng giữa các loại đất: Sự dịch chuyển mục đích sử dụng giữa các loại đất phản ánh trình độ phát triển kinh tế của một quốc gia, dẫn đến việc gia tăng sử dụng đất phi nông nghiệp, giảm dần diện tích đất sử dụng cho phát triển nông nghiệp. Hơn nữa, sự dịch chuyển mục đích sử dụng giữa các loại đất còn phản ánh tỷ lệ đất đai đã được đưa vào sử dụng vì nhiều mục đích khác nhau, tỷ lệ đất đai chưa đưa vào sử dụng, tỷ lệ đất đai bị hoang hóa, tỷ lệ đất đai sử dụng sai mục đích gây ảnh hưởng đến phát triển kinh tế - xã hội.
- Tiêu chí đánh giá các khoản chi từ đất đai: các khoản chi từ đất đai bao gồm: chi đền bù đất nông nghiệp, chi cho vấn đề tái định cư, chi hỗ trợ người dân, chi khác liên quan đến đất đai (như chi đầu tư xây dựng cơ bản và hạ tầng). Việc tính toán các khoản chi từ đất sẽ giúp tác giả luận án đánh giá hiệu quả của việc cân đối thu – chi tài chính từ đất đai, từ đó cho thấy hiệu quả cuối cùng (lợi ích ròng) của khai thác nguồn lực tài chính đất đai có đạt được hay không.
- Tiêu chí về kết quả thu - chi ngân sách từ đất đai: tiêu chí đánh giá hiệu quả khai thác nguồn lực tài chính đất đai chủ yếu thông qua các chỉ tiêu kết quả, được tính bằng số thu cụ thể tương ứng đối với mỗi khoản thu- chi từ đất đai theo quy định của pháp luật, trong mối quan hệ tương quan với tổng thu - chi NSNN . Theo tiêu chí này, hiệu quả nguồn lực tài chính từ đất đai được thể hiện ở quy mô tăng lên trong tổng thu ngân sách và tỷ trọng trong tổng ngân sách cũng tăng lên. Hiệu quả của việc khai thác nguồn lực tài chính đất đai có thể không đạt được nếu nguồn chi từ đất đai chiếm tỷ trọng ngày càng tăng trong tổng chi ngân sách nhà nước và ảnh hưởng lớn đến cân đối thu – chi ngân sách nhà nước.

*Phương pháp nghiên cứu định lượng:

- Phân tích chuỗi thời gian (times series analysis): Chuỗi thời gian là cách gọi một tập hợp chuỗi số liệu thống kê được thu thập theo trình tự thời gian của một chỉ tiêu (ngày, tháng, năm, quý). Như: GDP theo năm, số lượng doanh nghiệp theo năm, tiền thu thuế và thuê đất theo năm... Phân tích chuỗi thời gian được thực hiện nhằm kết luận xem các giá trị quan sát từ quá khứ (biến trễ) có ảnh hưởng tới giá trị hiện tại của biến đó không và biến được cho là có chịu ảnh hưởng của biến đó, một phân tích về quan hệ hai chiều. Ngoài việc đánh giá mức độ quan hệ giữa các biến số, phân tích chuỗi thời gian còn được dùng để dự báo.

- Mô hình Véc tơ tự hồi quy VAR (Vector autoregression): là mô hình thống kê được sử dụng để đo lường sự phụ thuộc và tương quan tuyến tính giữa nhiều biến theo chuỗi thời gian (time series). Mô hình VAR tổng quát hóa mô hình đơn biến tự hồi quy (Autoregressive - AR) bằng cách cho phép nhiều hơn một biến liên quan. Tất cả các biến trong một Vecto tự hồi quy được đối xử ngang nhau theo cấu trúc (mặc dù các hệ số phản ứng ước tính có thể không bằng nhau), mỗi biến sẽ có một phương trình giải thích sự phát triển của biến đó dựa trên độ trễ của chính biến nghiên cứu và độ trễ của các biến khác trong mô hình. Mô hình VAR không đòi hỏi nhiều kiến thức về các lực tác động đến một biến như làm mô hình cấu trúc hay phương trình giả lập mà các kiến thức cần thiết là một danh sách các biến số với giả thuyết là có ảnh hưởng lẫn nhau. Chính vì vậy mô hình VAR rất thích hợp trong đo lường tương tác giữa các biến vĩ mô theo số liệu chuỗi thời gian".

Mô hình VAR(p) có dạng tổng quát như sau:

$$\boldsymbol{X_t = \mu + \Phi D_t + \Pi_p X_{t-p} + \cdots + \Pi_1 X_{t-1} + e_t, \quad t = 1, \ldots, T}$$

Ta có thể phát triển mô hình này dưới dạng một mô hình điều chỉnh sai số Vector (VECM). Trong đó, VECM dài hạn có dạng:

$$\Delta X_t = \mu + \Phi D_t + \Pi X_{t-p} + \Gamma_{p-1}\Delta X_{t-p+1} + \Gamma_1 \Delta X_{t-1} + \cdots + \varepsilon_t, \quad t = 1, \ldots, T$$

trong đó

$$\Gamma_i = \Pi_1 + \cdots + \Pi_i - I, \quad i = 1, \ldots, p-1.$$

và ECM chuyển tiếp có dạng:

$$\Delta X_t = \mu + \Phi D_t - \Gamma_{p-1}\Delta X_{t-p+1} - \cdots - \Gamma_1 \Delta X_{t-1} + \Pi X_{t-1} + \varepsilon_t, \quad t = 1, \cdots, T$$

trong đó

$$\Gamma_i = (\Pi_{i+1} + \cdots + \Pi_p), \quad i = 1, \ldots, p-1.$$

Cả hai dạng này đều giống nhau, trong cả hai VECM,

$$\boldsymbol{\Pi = \Pi_1 + \cdots + \Pi_p - I.}$$

Tuy nhiên, điều khác biệt giữa VECM và ECM là thành phần hiệu chỉnh sai số của VECM có dạng một Vectơ đồng tích hợp, thể hiện mối quan hệ đồng tích hợp giữa các biến. Véc tơ đồng tích hợp này ràng buộc các hành vi trong dài hạn của biến nội sinh trong khi cho phép sự biến động ở một mức độ nhất định trong giới hạn. Nhờ có lý thuyết đồng tích hợp giữa các biến nên VECM có thể ước lượng được với các chuỗi không dừng nhưng có quan hệ đồng tích hợp mà không bị hồi quy giả mạo. Đây là điểm khác biệt so

với mô hình VAR, mô hình chỉ có thể ước lượng được khi tất cả các biến số là dừng. Với cấu trúc như vậy, mô hình VECM chứa thông tin về điều chỉnh cả ngắn hạn và dài hạn Π tương ứng. Mô hình Vectơ hiệu chỉnh sai số (ECM) được dùng nhiều ở các nghiên cứu về sự tồn tại của BLC như King, Plosser, Stock, và Watson (1991), Hülsewig và cộng sự (2004), Calza và cộng sự (2006), Camarero, Ordonez và Tamarit (2002), Takes (2000), Garratt, Lee, Pesaran và Shin (2003), Ehrmann (1998). Trong đó King và cộng sự (1991) có thể xem là "những người tiên phong sử dụng mô hình VECM để đo lường phản ứng trong dài hạn của nền kinh tế với các chính sách tài chính, tiền tệ". Ưu điểm của VECM là Mô hình Vectơ hiệu chỉnh sai số cho phép đo lường hiện tượng đồng liên kết giữa nhiều biến trong mô hình.

Chương 4
THỰC TRẠNG QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ TÀI CHÍNH ĐẤT ĐAI TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH THÁI NGUYÊN

4.1. Khái quát về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội tỉnh Thái Nguyên

4.1.1. Điều kiện tự nhiên tỉnh Thái Nguyên

Tỉnh Thái Nguyên, là trung tâm chính trị, kinh tế của khu Việt Bắc nói riêng, của vùng trung du miền núi đông bắc nói chung, là cửa ngõ giao lưu kinh tế xã hội giữa vùng trung du miền núi với vùng đồng bằng Bắc Bộ; phía Bắc tiếp giáp với tỉnh Bắc Kạn, phía Tây giáp với các tỉnh Vĩnh Phúc, Tuyên Quang, phía Đông giáp với các tỉnh Lạng Sơn, Bắc Giang và phía Nam tiếp giáp với thủ đô Hà Nội (cách 80km); diện tích tự nhiên 3.741,68 km².

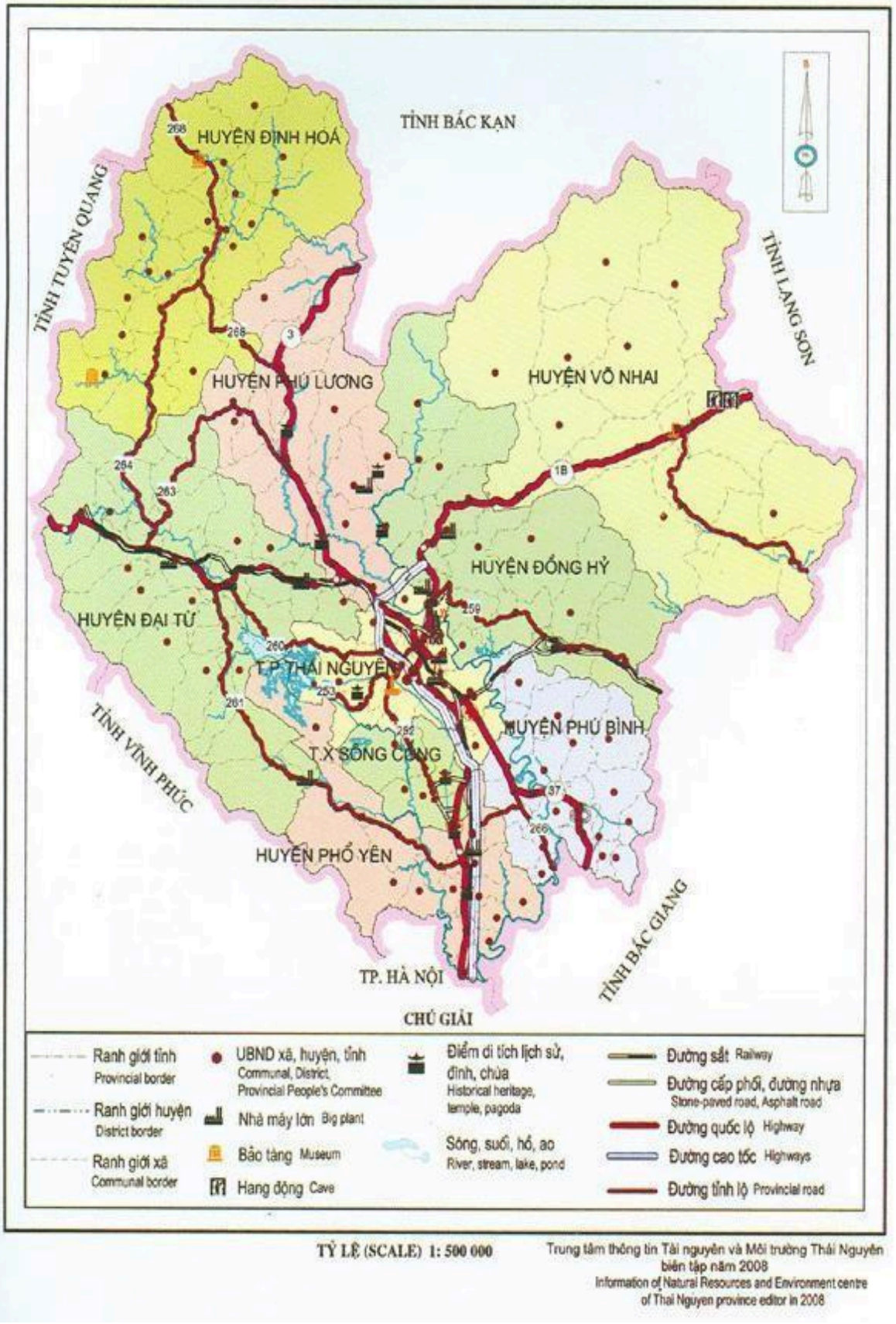
Tỉnh Thái Nguyên có 9 đơn vị hành chính gồm: Thành phố Thái Nguyên; thành phố Sông Công, thị xã Phổ Yên và 6 huyện: Phú Bình, Đồng Hỷ, Võ Nhai, Định Hóa, Đại Từ, Phú Lương. Với 185 xã, trong đó có 125 xã vùng cao và miền núi, còn lại là các xã đồng bằng và trung du.

* Địa hình:

Thái Nguyên có nhiều dãy núi cao chạy theo hướng Bắc Nam và thấp dần xuống phía Nam. Cấu trúc vùng núi phía Bắc chủ yếu là đá phong hóa mạnh, tạo thành nhiều hang động và thung lũng nhỏ. Phía Tây Nam có dãy Tam Đảo với đỉnh cao nhất 1.590m, các vách núi dựng đứng và kéo dài theo hướng Tây Bắc - Đông Nam. Ngoài dãy núi trên còn có dãy Ngân sơn bắt đầu từ Bắc Kạn chạy theo hướng Đông Bắc, Tây Nam đến Võ Nhai và dãy núi Bắc Sơn chạy theo hướng Tây Bắc, Đông Nam. Cả ba dãy núi Tam Đảo, Ngân Sơn, Bắc Sơn đều là những dãy núi cao che chắn gió mùa đông bắc. Thái Nguyên là một tỉnh trung du miền núi nhưng địa hình lại không phức tạp lắm so với các tỉnh trung du, miền núi khác, đây là một thuận lợi của Thái Nguyên cho canh tác nông lâm nghiệp và phát triển kinh tế xã hội nói chung so với các tỉnh trung du miền núi khác.

BẢN ĐỒ HÀNH CHÍNH TỈNH THÁI NGUYÊN

MAP OF THAI NGUYEN PROVINCE



TỶ LỆ (SCALE) 1: 500 000

Trung tâm thông tin Tài nguyên và Môi trường Thái Nguyên biên tập năm 2008
Information of Natural Resources and Environment centre of Thai Nguyen province editor in 2008

*Một số nguồn tài nguyên:

Thái Nguyên là vùng đất thích hợp để phát triển cây chè. Chè Thái Nguyên, đặc biệt là chè Tân Cương là đặc sản từ lâu nổi tiếng trong và ngoài nước. Toàn tỉnh hiện có 15.000 ha chè (đứng thứ 2 cả nước sau Lâm Đồng), trong đó có trên 12.000 ha chè kinh doanh, hàng năm cho sản lượng khoảng trên 70.000 tấn chè búp tươi. Tỉnh đã có quy hoạch phát triển cây chè lên 15.000 đến 20.000 ha với sản lượng khoảng 105.000 tấn chè búp tươi/năm. Cây ăn quả của tỉnh hiện có trên 10.000 ha, đến năm 2010 đưa lên 15.000 ha, có thể phát triển các loại cây như vảy, mơ, nhãn, cam, quýt…

Tài nguyên khoáng sản phong phú về chủng loại, là một lợi thế so sánh lớn trong việc phát triển các ngành công nghiệp luyện kim, khai khoáng… Thái Nguyên được đánh giá là tỉnh có trữ lượng than lớn thứ 2 trong các cả tỉnh thành cả nước bao gồm than mỡ, than đá được phân bố tập trung ở 2 huyện Đại từ và Phú Lương. Ngoài ra, khoáng sản kim loại có nhiều ở Thái Nguyên như quặng sắt, thiếc, chì, kẽm, vàng, ... Khoáng sản phi kim loại: Có pirit, apatit, photphorit... trong đó đáng chú ý là photphorit ở một số điểm quặng: Núi Văn, Làng Mới, La Hiên. Tổng trữ lượng khoảng 60.000 tấn.

Nhìn chung tài nguyên khoáng sản của tỉnh Thái Nguyên rất phong phú về chủng loại, trong đó có nhiều loại có ý nghĩa lớn trong cả nước. Tiềm năng sắt tạo cho Thái Nguyên một lợi thế so sánh lớn trong việc phát triển các ngành công nghiệp luyện kim, khai khoáng... để trở thành một trong các trung tâm luyện kim lớn của cả nước.

Với lợi thế có nhiều danh lam thắng cảnh tự nhiên, nhiều di tích lịch sử như: An toàn khu Việt Bắc - ATK, có rừng Khuôn Mánh và di tích khảo cổ học thời kỳ đồ đá cũ ở huyện Võ Nhai. Bên cạnh đó, còn có các di tích kiến trúc nghệ thuật chùa chiền, đình, đền tại nhiều địa phương trong tỉnh như: Khu Bảo tàng Văn hoá các dân tộc Việt Nam, Đền Đuổm, chùa Hang, chùa Phủ Liễn, đền Xương Rồng, đền Đội Cấn. Hiện nay, Thái Nguyên đang triển khai quy hoạch khu du lịch hang Phượng Hoàng, suối Mỏ Gà, Hồ Suối Lạnh... và cả hệ thống khách sạn chất lượng cao gần đạt tiêu chuẩn quốc tế. Năm 2007 Thái Nguyên đã tổ chức rất thành công năm du lịch quốc gia hướng về cội nguồn chiến khu Việt Bắc thu hút hàng triệu khách du lịch đến thăm trong đó có nhiều khách nước ngoài. Thái Nguyên có các điểm du lịch như sau:

*Dân cư và phân bố dân cư:

Trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên có nhiều dân tộc anh em sinh sống, trong đó có 8 dân tộc chủ yếu đó là Kinh, Tày, Nùng, Sán dìu, H'mông, Sán chay, Hoa và Dao. Dân cư phân bố không đều, vùng cao và vùng núi dân cư rất thưa thớt, trong khi đó ở thành thị và đồng bằng dân cư lại dày đặc. Mật độ dân số thấp nhất là huyện Võ Nhai 72 người/ km2, cao nhất là Thành phố Thái Nguyên với mật độ 1.260 người/ km2.

4.1.2. Đặc điểm kinh tế - xã hội tỉnh Thái Nguyên

a. Tăng trưởng kinh tế

Tốc độ tăng trưởng kinh tế của tỉnh Thái Nguyên năm 2019 tăng 8,8% so với năm 2018; trong đó, khu vực nông, lâm nghiệp thuỷ sản tăng 2,7%, đóng góp 0,3 điểm phần trăm vào tốc độ tăng chung; khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 11,2%, đóng góp 6,5 điểm phần trăm; khu vực dịch vụ và thuế sản phẩm tăng 6,5%, đóng góp 2 điểm phần trăm vào tốc độ tăng trưởng chung.

b. Thu chi ngân sách

Thu ngân sách là một trong các chỉ tiêu góp phần vào việc hoàn thành các chỉ tiêu của Nghị quyết Đại hội Đảng bộ tỉnh lần thứ XIX. Năm 2019 là năm thành công của tỉnh Thái Nguyên khi hoàn thành xuất sắc các chỉ tiêu thu thuế nội địa.

- Thu ngân sách:

Tổng thu ngân sách năm 2019 là 15.328 tỷ đồng, đạt 102% dự toán cả năm. Trong đó, ngân sách Trung ương thu hơn 840.000 tỷ đồng (bằng 103,9%); ngân sách địa phương thu gần 700.000 tỷ đồng (bằng 115,9%) dự toán.

Trong thu nội địa, thu từ doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài đạt 4.190 tỷ đồng, chiếm 27,34% tổng thu nội địa, tăng 32,05% so cùng kỳ; tiếp đến là thu từ khu vực dịch vụ ngoài quốc doanh đạt 1.850 tỷ đồng, chiếm 15,88% thu nội địa, bằng 79,9% dự toán (do giá khoáng sản giảm nên tiêu thụ khó khăn, tồn kho lớn); thu từ doanh nghiệp nhà nước trên 970 tỷ đồng, giảm 12,6% so với cùng kỳ…

- Chi ngân sách:

Về chi ngân sách, tổng chi ngân sách năm 2019 là 14.875.774 triệu đồng. Trong đó, chi thường xuyên trên 8.294.418 triệu đồng, bằng 87% kế hoạch; chi đầu tư phát triển trên 266 nghìn tỷ đồng, bằng 62% kế hoạch Quốc hội giao, bằng 66% kế hoạch Thủ tướng Chính phủ giao.

c. Tình hình đầu tư

Năm 2018 tỉnh Thái Nguyên đã tổ chức Hội nghị xúc tiến đầu tư. Tại Hội nghị xúc tiến đầu tư, tỉnh Thái Nguyên đã mời gọi đầu tư 65 dự án trên cơ sở lựa chọn từ đề xuất của các sở, ngành, địa phương thuộc tất cả các lĩnh vực.

Có 11 dự án được tỉnh phê duyệt chủ trương đầu tư, phê duyệt kết quả đấu thầu với tổng số vốn đăng ký 6.370 tỷ đồng hiện đã triển khai phê duyệt quy hoạch chi tiết, đang thực hiện khoảng 890 tỷ đồng; còn lại 40 dự án đã ký biên bản ghi nhớ với UBND tỉnh có tổng số vốn đăng ký hơn 104 nghìn tỷ đồng đang hoàn thiện hồ sơ, thủ tục, về cơ bản đang triển khai theo kế hoạch và nội dung cam kết...

Tổng vốn đầu tư phát triển toàn xã hội trên địa bàn năm 2019 đạt gần 40 nghìn tỷ đồng. Lũy kế bốn năm (từ năm 2016 đến hết năm 2019) tổng vốn đầu tư phát triển toàn xã hội trên địa bàn tỉnh đạt gần 200 nghìn tỷ đồng (bình quân đạt 50 nghìn tỷ đồng/năm), vượt mục tiêu Nghị quyết Đại hội đề ra cho cả giai đoạn 2016-2020 là 128 nghìn tỷ đồng.

Tình hình đầu tư trực tiếp nước ngoài: năm 2019 trên địa bàn tỉnh có 18 dự án được cấp giấy chứng nhận đầu tư mới với tổng vốn đầu tư đăng ký là 361,8 triệu USD. So với cùng kỳ số dự án FDI cấp phép mới gần tương đương nhưng vốn đăng ký tăng gấp 6 lần. Lũy kế năm 2019, trên địa bàn tỉnh hiện có 145 dự án FDI được cấp phép đăng ký và còn hiệu lực với tổng vốn đăng ký đạt 8.308,2 triệu USD (tương đương khoảng 193 nghìn tỷ đồng).

d. Tình hình hoạt động của doanh nghiệp

Trong năm 2019, toàn tỉnh cấp mới đăng ký kinh doanh cho 616 doanh nghiệp (tăng 2,5% so với cùng kỳ), với số vốn đăng ký là 5,7 nghìn tỷ đồng (tăng 56,2% so với cùng kỳ). Trong năm còn có 139 doanh nghiệp tạm ngừng hoạt động đã hoạt động trở lại, nâng tổng số doanh nghiệp đăng ký hoạt động của toàn tỉnh lên 6.838 doanh nghiệp, với tổng vốn đăng ký 89.079 tỷ đồng. Trong năm 2019, tỉnh Thái Nguyên có 17 dự án được cấp giấy chứng nhận đầu tư mới với tổng vốn đầu tư đăng ký là 352,8 triệu USD, trong đó, có 15 dự án trong khu công nghiệp và 02 dự án ngoài khu công nghiệp. Lũy kế hết năm 2019, trên địa bàn tỉnh hiện có 143 dự án FDI còn hiệu lực với tổng vốn đăng ký đạt 8.031,8 triệu USD (tương đương khoảng 187 nghìn tỷ đồng), trong đó vốn giải ngân đạt trên 90%.

4.2. Tình hình sử dụng đất đai trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên

Thái Nguyên là trung tâm của vùng trung du miền núi phía Bắc, địa hình đồi núi, và có 2 dòng sông là sông Cầu và sông Công chảy qua. Hiện trạng sử dụng đất trong giai đoạn 2015 – 2019 trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên được thể hiện trong bảng sau:

Bảng 4.1: Tình hình sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên giai đoạn 2015-2019

ĐVT: ha

STT	Chỉ tiêu sử dụng đất	Năm 2015	Năm 2016	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2019
1	**Đất nông nghiệp**	**303.674**	**303.240**	**301.730**	**298.626**	**295.575**
	Trong đó:					
1.1	Đất trồng lúa	45.253	45.019	44.026	42.315	40.654
	Trong đó: Đất chuyên trồng lúa nước (từ 2 vụ lúa trở lên)	29.574	29.431	28.929	28.230	27.550
1.2	Đất trồng cây hàng năm khác	16.368	16.328	16.141	16.174	16.193
1.3	Đất trồng cây lâu năm	51.177	51.125	50.977	51.881	50.899
1.4	Đất rừng phòng hộ	36.852	36.851	36.776	36.502	36.229
1.5	Đất rừng đặc dụng	39.359	39.350	39.348	40.683	42.023
1.6	Đất rừng sản xuất	109.812	109.696	109.518	105.622	103.537
1.7	Đất nuôi trồng thủy sản	4.651	4.652	4.625	4.619	4.610
2	**Đất phi nông nghiệp**	**44.209**	**44.646**	**46.209**	**49.807**	**53.355**
	Trong đó:					
2.1	Đất quốc phòng	3.429	3.473	3.473	4.244	5.015
2.2	Đất an ninh	476	480	507	582	637
2.3	Đất khu công nghiệp	492	530	928	1.092	1.256
2.4	Đất cụm công nghiệp	201	201	286	428	570
2.5	Đất thương mại, dịch vụ	27	31	119	380	649
2.6	Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp	1.195	1.199	1.271	1.511	1.741
2.7	Đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản	2.559	2.573	2.679	3.069	3.456
2.8	Đất phát triển hạ tầng	12.504	12.570	12.790	13.585	14.409
	Trong đó:					
	Đất cơ sở văn hóa	39	40	42	46	49
	Đất cơ sở y tế	135	138	144	147	150
	Đất cơ sở giáo dục - đào tạo	847	854	862	889	910
	Đất cơ sở thể dục - thể thao	134	138	147	249	350
2.9	Đất có di tích, danh thắng	50	50	64	80	95
2.10	Đất bãi thải, xử lý chất thải	155	164	168	199	238
2.11	Đất ở tại nông thôn	9.746	9.907	10.010	10.117	10.211
2.12	Đất ở tại đô thị	2.175	2.230	2.478	2.696	2.910
2.13	Đất xây dựng trụ sở cơ quan	141	143	219	265	306
2.14	Đất xây dựng trụ sở của tổ chức sự nghiệp	46	48	48	51	53
2.15	Đất cơ sở tôn giáo	76	81	86	97	110
2.16	Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, nhà hỏa táng	783	814	845	970	1.104
3	**Đất chưa sử dụng**	**4.781**	**4.778**	**4.725**	**4.231**	**3.734**

(Nguồn: Sở TN&MT tỉnh Thái Nguyên)

- Đất nông nghiệp tính đến năm 2019 chiếm 79% diện tích đất tự nhiên của Thái Nguyên, trong đó đất trồng lúa chiếm 13,75% đất nông nghiệp, đất rừng phòng hộ chiếm 12,26%, đất rừng đặc dụng chiếm 14,22%, đất rừng sản xuất chiếm 35,03%. Thái Nguyên là tỉnh trung du miền núi nên ta thấy tỷ trọng đất nông nghiệp và đất rừng ở mức cao. Tuy nhiên ta thấy trong giai đoạn từ 2015 đến 2019 tỷ trọng đất nông nghiệp đã giảm mạnh, từ 303.674 ha (năm 2015) xuống 295.575 ha (năm 2019), trong đó giảm mạnh nhất là đất rừng sản xuất giảm 6.275 ha (từ 109.812 ha năm 2015 xuống còn 103.537 ha năm 2019) và đất trồng lúa giảm 4.599 ha (từ 45.253 ha năm 2015 xuống còn 40.654 ha năm 2019).
- Đất phi nông nghiệp chiếm 14,26% diện tích đất tự nhiên, ta thấy trong giai đoạn 2015-2019 diện tích đất phi nông nghiệp tăng rất nhanh lên tới 9.146 ha đạt 53.355 ha trong năm 2019; sự tăng lên mạnh mẽ này do sự chuyển dịch cơ cấu đất đai của tỉnh, đặc biệt sự tăng lên của nhóm đất phát triển cơ sở hạ tầng.
- Đất chưa sử dụng giảm mạnh, từ 4.781 ha năm 2015 xuống còn 3.734 ha năm 2019, chiếm tỷ trọng nhỏ nhất khoảng 1% trong cơ cấu đất đai của tỉnh, tuy nhiên ta vẫn thấy quỹ đất của Thái Nguyên hiện nay vẫn còn tiềm năng để khai thác được tiếp.

Sự biến động mạnh về đất đai Thái Nguyên trong thời gian qua cho thấy:

- Đất nông nghiệp có xu hướng giảm dần và được chuyển đổi phục vụ cho nhu cầu công nghiệp hóa, hiện đại hóa đô thị tại địa phương và cho các mục đích khác. Diện tích đất nông nghiệp (đặc biệt là đất trồng lúa) được chuyển đổi một phần để xây dựng phát triển hệ thống đô thị, các khu, cụm công nghiệp tập trung, các khu dân cư và xây dựng kết cấu hạ tầng…, nhưng bên cạnh đó năng suất các loại cây trồng, vật nuôi và giá trị sản phẩm trung bình trên 1 ha canh tác đều tăng nhanh. Tuy nhiên, đất trồng lúa và rừng phòng hộ giảm mạnh đã kéo theo sự dịch chuyển cơ cấu nông nghiệp và việc làm nông thôn trong thời gian qua, nhưng cũng là nguyên nhân phát sinh ra tình trạng sử dụng đất không đúng mục đích, không đúng quy hoạch. Phần diện tích đất nông nghiệp còn lại rất manh mún, nằm xen kẽ giữa các khu công nghiệp, dân cư, hệ thống tưới tiêu bị ách tắc và việc phát triển nhanh các khu/cụm công nghiệp ở Thái Nguyên trong khi công tác quản lý chất thải, chất ô nhiễm còn yếu, đã dẫn đến tình trạng đất nông nghiệp ở Thái Nguyên bị ô nhiễm nặng nề, gây cản trở sản xuất nông nghiệp tập trung quy mô lớn.

- Đất phi nông nghiệp tăng lên do sự phát triển cơ sở hạ tầng giao thông, công nghiệp, thuỷ lợi, các công trình xây dựng khác và quá trình gia tăng dân số tự nhiên. Trong tổng số diện tích đất phi nông nghiệp, đất ở tại đô thị và đất các khu công nghiệp tăng nhanh nhất. Đất ở tại đô thị phân bố ở huyện, thị, thành phố. Trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên có 1.826 ha đất khu, cụm công nghiệp, chiếm 3,42% đất phi nông nghiệp. Đất khu, cụm công nghiệp tập trung ở một số địa phương: thành phố Sông Công, thị xã Phổ Yên, huyện Phú Bình. Các loại đất phi nông nghiệp khác tăng đáng kể đã góp phần làm cho diện mạo các khu đô thị, các khu dân cư ngày càng khang trang hơn, các công trình công cộng, hệ thống kỹ thuật, cơ sở hạ tầng ngày càng được hoàn thiện… Nhiều khu công nghiệp mới đã được thành lập, các khu công nghiệp hiện tại tiếp tục được mở rộng đã thu hút một lực lượng lớn lao động ở nông thôn và lao động các tỉnh lân cận đồng thời cũng góp phần tăng thu ngân sách cho địa phương. Tuy nhiên, đất phi nông nghiệp ở Thái Nguyên vẫn còn sử dụng lãng phí, không đúng mục đích, tình trạng để đất hoang hoặc sử dụng đất không đúng quy hoạch, đặc biệt trong các dự án còn tiếp diễn. Là một vấn đề đặt ra trong công tác quản lý đất đai tại Thái Nguyên.

4.3. Thực trạng quản lý nhà nước về tài chính đất đai trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên

4.3.1. Căn cứ pháp lý quản lý nhà nước về tài chính đất đai trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên

a. Căn cứ pháp lý về quản lý nguồn thu NSNN từ đất đai

Để đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội trong thời kỳ đẩy mạnh công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước; phát triển nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa và hội nhập quốc tế; khai thác, sử dụng tiết kiệm và có hiệu quả, phát huy tối đa tiềm năng, nguồn lực đất đai để phát triển kinh tế - xã hội. Đồng thời cải cách thủ tục hành chính về đất đai vừa đảm bảo quản lý chặt chẽ, hiệu quả tài nguyên đất vừa bảo đảm dân chủ, công khai, minh bạch, thuận tiện cho người sử dụng đất thực hiện các quyền và giám sát việc thực hiện của các cơ quan nhà nước nhằm hạn chế tham nhũng, lãng phí trong quản lý, sử dụng đất đai, Luật đất đai năm 2013 ra đời. Theo đó, các văn bản dưới luật như các Nghị định của Chính phủ, các Thông tư của

các Bộ đang từng bước đưa pháp luật về đất đai vào cuộc sống trong đó có chính sách tài chính về đất như: Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất; Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước, Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Nghị định số 45/2014/NĐ-CP và Thông tư số 77/2014/TT- BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Nghị định số 46/2014/NĐ-CP. Luật thuế sử dụng đất phi nông nghiệp số 48/2010/QH12 ngày 17/6/2010 có hiệu lực kể từ ngày 1/1/2012, Nghị định số 53/2011/NĐ-CP ngày 1/7/2011, Thông tư số 153/2011/TT-BTC ngày 11/11/2011; Luật thuế thu nhập doanh nghiệp số 14/2008/QH12 và Luật số 32/2013/QH13, luật số 71/2014/QH13; Luật thuế thu nhập cá nhân số 04/2007/QH12 và Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật thuế thu nhập cá nhân số 26/2012/QH13.

Trong giai đoạn từ năm 2007 đến nay chính sách về các khoản thu từ đất đã được sửa đổi, bổ sung cho phù hợp với xu hướng phát triển kinh tế của đất nước và tiến trình hội nhập kinh tế quốc tế. Cụ thể, Quốc hội đã ban hành Luật Thuế Thu nhập cá nhân số 04/2007/QH12, Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật thuế TNCN số 26/2012/QH13; Luật thuế TNDN số 14/2008/QH12, Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật thuế TNDN số 32/2013/QH13, Luật sửa đổi, bổ sung Luật quản lý thuế số 21/2012/QH13, Luật sửa các Luật thuế số 71/2014/QH13, Chính phủ đã ban hành Nghị định số 65/2013/NĐ-CP, Nghị định số 218/2013/NĐ-CP, Nghị định số 45/2011/NĐ-CP Nghị định sửa các Nghị định về thuế số 12/2015/NĐ-CP nhằm tháo gỡ khó khăn cho người nộp thuế cũng như đơn giản hoá thủ tục hành chính trong khâu khai thuế, nộp thuế.

Hệ thống chính sách pháp luật về đất và các khoản thu từ đất ở Việt Nam trong thời gian qua đã và đang tạo cơ sở pháp lý cho việc quản lý các khoản thu từ đất.

(1) Thu tiền sử dụng đất

Tiền sử dụng đất được thu dựa trên những quy định của Nghị định 198/2004/NĐ-CP ngày 3/12/2004 về thu tiền sử dụng đất và Thông tư 117/2004/TT-BTC về việc hướng dẫn thực hiện Nghị định 198/2004/NĐ-CP; Nghị định 17/2006/NĐ-CP ngày 27/1/2006; Nghị định 44/2008/NĐ-CP ngày 9/4/2008; Nghị định 120/NĐ-CP ngày

30/12/2010. Sau khi Luật đất đai 2013 ra đời, tiền sử dụng đất được thu theo hướng dẫn của Nghị định 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 và thông tư số 76/2016/TT-BTC ngày 16/6/2014 hướng dẫn thực hiện Nghị định 45/2014/NĐ-CP.

Theo Nghị định số 45/2014/NĐ-CP và Thông tư số 76/TT-BTC, căn cứ để tính tiền sử dụng đất được dựa theo các quy định của Luật đất đai, đó là:

- "Diện tích đất được giao, được chuyển mục đích sử dụng, được công nhận quyền sử dụng đất".
- "Mục đích sử dụng đất".
- "Giá đất tính thu tiền sử dụng đất" (Nghị định 44/2014/NĐ-CP). Số tiền sử dụng đất được tính theo công thức sau:

Tiền sử dụng đất phải nộp	=	Giá đất tính thu tiền sử dụng đất theo mục đích sử dụng đất	Diện tích đất phải nộp tiền sử dụng đất	-	Tiền sử dụng đất được giảm theo quy định tại Điều 12 Nghị định 44/ 2014 (nếu có)	-	Tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng được trừ vào tiền sử dụng đất (nếu có)

Đối tượng phải nộp tiền sử dụng đất là: 1) Người được Nhà nước giao đất để sử dụng vào các mục đích làm đất ở, đất xây dựng nhà ở/ chung cư để bán hoặc cho thuê; 2) Doanh nghiệp đầu tư nước ngoài, người đang sử dụng đất được nhà nước cho phép chuyển mục đích sử dụng đất; 3) Các hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất làm nhà ở, đất phi nông nghiệp...

(2) Tiền thuê đất khi được nhà nước cho thuê

Tiền thuê đất khi được nhà nước cho thuê được thực hiện dựa trên Nghị định 142/2005/NĐ-CP ngày 14/11/2005 về thu tiền thuê đất thuê mặt nước và Thông tư hướng dẫn số 120/2005/TT-BTC ngày 30/12/2005. Sau một thời gian thực hiện, chính phủ ban hành Nghị định 121/2010/NĐ-CP ngày 30/12/2010. Đến năm 2013 khi Luật đất đai 2013 được ban hành, chính phủ ban hành Nghị định số 46/2014 NĐ-CP ngày 15/5/2014 và Thông tư hướng dẫn thi hành số 77/2014/TT-BTC, đưa ra những quy định cụ thể về tiền thuê đất, thuê mặt nước.

Căn cứ để xác định số tiền phải nộp cho nhà nước từ thuê đất và thuê mặt nước dựa trên:

- Diện tích đất cho thuê

- Thời hạn cho thuê đất

- Đơn giá thuê đất đối với trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm; giá thuê đất của thời hạn thuê đối với trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê. Trường hợp đấu giá quyền thuê đất thì đơn giá thuê đất là đơn giá trúng đấu giá.

- Hình thức Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm hoặc cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

Đối với trường hợp thuê đất trả tiền hàng năm không thông qua hình thức đấu giá, công thức tính tiền thuê mặt đất hàng năm là như sau:

Tiền thuê đất, thuê mặt nước phải nộp = Đơn giá thuê đất, thuê mặt nước theo quy định của pháp luật về tiền thuê đất x Diện tích phải nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước

Đối với trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, công thức tính tiền thuê đất là:

Tiền thuê đất, thuê mặt nước phải nộp = Đơn giá thuê đất, thuê mặt nước trả tiền thuê đất, mặt nước một lần cho cả thời gian thuê x Diện tích phải nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước

Đối tượng phải nộp là các hộ gia đình, cá nhân, tổ chức kinh tế, doanh nghiệp nước ngoài, tổ chức sự nghiệp công lập tự chủ tài chính, các đơn vị vũ trang sử dụng đất để sản xuất nông – lâm-thuỷ sản, các doanh nghiệp nằm trong khu công nghệ cao... có nhu cầu thuê mặt đất, mặt nước để phục vụ mục đích kinh doanh, đầu tư sản xuất.

Đơn giá thuê đất hàng năm = Tỷ lệ phần trăm (%) x Giá đất tính thu tiền thuê đất

Trong đó: tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất 1 năm là 1%, do UBND cấp tỉnh quyết định

Đất đô thị, trung tâm thương mại, dịch vụ, đầu mối giao thông, khu dân cư có khả năng sinh lợi đặc biệt, có lợi thế kinh doanh, thì tỷ lệ % để xác định đơn giá thu đất được tính cao hơn nhưng tối đa không quá 3%.

Đất vùng sâu vùng xa, vùng khó khăn, hải đảo, tỷ lệ % để xác định đơn giá thu đất thấp hơn 1% nhưng không thấp hơn 0,5%

(3) Thuế sử dụng đất

Trước thời điểm năm 2012, thuế sử dụng đất được thực hiện theo Pháp lệnh thuế nhà đất ngày 31/7/1992, là loại thuế thu hàng năm đối với các đối tượng có quyền sử dụng đất để ở hoặc đánh vào việc sử dụng đất cho mục đích phi nông nghiệp, và chỉ thu thuế đất, không thu vào thuế nhà. Tuy nhiên, ngày 17/6/2010, Quốc hội thông qua Luật thuế sử dụng đất phi nông nghiệp số 48/2010/QH12, có hiệu lực từ 1/1/2012. Từ thời điểm này, chính sách thuế nhà đất trước đây được chuyển thành thuế sử dụng đất phi nông nghiệp.

Theo Luật thuế sử dụng đất phi nông nghiệp số 48/2010: "Căn cứ để tính thuế cho đất phi nông nghiệp dựa vào: Giá tính thuế, thuế suất và diện tích đất được tính thuế. Giá tính thuế đối với đất được xác định bằng diện tích đất tính thuế nhân với giá của 1m^2 đất".

Mức thuế suất sử dụng đất phi nông nghiệp được tính từ năm 2012 là như sau:

Bảng 4.2. Thuế suất sử dụng đất phi nông nghiệp ở Việt Nam

(Nguồn: Luật thuế sử dụng đất phi nông nghiệp năm 2012)

Hạn mức đất ở làm căn cứ tính thuế là hạn mức giao đất ở mới theo quy định của Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương, kể từ ngày Luật thuế sử dụng đất phi nông nghiệp năm 2012 có hiệu lực thi hành.

Đất ở nhà nhiều tầng nhiều hộ ở, nhà chung cư, công trình xây dựng dưới mặt đất áp dụng mức thuế suất 0,03%.

Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp áp dụng mức thuế suất 0,03%.

Đất sử dụng không đúng mục đích, đất chưa sử dụng theo đúng quy định áp dụng mức thuế suất 0,15%. Trường hợp đất của dự án đầu tư phân kỳ theo đăng ký của nhà đầu tư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thì không coi là đất chưa sử dụng và áp dụng mức thuế suất 0,03%.

Đất lấn, chiếm áp dụng mức thuế suất 0,2%.

Đối tượng chịu thuế là 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".

Các mức miễn thuế trong từng trường hợp cụ thể cũng được quy định trong Luật thuế sử dụng đất phi nông nghiệp năm 2012, theo đó: "Việc giảm 50% thuế được áp dụng cho các trường hợp 1). Đất của dự án đầu tư thuộc lĩnh vực khuyến khích đầu tư; dự án đầu tư tại địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn; đất của doanh nghiệp sử dụng từ 20% đến 50% số lao động là thương binh, bệnh binh; 2) Đất ở trong hạn mức tại địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn; 3) Đất ở trong hạn mức của thương binh hạng 3/4, 4/4; người hưởng chính sách như thương binh hạng 3/4, 4/4; bệnh binh hạng 2/3, 3/3; con của liệt sỹ không được hưởng trợ cấp hàng tháng; 4) 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".

- Về thuế sử dụng đất nông nghiệp:

Thuế sử dụng đất nông nghiệp áp dụng cho các cá nhân, hộ gia đình sử dụng đất nông nghiệp. Đối tượng chịu thuế là " đất dùng vào sản xuất nông nghiệp" và "đất có mặt nước nuôi trồng thủy sản, đất trồng rừng". Căn cứ tính thuế, thu thuế là "diện tích", "hạng đất" và "định suất thuế tính bằng ki lô gam thóc trên một đơn vị diện tích hạng đất".

Quốc hội đã ban hành các Nghị quyết về miễn, giảm thuế sử dụng đất nông nghiệp như Nghị quyết số 15/2003/QH11 ngày 17/06/2003; Nghị quyết số 55/2010/QH12 ngày 24/11/2010 (được hướng dẫn thi hành bằng Nghị định số 20/2011/NĐ-CP), theo đó phần lớn diện tích đất nông nghiệp đều được miễn giảm thuế sử dụng đất nông nghiệp, chỉ còn một số ít đối tượng phải nộp thuế sử dụng đất.

Hiện nay, thuế sử dụng đất nông nghiệp chỉ còn mang tính chất hình thức vì trên thực tế việc miễn giảm thuế sử dụng đất nông nghiệp được áp dụng tương đối rộng và trong thời gian tương đối dài kể từ năm 2003 đến năm 2020.

(4) Thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất

Căn cứ tính thuế là diện tích đất chuyển quyền sử dụng, giá đất và thuế suất. Công thức tính thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất cụ thể là:

Tiền nộp thuế = (Diện tích đất) x Giá đất x (Thuế suất)

Trong đó: Diện tích đất tính bằng m2; Giá đất theo bảng giá ; Thuế suất: 2% đối với đất nông nghiệp, 4% đối với đất ở.

(5) Phí và Lệ phí

trước bạ Công thức tính:

Tiền nộp đất = (Diện tích đất) x (Giá đất) xã (Lệ phí)

Tiền nộp nhà = (Diện tích nhà) xe (Cấp nhà) xe (Lệ phí)

Trong đó: Diện tích đất tính bằng m2; Giá đất theo bảng giá; Lệ phí trước bạ đối với đất là 0,5%. Mức thu lệ phí trước bạ đối với tài sản (có nhà, đất) tối đa là 500 triệu đồng/1 tài sản.

Ngoài lệ phí trước bạ, người sử dụng đất còn phải nộp một số loại phí, lệ phí khác như: lệ phí địa chính, phí thẩm định hồ sơ, phí trích lục hồ sơ, phí công chứng giấy tờ đất đai, phí đo đạc địa chính...Tuy nhiên, các khoản thu này là quá nhỏ trong tổng các khoản thu tài chính từ đất đai.

(6) Tiền thu từ xử phạt vi phạm pháp luật về đất đai:

Tiền thu này được thực hiện theo Nghị định 105/2009/NĐ-CP, sau này được sửa đổi và tuân thủ theo Nghị định 102/2014/NĐ-CP quy định xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai. Nếu như trước đây, Nghị định 105/2009/NĐ-CP quy định hộ gia đình là đối tượng vi phạm pháp luật đất đai nhưng không quy định cụ thể cách xử phạt, trong khi đó pháp luật về xử lý vi phạm hành chính chỉ quy định xử phạt đối với cá nhân, tổ chức, do đó trong thời gian qua khi hộ gia đình vi phạm, các cơ quan có thẩm quyền rất lúng túng trong việc xử phạt. Để khắc phục tình trạng này, tại khoản 4 Điều 4 Nghị định 102/2014/NĐ-CP quy định hộ gia đình, cộng đồng dân cư có hành vi vi phạm thì được áp dụng xử lý như đối với cá nhân. Nghị định 102/2014/NĐ-CP cũng cụ thể hoá các hình thức xử phạt, với mức xử phạt cao nhất lên đến 500 triệu đồng/vụ.

b. Căn cứ pháp lý về quản lý giá đất

Để thi hành Luật Đất đai năm 2013 về giá đất, Bộ Tài nguyên và Môi trường đã chủ trì xây dựng trình Chính phủ ban hành Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định về giá đất, Nghị định số 104/2014/NĐ-CP ngày 14/11/2014 quy định về khung giá đất; xây dựng, ban hành Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 quy định chi tiết phương pháp định giá đất, xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất, định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất.

Trên cơ sở đó, để thực hiện công tác xây dựng bảng giá đất và công bố giá đất, UBND tỉnh Thái Nguyên đã ban hành các văn bản: Quyết định 03/2012/QĐ-UB ngày 21/2/2012 của UBND tỉnh, về việc ban hành quy trình xác định giá các loại đất trên địa bàn tỉnh, và Quyết định số: 13/2015/QĐ-UB ngày 15/6/2015 của UBND tỉnh, về việc ban hành quy định trình tự, thủ tục xác định giá đất và thẩm định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên thay thế Quyết định số 03/2012/QĐ-UBND ngày 21/02/2012.

Theo đó, áp dụng giá đất cho giai đoạn 2015 – 2019 trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên là theo Quyết định số: 57/2014/QĐ-UBND, ngày 22/12/2014 về việc phê duyệt Bảng giá đất giai đoạn năm 2015 - 2019 trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên, trong đó quy định rõ bảng giá của tất cả các loại đất, gắn với các vị trí cụ thể; đối với giá đất ở đô thị tại thành phố được quy định cụ thể đến từng đường phố, vị trí,…

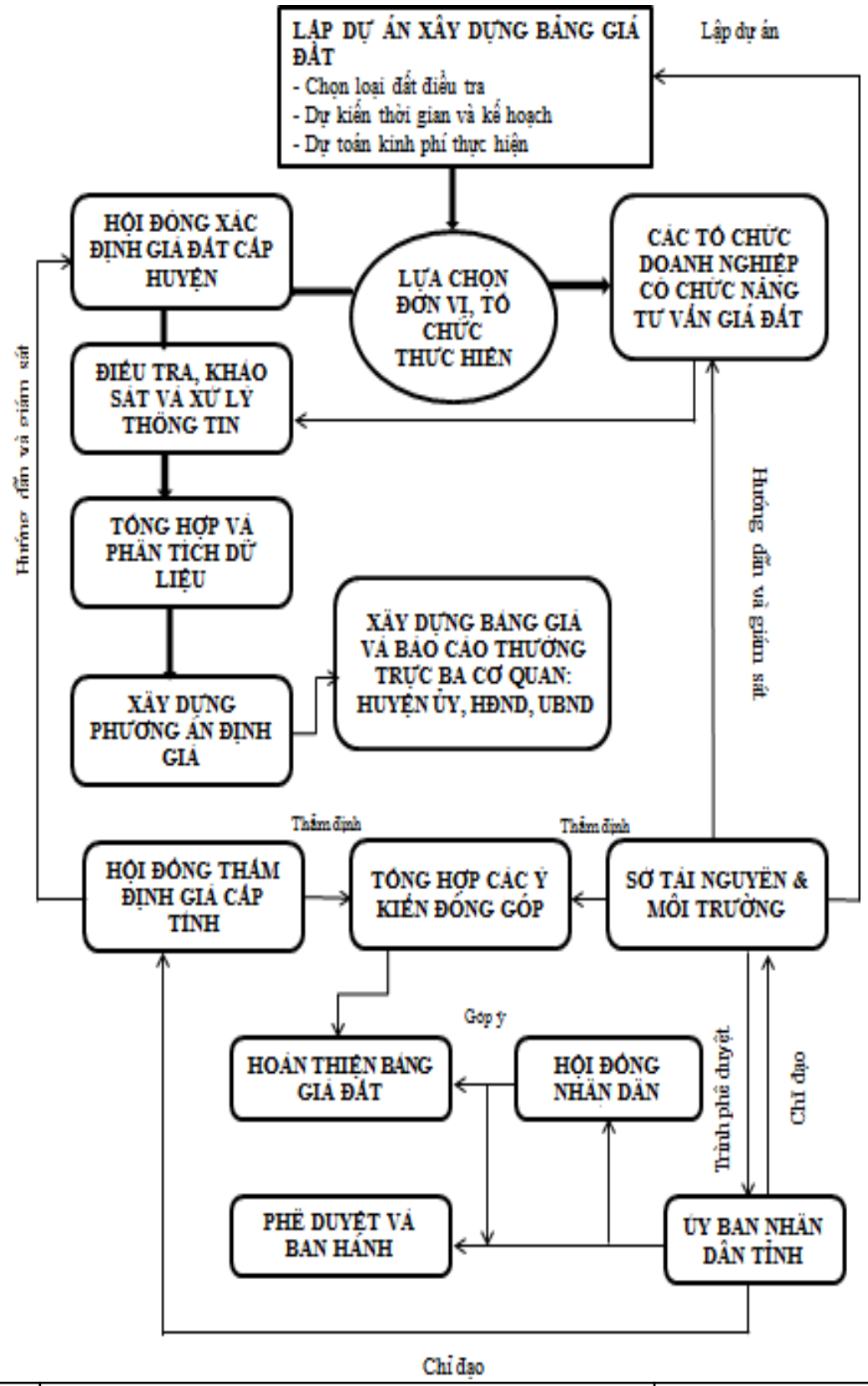
4.3.2. Tổ chức bộ máy quản lý tài chính về đất đai trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên

a. Quy trình xây dựng bảng giá đất

Bảng giá đất được ban hành theo giai đoạn 5 năm do Chính phủ quy định về giá, khung giá đất. Sau đó Bộ Tài nguyên và Môi trường sẽ quy định chi tiết phương pháp định giá đất; xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất; định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất. Để từ đó UBND các tỉnh sẽ căn cứ và phê duyệt bảng giá đất trên địa bàn.

Trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên, UBND tỉnh Thái Nguyên đã ban hành quyết định Số: 57/2014/QĐ-UBND, ngày 22/12/2014 về "Phê duyệt bảng giá đất giai đoạn năm 2015 – 2019 trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên".

Quy trình xây dựng bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên được xác định theo hình sau:



Bậc thuế	Diện tích đất tính thuế (m^2)	Thuế suất (%)
1	Diện tích trong hạn mức	0,03
2	Phần diện tích vượt không quá 3 lần hạn mức	0,07
3	Phần diện tích vượt trên 3 lần hạn mức	0,15

Sơ đồ 4.1: Quy trình xây dựng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên

(Nguồn: Quyết định số 13/2015/QĐ-UB ngày 15/6/2015 của UBND tỉnh Thái Nguyên)

Trong thời gian thực hiện Bảng giá đất, khi Chính phủ điều chỉnh khung giá đất hoặc giá đất phổ biến trên thị trường có biến động thì các sở ban ngành sẽ tham mưu cho Ủy ban nhân dân tỉnh điều chỉnh Bảng giá đất theo quy định của pháp luật.

b. Quy trình quản lý quản lý nguồn thu NSNN từ đất đai

Theo Luật ngân sách, phần lớn các khoản thu tài chính từ đất đai được giữ lại trở thành nguồn thu ngân sách của địa phương, bao gồm: "thuế sử dụng đất nông nghiệp"; "thuế sử dụng đất phi nông nghiệp"; "tiền sử dụng đất gắn với tài sản trên đất do các cơ quan, tổ chức, đơn vị thuộc địa phương quản lý"; "tiền cho thuế đất, thuê mặt nước"; "tiền cho thuê và tiền bán nhà thuộc sở hữu nhà nước" và lệ phí trước bạ liên quan đến đất đai. Thái Nguyên đã xây dựng chế độ "một cửa" trong việc giải quyết các thủ tục giao đất, cho thuê đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các tổ chức, cấp phép hoạt động khoáng sản, cấp phép về tài nguyên nước, cấp giấy chứng nhận đăng ký bảo vệ môi trường theo đúng trình tự, quy định của pháp luật. Tuy nhiên, thẩm quyền quyết định mức thu, khoản thu từ đất đai lại phụ thuộc vào quốc hội.

Đất đai ở Thái Nguyên được lập quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất theo 3 cấp: cấp tỉnh, cấp huyện và cấp xã. Chính quyền tỉnh dựa theo định hướng sử dụng từng loại đất, phân loại số lượng và chất lượng đất đai để đáp ứng nhu cầu sử dụng đất. Cùng với đó, chỉ tiêu sử dụng đất theo mục đích sử dụng hàng năm được tỉnh Thái Nguyên xây dựng, làm căn cứ để thực hiện quản lý đất đai và quản lý nguồn thu từ đất đai.Về bộ máy quản lý nguồn thu tài chính từ đất đai của tỉnh Thái Nguyên: Căn cứ vào Luật đất đai, các nghị định của chính phủ liên quan đến đất đai, quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất đai, các thông tư của chính phủ và Bộ tài chính về phương pháp xác định giá đất, khung giá các loại đất, bảng giá các loại tài chính liên quan đến đất đai, đồng thời căn cứ vào mục đích sử dụng, phương án sử dụng đất đai và chỉ tiêu sử dụng đất đai trên địa bàn tỉnh, Thái Nguyên đã lập kế hoạch cân đối thu chi đất đai. Bộ máy tổ chức thực hiện kế hoạch tài chính đất đai được sắp xếp như sau:

- Đối với cơ quan tài nguyên và môi trường

Căn cứ vào hồ sơ do người sử dụng đất đã nộp theo quy định của pháp luật đất đai, Cơ quan tiếp nhận hồ sơ có trách nhiệm kiểm tra tính đầy đủ, chính xác của hồ sơ và báo cáo cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét, quyết định giao đất, cho thuê đất, cho thuê mặt nước, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất hoặc chấp thuận đăng ký biến động đất đai. Trường hợp người sử dụng đất thuộc đối tượng được miễn, giảm các khoản nghĩa vụ tài chính về đất đai hoặc có các khoản được trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp thì cơ quan tiếp nhận hồ sơ hướng dẫn người sử dụng đất nộp các giấy tờ có liên quan kèm theo hồ sơ xin giao đất, cho thuê đất chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất, đăng ký biến động đất đai theo quy định tại Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014, Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Sau khi có Quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về việc giao đất, cho thuê đất, cho thuê mặt nước, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất hoặc chấp thuận đăng ký biến động đất đai; trong thời hạn ba (03) ngày làm việc kể từ ngày nhận được Quyết định hoặc văn bản chấp thuận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, Cơ quan tiếp nhận hồ sơ có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với cơ quan thuế, cơ quan tài chính và các cơ quan khác có liên quan xác định vị trí và giá trị của thửa đất hoặc khu đất cần phải xác định nghĩa vụ tài chính để phân loại, làm cơ sở áp dụng các phương pháp xác định giá đất phù hợp theo đúng quy định tại Nghị định số 45/2014/NĐ-CP Nghị định số 46/2014/NĐ-CP; trên cơ sở đó thực hiện:

Ghi đầy đủ các chỉ tiêu vào "Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất" để chuyển cho cơ quan thuế kèm theo hồ sơ theo quy định. Đối với thửa đất hoặc khu đất mà diện tích tính thu tiền sử dụng đất, tính thu tiền thuê đất có giá trị (tính theo giá đất tại Bảng giá đất) (dưới 10 tỷ đồng vì Thái Nguyên thuộc nhóm tỉnh miền núi, vùng cao). Có văn bản đề nghị cơ quan tài nguyên và môi trường thuê tổ chức có chức năng tư vấn định giá đất hoặc tự tổ chức xác định giá đất cụ thể báo cáo Hội đồng thẩm định giá đất của địa phương đối với thửa đất hoặc khu

đất mà diện tích tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất có giá trị (tính theo giá đất tại Bảng giá đất) từ 10 tỷ đồng trở lên theo các phương pháp so sánh trực tiếp, thu nhập, chiết trừ, thặng dư. Trong vòng 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận được Quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt giá đất, Cơ quan tiếp nhận hồ sơ ghi đầy đủ các chỉ tiêu vào "Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất" và chuyển cho cơ quan thuế kèm theo hồ sơ quy định.

Có văn bản kèm theo hồ sơ (bản sao) theo quy định gửi Cơ quan tài chính đề nghị xác định các khoản mà người sử dụng đất được trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp. Sau khi người sử dụng đất hoàn thành các nghĩa vụ tài chính về đất đai theo Thông báo của cơ quan thuế, cơ quan tiếp nhận hồ sơ báo cáo cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chấp thuận đăng ký biến động đất đai cho người sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm gửi Hồ sơ thẩm định dự thảo bảng giá đất đến Hội đồng thẩm định Bảng giá đất (thông qua thường trực Hội đồng - Lãnh đạo Sở Tài chính). Hồ sơ thẩm định dự thảo Bảng giá đất bao gồm: Văn bản đề nghị thẩm định dự thảo Bảng giá đất; Dự thảo Tờ trình về việc ban hành bảng giá đất; Dự thảo Bảng giá đất; Báo cáo thuyết minh xây dựng Bảng giá đất theo quy định tại Điều 19 Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết phương pháp định giá đất; xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất; định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất (Thông tư số 36/2014/TT- BTNMT); văn bản tổng hợp ý kiến tham gia của các Sở, ngành liên quan, cơ quan liên quan.

- Đối với cơ quan tài chính

Căn cứ đề nghị của cơ quan tài nguyên và môi trường về thẩm định phương án giá đất, Cơ quan tài chính báo cáo Chủ tịch Hội đồng thẩm định giá đất của địa phương tổ chức thẩm định giá đất. Trên cơ sở kết quả thẩm định giá đất của Hội đồng thẩm định giá đất, để đơn giản và rút ngắn thủ tục xác định tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, Cơ quan tài chính trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt giá đất cụ thể tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất. Quyết định phê duyệt giá đất của Ủy ban nhân dân cấp

tỉnh được gửi đến cơ quan thuế để xác định và thông báo nghĩa vụ tài chính cho người sử dụng đất.

Trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ từ cơ quan tiếp nhận hồ sơ chuyển đến, Cơ quan tài chính xác định các khoản mà người sử dụng đất được trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp và chuyển cho Cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai của người sử dụng đất đối với trường hợp phải xác định các khoản được khấu trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất. Trường hợp phải căn cứ thêm thông tin về phương án bồi thường, giải phóng mặt bằng của Ban bồi thường, giải phóng mặt bằng hoặc Tổ chức phát triển quỹ đất trong trường hợp xác định các khoản được trừ đối với đất nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì thời gian xác định các khoản được trừ có thể dài hơn nhưng không quá 15 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ.

Đối với kho bạc nhà nước hoặc cơ quan được ủy nhiệm thu (cơ quan thu tiền). Kho bạc nhà nước hoặc cơ quan được ủy nhiệm thu theo quy định của pháp luật về quản lý thuế thực hiện thu tiền theo Thông báo nộp các khoản nghĩa vụ tài chính của Cơ quan thuế do người sử dụng đất hoặc người được người sử dụng đất ủy quyền mang đến. Khi thu tiền, cơ quan thu tiền phải lập chứng từ thu tiền là “Giấy nộp tiền” nếu cơ quan Kho bạc nhà nước thu, là “Biên lai thu tiền” nếu cơ quan được ủy nhiệm thu để giao cho người sử dụng đất và thông tin về việc hoàn thành nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất cho cơ quan thuế, cơ quan tiếp nhận hồ sơ trên hệ thống thông tin điện tử được kết nối với các cơ quan này.

Trường hợp thời điểm nộp tiền đã quá ngày phải nộp được ghi trên Thông báo nộp các khoản nghĩa vụ tài chính, người sử dụng đất căn cứ cách tính tiền chậm nộp theo hướng dẫn ghi tại Thông báo của cơ quan thuế để xác định số tiền chậm nộp khi đến cơ quan thu tiền nộp các khoản nghĩa vụ tài chính vào ngân sách nhà nước. Cơ quan thu tiền có trách nhiệm kiểm tra, đối chiếu việc xác định số tiền chậm nộp của người sử dụng đất hoặc căn cứ vào cách tính tiền chậm nộp theo hướng dẫn ghi tại Thông báo của cơ quan thuế để xác định số tiền chậm nộp mà người sử dụng đất phải nộp và tổ chức thực hiện thu nộp theo quy định.

Trường hợp quá thời hạn nộp tiền ghi trên Thông báo nộp các khoản nghĩa vụ tài chính mà người sử dụng đất mới nộp một phần thì cơ quan thu tiền thông báo bằng văn bản số tiền mà người sử dụng đất còn nợ tới cơ quan thuế tính từ thời điểm ghi trên Thông báo nộp các khoản nghĩa vụ tài chính để theo dõi và đôn đốc thu nộp theo quy định của pháp luật về quản lý thuế.

- Đối với cơ quan thuế

Trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ của người sử dụng đất khi thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai do Cơ quan tiếp nhận hồ sơ chuyển đến và văn bản xác định của cơ quan tài chính về các khoản được trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (nếu có), Cơ quan thuế xác định và ban hành Thông báo đơn giá thuê đất, Thông báo nộp các khoản nghĩa vụ tài chính về đất đai của người sử dụng đất theo mẫu quy định.

Thông báo nộp các khoản nghĩa vụ tài chính gồm: tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, lệ phí trước bạ, thuế thu nhập từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số tiền sử dụng đất được ghi nợ theo các Mẫu tương ứng quy định tại Phụ lục ban hành kèm theo các Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 46/2014/NĐ- CP) Thông tư số 156/2013/TT-BTC; đồng thời, bổ sung cách tính tiền chậm nộp theo quy định của pháp luật về quản lý thuế vào Thông báo nộp các khoản nghĩa vụ tài chính để người sử dụng đất hoặc cơ quan thu tiền có thể tự xác định số tiền chậm nộp. Mỗi loại thông báo nộp tiền phải lập thành 02 bản chính, trong đó: 01 bản để người sử dụng đất thực hiện nộp tiền vào ngân sách nhà nước; 01 bản lưu tại cơ quan thuế để theo dõi, đôn đốc thu nộp, xử lý chậm nộp, kiểm tra và giải quyết khiếu nại.

Riêng đối với Thông báo đơn giá thuê đất thực hiện theo mẫu quy định và được lập thành 03 bản, trong đó: 01 bản gửi cho người sử dụng đất; 01 gửi cho cơ quan tiếp nhận hồ sơ để ghi vào Hợp đồng thuê đất, thuê mặt nước; 01 bản lưu tại cơ quan thuế.

Trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày ký các Thông báo nộp các khoản nghĩa vụ tài chính, cơ quan thuế có trách nhiệm thông báo cho người sử dụng đất theo địa chỉ, số điện thoại liên lạc đã ghi trong Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính để người sử dụng đất biết; khi tiếp nhận Thông báo nộp các khoản nghĩa vụ tài chính đất đai trực tiếp tại cơ quan thuế, người sử dụng đất phải ký vào "Sổ giao nhận hồ sơ về nghĩa vụ tài chính về đất đai" theo quy định. Trường hợp cơ quan thuế gửi Thông báo nộp các khoản nghĩa vụ tài chính cho người sử dụng đất theo địa chỉ ghi trong Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính theo đường bưu điện dưới hình thức "Gửi bảo đảm" thì cơ quan thuế có trách nhiệm kiểm tra, theo dõi, đôn đốc để đảm bảo người sử dụng đất nhận được Thông báo để thực hiện nộp tiền vào ngân sách nhà nước theo quy định.

Việc giao, nhận hồ sơ của người sử dụng đất khi thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai và Thông báo nộp các khoản nghĩa vụ tài chính về đất đai cho người sử dụng đất phải được ghi vào "Sổ giao nhận hồ sơ và thông báo các khoản nghĩa vụ tài chính về đất đai của người sử dụng đất" theo quy định. Phối hợp với Kho bạc nhà nước theo dõi, đôn đốc, cập nhật tình hình thu nộp các khoản nghĩa vụ tài chính đất đai của người sử dụng đất và định kỳ hàng tháng báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Tổng cục Thuế số tiền mà người sử dụng đất đã nộp ngân sách nhà nước, số còn nợ và tiền chậm nộp. Lưu trữ hồ sơ của người sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính do cơ quan tiếp nhận hồ sơ chuyển đến để làm căn cứ kiểm tra và giải quyết khiếu nại.

4.3.3. Kết quả thực hiện quản lý tài chính về đất đai trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên

Bảng giá đất được UBND tỉnh ban hành cho cả giai đoạn 2015 – 2019 là căn cứ để tính các nguồn thu NSNN từ đất đai, do vậy khi nghiên cứu kết quả thực hiện quản lý tài chính về đất đai trên địa bàn tỉnh, Luận án sẽ trình bày đó là kết quả quản lý nguồn thu NSNN từ đất đai.

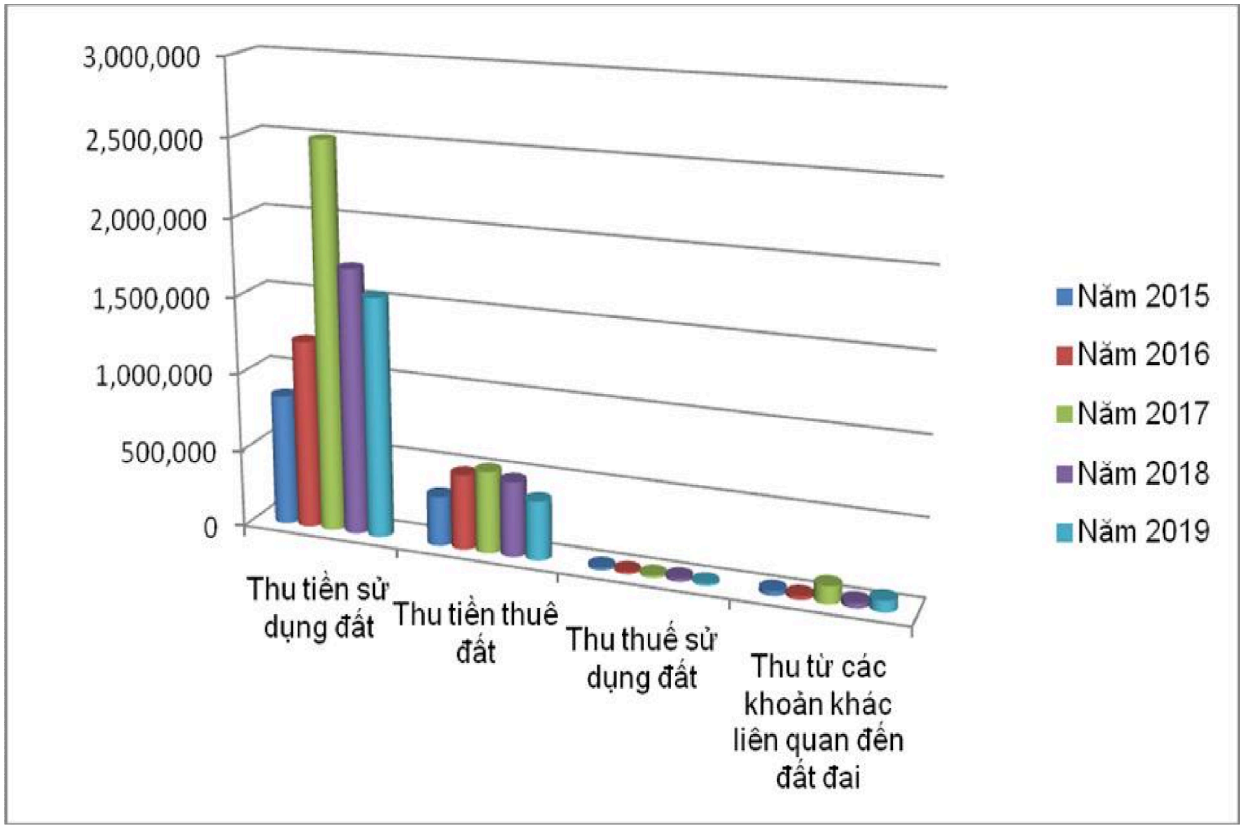
Thái Nguyên là một trong những tỉnh có nguồn thu ngân sách lớn trong cả nước, năm 2019, Thái Nguyên đứng thứ 19/63 tỉnh, thành phố trong cả nước. Trong giai đoạn 2015-2019 thu ngân sách trên địa bàn tỉnh đã đạt 120% dự toán được giao.

Bảng 4.3. Tổng hợp các nguồn thu từ đất trên địa bàn Tỉnh Thái Nguyên giai đoạn 2015-2019

ĐVT: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2015	Năm 2016	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2019	So sánh 2019/2015	
						△	%
Thu tiền sử dụng đất	841.362	1.214.910	2.504.731	1.714.589	2.208.634	1.367.272	162,51
Thu tiền thuê đất	321.354	483.198	525.270	482.400	864.813	543.459	169,12
Thu thuế sử dụng đất	18.943	15.567	16.785	24.750	18.599	-344	-1,82
Thu từ các khoản khác liên quan đến đất đai	30.672	23.803	110.505	34.979	73.204	42.532	138,67
Tổng nguồn thu từ đất đai	1.212.331	1.737.478	3.157.291	2.256.718	3.165.250	1.952.919	161,09
Tổng NSNN của tỉnh	7.484.844	9.816.210	12.789.065	15.002.655	15.609.290	8.124.446	108,55
Tỷ trọng nguồn thu từ đất đai/ Tổng NSNN (%)	16,2	17,7	24,69	15,04	13,16		
Tốc độ tăng trưởng tổng nguồn thu từ đất đai (%)	-	43,32	81,72	-28,52	-10,64		

(Nguồn: UBND tỉnh Thái Nguyên)



Đồ thị 4.1: Cơ cấu nguồn thu từ đất trên địa bàn Tỉnh Thái Nguyên giai đoạn 2015-2019

Từ đồ thị 4.1 và bảng số liệu 4.3 ta thấy thu ngân sách nhà nước trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên trong giai đoạn 2015- 2019 luôn tăng, đặc biệt từ năm 2018 tổng thu NSNN luôn đạt vượt chỉ tiêu dự toán đề ra và đều đạt trên 15000 tỷ đồng.

Nguồn thu từ đất đai trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên có khác nhau về quy mô, giá trị nguồn thu, phản ánh trình độ phát triển kinh tế của tỉnh. Mặc dù là tỉnh trung du miền núi, kinh tế ẹn gặp nhiều khó khăn, nhưng nhìn vào bảng số liệu cho thấy quy mô nguồn thu từ đất đai luôn có xu hướng gia tăng với tốc độ tăng 32,22% mỗi năm trong giai đoạn 2015-2019, cùng với đó tỷ trọng trong tổng thu NSNN trên địa bàn tỉnh cũng chiếm tỷ lệ cao từ 13% - 25%. Điều này đã khẳng định vai trò quan trọng của nguồn thu từ đất đai đối với phát triển kinh tế, xã hội của tỉnh Thái Nguyên.

* Nguồn thu từ thu tiền sử dụng đất

Việc thu tiền sử dụng đất thực hiện theo Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất; Nghị định số

79/2019/NĐ-CP về việc sửa đổi Điều 16 Nghị định 45/2014/NĐ-CP ngày 26 tháng 10 năm 2019 quy định về thu tiền sử dụng đất (có hiệu lực thi hành từ ngày 10 tháng 12 năm 2019) và các Thông tư, văn bản hướng dẫn của Bộ Tài chính, Tổng Cục Thuế, UBND tỉnh có hiệu lực hiện hành. Cùng với việc khai thác nguồn thu như: Thu từ tổ chức kinh tế được giao đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc để bàn kết hợp cho thuê; thu từ hộ gia đình, cá nhân được giao đất ở…, các huyện, thị xã, thành phố đẩy mạnh bán đấu giá quyền sử dụng đất. Chi cục Thuế các huyện, thị xã, thành phố (hiện nay là chi cục thuế khu vực) tiến hành thống kê, rà soát từng trường hợp đã thông báo nộp tiền sử dụng đất mà người dân chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính để vận động thực hiện nộp kịp thời vào ngân sách. Ở một số địa phương, Chi cục Thuế cử nhân viên xuống địa bàn trực tiếp đôn đốc từng người dân nộp tiền sử dụng đất.

Để nâng cao hiệu quả từ bán đấu giá quyền sử dụng đất, các cơ quan chuyên môn kết hợp chặt chẽ với Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản (Sở Tư pháp) thực hiện các công tác chuẩn bị đúng quy trình. Trước mỗi đợt bán đấu giá quyền sử dụng đất, các đơn vị đẩy mạnh công tác tuyên truyền, thông báo rộng rãi, chi tiết đến đông đảo nhân dân qua các phương tiện thông tin đại chúng. Đáng chú ý, để tạo tâm lý phấn khởi cho người đầu tư và góp phần nâng cao giá trị khu đất, một số địa phương còn quan tâm đầu tư đồng bộ cơ sở hạ tầng như: Đường giao thông, điện lưới, hệ thống thoát nước... Vị trí khu đất, diện tích mỗi lô đất cũng được lựa chọn, bố trí phù hợp với nhu cầu và khả năng kinh tế của người dân nên hầu hết các đợt tổ chức đấu giá đều thành công. Cơ quan thuế đã chủ động phối hợp với Văn phòng Đăng ký đất đai (Sở Tài nguyên và Môi trường) trong việc xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai theo quy trình, kịp thời thông báo đến người sử dụng đất số tiền phải nộp vào NSNN. Những trường hợp hoàn cảnh khó khăn về tài chính, thực hiện ghi nợ tiền sử dụng đất đúng theo quy định. Do đó, kết quả thu ngân sách từ tiền sử dụng đất trong giai đoạn vừa qua đạt kết quả khả quan.

Bảng 4.4. Nguồn thu từ thu tiền sử dụng đất trên địa bàn Tỉnh Thái Nguyên giai đoạn 2015-2019

Năm	Thu từ tiền sử dụng đất		Tỷ lệ hoàn thành so với dự toán đề ra (%)	Tốc độ tăng trưởng so với năm trước (%)	Tổng thu từ đất đai (Triệu đồng)	Tỷ trọng trong tổng thu từ đất đai (%)
	Dự toán (Triệu đồng)	Quyết toán (Triệu đồng)				
2015	600.000	841.362	140,23	-	1.212.331	69,40
2016	400.000	1.214.910	303,73	44,40	1.737.478	69,92
2017	650.000	2.504.731	385,34	106,17	3.157.291	79,33
2018	1.300.000	1.714.589	131,89	-31,55	2.256.718	75,98
2019	1.548.000	2.208.634	142,68	28,81	3.165.250	69,78

(Nguồn: Tổng hợp báo cáo quyết toán ngân sách của UBND tỉnh Thái Nguyên)

Nhìn vào bảng 4.4 ta thấy tốc độ tăng trưởng của thu tiền sử dụng đất năm 2017 tăng 106,17% so với năm 2016 và chiếm tỷ trọng cao nhất trong tổng nguồn thu từ đất đai trong giai đoạn 2015 – 2019. Năm 2017 chỉ tiêu này tăng đột biến 385% so với dự toán được giao là 650.000 triệu đồng. Có sự gia tăng này là do Dự án đường Bắc Sơn kéo dài và một số dự án khu dân cư, đô thị khác trên địa bàn tỉnh được đẩy nhanh tiến độ thực hiện.

Nguồn thu từ thu tiền sử dụng đất là nguồn thu chiếm tỷ trọng lớn nhất trong tổng nguồn thu từ đất đai. Nguồn thu tiền sử dụng đất được bố trí để đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng, tạo động lực cho phát triển kinh tế - xã hội. Do đó đây cũng là nguồn thu phức tạp nhất, khó khăn trong việc quản lý nguồn thu từ các thành phần như thu từ tổ chức kinh tế được giao đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc để bàn kết hợp cho thuê; thu từ hộ gia đình, cá nhân được giao đất ở…, khó khăn trong việc thống kê, rà soát những chủ thể thực hiện nghĩa vụ tài chính, khó khăn trong công tác đấu giá quyền sử dụng đất.

Để có được kết quả cao, luôn giữ vững tỷ trọng nguồn thu từ thu tiền sử dụng đất trong suốt giai đoạn 2015 – 2019 (từ 69,44%- 79,33%) tỉnh Thái Nguyên đã thực hiện các biện pháp đồng bộ như đẩy mạnh bán đấu giá quyền sử dụng đất. Chi cục Thuế các

huyện, thị xã, thành phố (hiện nay là chi cục thuế khu vực) tiến hành thống kê, rà soát từng trường hợp đã thông báo nộp tiền sử dụng đất mà người dân chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính để vận động thực hiện nộp kịp thời vào ngân sách. Ở một số địa phương, Chi cục Thuế cử nhân viên xuống địa bàn trực tiếp đôn đốc từng người dân nộp tiền sử dụng đất.

Để nâng cao hiệu quả từ bán đấu giá quyền sử dụng đất, các cơ quan chuyên môn kết hợp chặt chẽ với Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản (Sở Tư pháp) thực hiện các công tác chuẩn bị đúng quy trình. Trước mỗi đợt bán đấu giá quyền sử dụng đất, các đơn vị đẩy mạnh công tác tuyên truyền, thông báo rộng rãi, chi tiết đến đông đảo nhân dân qua các phương tiện thông tin đại chúng. Đáng chú ý, để tạo tâm lý phấn khởi cho người đầu tư và góp phần nâng cao giá trị khu đất, một số địa phương còn quan tâm đầu tư đồng bộ cơ sở hạ tầng như: Đường giao thông, điện lưới, hệ thống thoát nước... Vị trí khu đất, diện tích mỗi lô đất cũng được lựa chọn, bố trí phù hợp với nhu cầu và khả năng kinh tế của người dân nên hầu hết các đợt tổ chức đấu giá đều thành công. Cơ quan thuế đã chủ động phối hợp với Văn phòng Đăng ký đất đai (Sở Tài nguyên và Môi trường) trong việc xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai theo quy trình, kịp thời thông báo đến người sử dụng đất số tiền phải nộp vào NSNN.

* Nguồn thu từ thuê đất

Bảng 4.5. Nguồn thu từ thuê đất trên địa bàn Tỉnh Thái Nguyên giai đoạn 2015-2019

Năm	Thu từ tiền thuê đất		Tỷ lệ hoàn thành so với dự toán đề ra (%)	Tốc độ tăng trưởng so với năm trước (%)	Tổng thu từ đất đai (Triệu đồng)	Tỷ trọng trong tổng thu từ đất đai (%)
	Dự toán (Triệu đồng)	Quyết toán (Triệu đồng)				
2015	170.400	321.354	188,59	-	1.212.331	26,51
2016	130.000	483.198	371,69	50,36	1.737.478	27,81
2017	316.000	525.270	166,22	8,71	3.157.291	16,64
2018	400.000	482.400	120,60	-8,16	2.256.718	21,38
2019	380.000	864.813	227,58	79,27	3.165.250	27,32

(Nguồn: Tổng hợp báo cáo quyết toán ngân sách của UBND tỉnh Thái Nguyên)

Tiền thuê đất đối với đất do Nhà nước cho thuê cũng chiếm tỷ trọng khá lớn trong tổng số thu ngân sách từ đất đai của tỉnh (từ 16,64% đến 27,32%). Từ bảng số liệu ta thấy thu tiền thuê đất có xu hướng tăng đều trong giai đoạn từ 2015 – 2019. Chỉ tiêu này đạt cao so với dự toán được giao là do thực hiện ghi thu tiền thuê đất trả một lần cho 50 năm của một số dự án thực hiện trong Khu công nghiệp Điềm Thụy – Phú Bình của Ban quản lý Các khu công nghiệp, của một số địa phương như thành phố Thái Nguyên là 39.975 triệu đồng, thành phố Sông Công là 2.296 triệu đồng…

Là một trong những chính sách tài chính đất đai, chính sách thu tiền thuê đất đã từng bước được thể chế hóa theo nguyên tắc thị trường, minh bạch, tạo hành lang cơ sở hạ tầng góp phần thúc đẩy tăng trưởng kinh tế - xã hội. Các văn bản chỉ đạo về thu tiền thuê mặt đất, mặt nước được hướng dẫn áp dụng là: Nghị định số 46/2014/NĐ-CP quy định tiền thuê đất ,thuê mặt nước và Thông tư 77/2014/TT-BTC hướng dẫn Nghị định 46/2014/NĐ-CP; Quyết định số 36/2013/QĐ-UBND ngày 21/12/2013 về Phê duyệt giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên; Căn cứ Quyết định số 57/2014/QĐ-UBND ngày 22/12/2014 phê duyệt bảng giá đất giai đoạn năm 2015-2019 trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên; Quyết định số 40/2015/QĐ-UBND ngày 10/12/2015 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc ban hành quy định về đơn giá thuê đất, thuê mặt nước trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên.

Thực tế, trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên có 6 Khu công nghiệp (KCN) được chấp thuận đưa vào danh mục các KCN Việt Nam. Đó là: KCN Sông Công 1, diện tích 220 ha (phường Bách Quang, Thị xã Sông Công); KCN Sông Công 2, diện tích 250 ha (xã Tân Quang, thị xã Sông Công); KCN Nam Phổ Yên, diện tích 200 ha (xã Trung Thành và xã Thuận Thành, huyện Phổ Yên); KCN Tây Phổ Yên, diện tích 200 ha (xã Minh Đức, huyện Phổ Yên); KCN Điềm Thụy, diện tích 350 ha (xã Điềm Thụy, huyện Phú Bình và xã Hồng Tiến, huyện Phổ Yên); KCN Quyết Thắng, diện tích 200 ha (xã Quyết Thắng, T.P Thái Nguyên). Ngoài việc thu tiền thuê đất đối với hàng nghìn doanh nghiệp trong nước đang sản xuất kinh doanh, số tiền thu từ thuê đất, mặt nước, có sự đóng góp ngày càng gia tăng của các doanh nghiệp đầu tư nước ngoài. Trong năm 2019, trên địa bàn tỉnh có 17 dự án được cấp giấy chứng nhận đầu tư mới với tổng vốn đầu tư đăng ký là 352,8 triệu USD, trong đó, có 15 dự án trong khu công nghiệp và 02 dự án ngoài khu công nghiệp. Lũy kế hết năm 2019, trên địa bàn tỉnh hiện có 143 dự án FDI còn hiệu lực với tổng vốn đăng ký đạt 8.031,8 triệu USD (týống đýống khoảng 187 nghìn tỷ đồng), trong đó vốn giải ngân đạt trên 90%. Có thể kể đến

các nhà đầu tư lớn, như: Samsung; Tập đoàn Masan; Nhiệt điện An Khánh, Dự án Hồ Núi Cốc… Để vừa thực hiện tốt việc thu thuế, thu tiền thuê đất đối với tất cả các doanh nghiệp, đồng thời vừa thu hút được nguồn vốn đầu tư là một thách thức lớn đối với Thái Nguyên.

Theo quy định hiện hành, có ba hình thức nhà nước giao đất, cho thuê đất để phục vụ hoạt động đầu tư kinh doanh, gồm: Giao đất theo quyết định chủ trương đầu tư (Luật Đầu tư); giao đất theo đấu giá quyền sử dụng đất (Luật Đất đai) và giao đất theo đấu thầu chọn nhà đầu tư (Luật Đấu thầu). Để xác định được dự án nào thuộc hình thức đầu tư nào trong ba hình thức nêu trên là một vấn đề khó khăn; có dự án áp dụng hình thức giao đất nào cũng có sơ hở. Điều này dẫn đến lúng túng trong khâu triển khai thực hiện, khiến doanh nghiệp chậm được giao đất để thực hiện dự án. Hoặc do năng lực nhà đầu tư yếu cho nên xảy ra tình trạng hạ tầng một số KCN tại tỉnh Thái Nguyên không được xây dựng hoàn thiện, dẫn đến không thu hút được nhà đầu tư thứ cấp, gây lãng phí như: quy hoạch Khu C, Khu B KCN Nam Phổ Yên, Khu B KCN Điềm Thụy với diện tích gần 250 ha. Sau khi được phê duyệt quy hoạch, Ban Quản lý các KCN Thái Nguyên đã cùng chính quyền địa phương nỗ lực giải phóng mặt bằng, nhân dân đồng thuận, nhưng do năng lực nhà đầu tư hạn chế dẫn đến việc đền bù giải phóng mặt bằng không dứt điểm, diện tích đã giải phóng được mặt bằng thì hạ tầng KCN không được đầu tư hoàn thiện nên không thu hút được nhà đầu tư thứ cấp thuê đất, đất đai vì thế bị bỏ hoang, gây lãng phí.

* Tiền thuế sử dụng đất

Bảng 4.6. Nguồn thu từ tiền thuế sử dụng đất trên địa bàn Tỉnh Thái Nguyên giai đoạn 2015-2019

Năm	Thu từ thuế sử dụng đất		Tỷ lệ hoàn thành so với dự toán đề ra (%)	Tốc độ tăng trưởng so với năm trước (%)	Tổng thu từ đất đai (Triệu đồng)	Tỷ trọng trong tổng thu từ đất đai (%)
	Dự toán (Triệu đồng)	Quyết toán (Triệu đồng)				
2015	17.780	17.670	99,38	-	1.212.331	1,46
2016	17.830	15.567	87,31	-11,90	1.737.478	0,90
2017	14.000	16.785	119,89	7,82	3.157.291	0,53
2018	12.000	24.750	206,25	47,45	2.256.718	1,10
2019	15.000	18.599	123,99	-24,85	3.165.250	0,59

(Nguồn: Tổng hợp báo cáo quyết toán ngân sách của UBND tỉnh Thái Nguyên)

Thuế sử dụng đất là khoản thu phát sinh trong quá trình sử dụng đất bao gồm: thuế sử dụng đất nông nghiệp và thuế nhà đất (từ năm 2012 trở đi là thuế sử dụng đất phi nông nghiệp). Đây là nguồn thu có tính bền vững và lâu dài. Mặt khác, thuế nhà đất mới chỉ tập trung vào đất ở của một số đối tượng mà chưa tính đến các đối tượng khá như người sử dụng đất thuê của nhà nước, sử dụng đất được giao (vì mục đích phục vụ lợi ích công cộng) vào hoạt động kinh doanh; Số thu thuế nhà đất của tỉnh Thái Nguyên từ năm 2015 đến năm 2019 chiếm tỷ trọng nhỏ: Năm 2015 là 1,56%, Năm 2019 là 0,58 %, Quy định tính thuế sử dụng đất phi nông nghiệp ra đời thay thế thuế nhà đất đã khắc phục hạn chế của thuế nhà đất, đó là: nâng cao tính pháp lý của Pháp luật về thuế trên cơ sở bổ sung những cái mới, kế thừa những cái còn phù hợp; Động viên sự đóng góp của người sử dụng đất, nhất là những đối tượng sử dụng đất vượt hạn mức quy định vào ngân sách nhà nước; đặc biệt, cơ sở xác định thuế sử dụng đất phi nông nghiệp là tiền; Vì vậy, số thu thuế sử dụng đất phi nông nghiệp cao hơn so với thuế nhà đất trước đây.

Từ bảng số liệu 4.7 ta thấy trong 2 năm 2017, 2018 nhóm đất phi nông nghiệp tăng lên nhiều cho thấy chủ trương chuyển dịch cơ cấu kinh tế của tỉnh Thái Nguyên. Và theo quyết định số 1188/TTg-NN của thủ tướng chính phủ về việc chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa để thực hiện Dự án trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên đã đồng ý cho UBND tỉnh Thái Nguyên chuyển đổi tiếp 51,97 ha đất trồng lúa sang đất phi nông nghiệp trong năm 2020. Sự mở rộng diện tích đất phi nông nghiệp đã tạo điều kiện thuận lợi để tỉnh Thái Nguyên khai thác nguồn thu tài chính đất đai từ loại đất này.

Bảng 4.7. Tình hình sử dụng đất trên địa bàn Tỉnh Thái Nguyên

Chỉ tiêu	Năm 2017				Năm 2018			
	Diện tích có đầu năm (ha)	Diện tích tăng trong năm (ha)	Diện tích giảm trong năm (ha)	Diện tích cuối năm (ha)	Diện tích có đầu năm (ha)	Diện tích tăng trong năm (ha)	Diện tích giảm trong năm (ha)	Diện tích cuối năm (ha)
Tổng diện tích tự nhiên	**352.664,02**			**352.664,02**	**352.664,02**			**352.664,02**
Nhóm đất nông nghiệp	302.675,98	100,72	1.228,10	301.548,60	301.548,60	83,07	1.595,97	300.035,70
Nhóm đất phi nông nghiệp	45.247,60	1.486,15	318,66	46.415,09	46.415,09	1.873,68	309,15	47.943,62
Nhóm đất chưa sử dụng	4.740,44			4.700,33	4.700,33		15,63	4.684,70

(Nguồn: Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Thái Nguyên)

***Các khoản thu khác từ đất đai**

Các khoản thu khác từ đất đai như: Lệ phí trước bạ nhà, đất; Thuế thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản (trước đây là thuế chuyển quyền sử dụng đất) cũng chiếm tỷ trọng nhỏ trong tổng thu ngân sách từ 1,37% đến 3,63% trên tổng ngân sách các khoản thu từ đất.

Sự phát triển của thị trường bất động sản Thái Nguyên là lý do khiến các nguồn thu này tăng lên, đặc biệt năm 2017, 2019 là những thời điểm làn sóng đầu tư bất động sản phát triển mạnh trên địa bàn tỉnh. Nhiều đơn vị uy tín trong lĩnh vực bất động sản rót vốn vào Thái Nguyên để đầu tư phát triển các dự án quy mô như: DetechLand, TNG, Tập đoàn Tiến Bộ, Tập đoàn T&T, Công ty cổ phần đầu tư xây dựng Thiên Lộc, Tập đoàn TMS, FLC, Phúc Lộc, Xuân Trường, Danko, Vinaconex, Kosy Group... Chắc chắn, các dự án của các đơn vị uy tín này sẽ góp phần không nhỏ vào sự phát triển kinh tế của Thái Nguyên, làm thị trường nhà ở tại Thái Nguyên sôi động, tăng không ngừng quy mô, tần suất giao dịch đất đai, nhà ở. Chính điều này đã tác động lớn đến việc tăng thu thuế thu nhập cá nhân từ mua bán chuyển nhượng bất động sản.

Bảng 4.8. Nguồn thu từ tiền thuế sử dụng đất trên địa bàn Tỉnh Thái Nguyên giai đoạn 2015-2019

ĐVT: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2015	Năm 2016	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2019	So sánh 2019/2015	
						△	%
Thu các khoản khác từ đất đai	30.672	23.803	110.505	34.979	73.204	42.532	138,67
Tổng nguồn thu từ đất đai	1.212.331	1.737.478	3.157.291	2.256.718	3.165.250	804.295	66,34
Tỷ trọng (%)	2,53	1,37	3,5	1,55	2,31	1,10	43,48
Tốc độ tăng trưởng tiền thu từ thuê đất (%)	_	(22,400	364,25	-68,35	109,28		

(Nguồn: Tổng hợp báo cáo quyết toán ngân sách của UBND tỉnh Thái Nguyên)

4.3.4. Thực trạng kiểm soát quản lý tài chính về đất đai trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên

Theo báo cáo của ngành Tài nguyên môi trường, trong giai đoạn từ năm 2015-2019, toàn Ngành đã tiến hành hơn 2.320 cuộc thanh tra, kiểm tra, qua đó đã phát hiện kiến nghị xử lý thu hồi diện tích 22.362 ha đất; riêng trong năm 2018, toàn Ngành đã tiến hành thanh tra, xử lý thu hồi 695 ha đất, xử phạt vi phạm hành chính 116 tỷ đồng.

Thông qua hoạt động thanh tra đã phát hiện và đề xuất, kiến nghị xử lý nhiều sai phạm trong quản lý, sử dụng đất đai của các tổ chức được nhà nước giao đất, cho thuê đất, nhất là các dự án phát triển nhà ở; việc sử dụng đất của các nông, lâm trường; việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; việc chấp hành pháp luật đất đai trong quản lý đất đai cấp huyện, xã; việc thực hiện thủ tục hành chính; việc quản lý, sử dụng đất tại các khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu kinh tế; việc quản lý, sử dụng đất đai đối với các cơ sở sản xuất kinh doanh ngoài khu công nghiệp, cụm công nghiệp…

Xác định đất đai là một vấn đề quan trọng, ngân sách từ đất đai chiếm tỷ trọng ngày càng lớn trong ngân sách của tỉnh, do vậy từ năm 2013 đến nay, cấp ủy, tổ chức đảng, chính quyền các cấp tỉnh Thái Nguyên quan tâm lãnh đạo, chỉ đạo triển khai thực hiện công tác thanh tra. Chất lượng, hiệu quả công tác thanh tra được nâng lên rõ rệt, đã tập trung thanh tra một số lĩnh vực dễ phát sinh tham nhũng, tiêu cực như quản lý, sử dụng đất đai, khoáng sản, đầu tư xây dựng; tài chính, ngân sách... kịp thời kiến nghị xử lý nghiêm các sai phạm, góp phần nâng cao hiệu quả phòng, chống tham nhũng.

Tăng cường thanh tra, kiểm tra trách nhiệm việc thực hiện pháp luật về thanh tra, giải quyết khiếu nại, tố cáo và phòng, chống tham nhũng; xử lý chồng chéo trong hoạt động thanh tra, trong đó đã chấn chỉnh hoạt động thanh tra, kiểm tra đối với doanh nghiệp theo Chỉ thị số 20/CT-TTg ngày 17/05/2017 của Thủ tướng Chính phủ. Tăng cường phối hợp giữa cơ quan thanh tra với cơ quan chức năng trong phát hiện, xử lý các hành vi vi phạm pháp luật. Từ đầu nhiệm kỳ nay, Ngành Thanh tra tiến hành 511 cuộc thanh tra, phát hiện sai phạm về kinh tế và kiến nghị thu hồi là 39.249,3 triệu đồng; đã thu hồi 31.476,8 triệu đồng, đạt 80,19% mục tiêu.

Công tác giải quyết khiếu nại, tố cáo được các cấp, các ngành tổ chức thực hiện nghiêm túc; phát huy vai trò người đứng đầu cấp ủy, tổ chức đảng, chính quyền từ tỉnh đến cơ sở trong lãnh đạo, chỉ đạo đối với công tác này. Ban Thường vụ Tỉnh ủy ban hành 06 văn bản, Hội đồng nhân dân tỉnh ban hành 04 văn bản, Ủy ban nhân dân tỉnh

ban hành 10 văn bản; các sở, ngành và Ủy ban nhân dân cấp huyện ban hành 95 văn bản lãnh đạo, chỉ đạo và tổ chức thực hiện công tác tiếp dân, giải quyết khiếu nại, tố cáo, Ban Thường vụ Tỉnh ủy tổ chức 03 cuộc kiểm tra, giám sát chuyên đề về công tác tiếp dân, giải quyết khiếu nại, tố cáo.

Qua công tác tiếp dân, giải quyết khiếu nại, tố cáo, cấp ủy, chính quyền các cấp kịp thời phát hiện, chấn chỉnh, khắc phục những mặt yếu kém, sơ hở trong công tác quản lý nhà nước trên các lĩnh vực, nhất là lĩnh vực đất đai, đầu tư, xây dựng, tài chính công, thực hiện chính sách xã hội... Đồng thời chỉ đạo xử lý nghiêm các trường hợp vi phạm pháp luật, tiêu cực tham nhũng, củng cố niềm tin của nhân dân vào sự lãnh đạo của Đảng, sự quản lý, điều hành của Nhà nước.

Việc kiểm tra thi hành pháp luật đất đai đã được thực hiện thường xuyên, có trọng tâm, trọng điểm, đã kịp thời phát hiện và xử lý những sai phạm trong quản lý và sử dụng đất đai. Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân các cấp đã nỗ lực lớn trong việc giám sát thi hành Luật Đất đai; quyết tâm chỉ đạo thực hiện nghiêm pháp luật đất đai, thực hiện tốt cải cách thủ tục hành chính trong quản lý sử dụng đất đai.

4.3.5. Các yếu tố ảnh hưởng đến quản lý tài chính về đất đai trên địa bàn trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên.

Trong quá trình nghiên cứu đề tài, tác giả thấy rằng nguồn thu tài chính từ đất đai chịu ảnh hưởng bởi rất nhiều các yếu tố.

Về các nhân tố ảnh hưởng nhiều nhất đến nguồn thu tài chính từ đất đai, số người được hỏi rất quan tâm đến các nhân tố như đặc điểm tự nhiên của đất đai, vị trí phân bổ đất đai, mức sinh lợi từ đất đai, tốc độ và trình độ phát triển kinh tế của địa phương, sự mở rộng các doanh nghiệp dẫn đến tiền thu từ đất trong các doanh nghiệp tăng cao, thu nhập đầu người, nhân tố chính sách (chính sách đất đai, thuế, giá)...Tần suất cao nhất thuộc về vị trí phân bổ đất đai (63,6%), tiềm năng phát triển của thị trường bất động sản (50%), tốc độ kinh tế phát triển của địa phương (36,4%), nhân tố chính sách (22,73%) và 22,73% được hỏi cho rằng các yếu tố về chính sách có ảnh hưởng quan trọng đến nguồn thu đất đai. Về sự phát triển doanh nghiệp, tần suất trả lời là 18,2%. Điều này cho thấy sự phát triển kinh tế của địa phương và sự phát triển của các doanh nghiệp địa phương cũng có ảnh hưởng đến nguồn thu tài chính từ đất đai, nhưng không nhiều.

Khi được hỏi riêng về giá đất, qua quá trình điều tra tìm hiểu giá đất ở trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên nhận thấy vị trí là yếu tố chủ đạo ảnh hưởng đến giá đất trên địa bàn. Có thể nhận thấy giá đất của những thửa đất thuộc vị trí 1 luôn là giá cao nhất trên đường, phố và cao hơn nhiều lần so với các vị trí còn lại. Giá đất cao hay thấp phụ thuộc chủ yếu vào yếu tố này, vị trí là yếu tố quyết định đối với giá của thửa đất, những thửa đất có vị trí thuận lợi, nằm ở mặt đường, gần các trung tâm kinh tế, văn hóa, xã hội có khả năng kinh doanh buôn bán thì giá đất chuyển nhượng nơi đó sẽ cao. Tuy nhiên ở cùng loại vị trí nhưng các thửa đất nằm trên các đường phố khác nhau thì giá chuyển nhượng cũng khác nhau. Yếu tố vị trí là yếu tố quyết định giá chuyển nhượng cao hay thấp trên thị trường, nhưng không phải là yếu tố làm biến động giá đất trên thị trường.

Vai trò của yếu tố vị trí đến giá đất ở của thành phố được thể hiện ở bảng 4.15 so sánh mức độ chênh lệch giữa các vị trí của đường phố trung tâm và cận trung tâm.

Bảng 4.9: Ảnh hưởng của yếu tố vị trí đến giá đất ở qua các khu vực

Đơn vị tính: Nghìn đồng/m2

Khu vực	Vị trí	Giá chuyển nhượng trung bình	Hệ số chênh lệch giữa các vị trí		
			VT1/VT2	VT1/VT3	VT1/VT4
Trung tâm	VT1	26.918	2,41	3,21	7,95
	VT2	11.192			
	VT3	8.290			
	VT4	3.385			
Cận Trung tâm	VT1	10.158	2,11	2,77	5,5
	VT2	4.808			
	VT3	3.673			
	VT4	1.848			
Xa trung tâm	VT1	4.141	2,93	4,00	6,06
	VT2	1.413			
	VT3	1.036			
	VT4	683			

(Nguồn: Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Thái Nguyên)

Qua bảng trên ta có thể nhận thấy giá đất qua từng khu vực và từng vị trí đều có nhiều sự biến động.

Trong cùng một khu vực nhưng ở các vị trí khác nhau thì giá đất ở cũng khác nhau. Qua hệ số chênh lệch giữa các vị trí trong mỗi khu vực có thể nhận thấy mức độ ảnh hưởng của yếu tố vị trí đến giá đất khu vực này tăng dần qua các vị trí và biến động lớn nhất là ở khu vực trung tâm. Điều đó cho thấy yếu tố vị trí ảnh hưởng rất lớn đến giá đất chuyển nhượng thực tế trên thị trường của tất cả các vị trí, đặc biệt là vị trí trung tâm.

Giá đất ở các khu vực khác nhau cũng biến động khác nhau. Tại khu vực trung tâm là nơi có giá chuyển nhượng cao nhất do ở đây được đầu tư nhiều về cơ sở hạ tầng lại là nơi tập trung nhiều công trình công cộng, điều kiện sống và kinh doanh, buôn bán tốt hơn so với khu vực cận trung tâm, xa trung tâm. Trong khi đó ở khu vực xa trung tâm lại là nơi ít được đầu tư, năm xa các trụ sở, cơ quan của thành phố nên điều kiện sống và buôn bán kinh doanh đều bị hạn chế. Đó là lý do làm cho giá chuyển nhượng ở đây là thấp nhất.

Qua điều tra thì 100% cán bộ được hỏi cho rằng vị trí có ảnh hưởng đến giá đất. Tuy nhiên khi điều tra cán bộ địa phương thì 64,8 % số cán bộ địa chính không đồng ý rằng đơn giá thuê đất hiện nay phù hợp với giá thị trường, và 72,7% không đồng ý với mức giá thu tiền sử dụng đất so với giá thị trường: điều này là một vấn đề đặt ra đối với cơ quan quản lý nhà nước khi giá đất được Nhà nước quy định đang chênh lệch rất nhiều so với giá đất thị trường, đặc biệt ở những khu đất có vị trí đẹp, trung tâm thì hệ số K điều chỉnh giá của các tỉnh đưa ra đầu năm cũng không đánh giá đúng bản chất của giá đất thị trường, do đó ảnh hưởng lớn đến nguồn thu đất đai của tỉnh.

Khi nghiên cứu câu trả lời, tác giả luận án cũng nhận thấy phần lớn đều cho rằng nguồn thu ngân sách của địa phương phụ thuộc rất lớn vào nguồn thu đất đai (tần suất trả lời cao nhất là 90,9%). Tuy nhiên, kết quả điều tra lại cho rằng nguồn thu từ đất đai hiện nay chưa tương xứng với đúng tiềm năng của đất (tần suất trả lời cao nhất là 68,2%). Dựa vào số người bình luận trình độ và năng lực của người làm việc trong cơ quan quản lý đất đai có ảnh hưởng nhiều đến nguồn thu từ đất (tần suất trả lời là 81,8%), có thể thấy thực trạng quản lý đất đai của tỉnh Thái Nguyên đang có vấn đề. Điều này thể hiện trên chỉ số Năng lực cạnh tranh cấp tỉnh (PCI) năm 2019 của Thái Nguyên đứng thứ 12/63 tỉnh, thành phố, với 67,71 điểm, tăng 6 bậc và cao hơn 3,47 điểm so với năm 2018. Tuy nhiên, trong 10 chỉ số thành phần có 1 chỉ số là tiếp cận

đất đai bị giảm điểm 2 năm liên tiếp và so với toàn quốc, chỉ số này cũng đứng ở vị trí thứ 60. Đây là một vấn đề cần đặt ra với tỉnh Thái Nguyên: chính quyền địa phương đang phụ thuộc vào nguồn lực nội sinh từ đất đai (thông qua tiền sử dụng đất) để đầu tư phát triển. Sự phát triển nhanh chóng của làn sóng đô thị hoá, công nghiệp hoá ở Thái Nguyên đang không khiến đất đai sinh lợi (thể hiện ở tần suất trả lời thấp về sự ảnh hưởng của tốc độ phát triển kinh tế, sự phát triển của doanh nghiệp, thu nhập đầu người đến nguồn thu đất đai), và hàng nghìn ha đất đai đã được quy hoạch, quy hoạch treo, sử dụng làm đô thị, khu công nghiệp, cho doanh nghiệp thuê đất... nhưng đất đai đã không sinh lợi theo đúng tiềm năng thực sự của nó. Do vậy tỉnh Thái Nguyên cần nâng cao hiệu quả các hoạt động liên quan đến đất đai như: Công tác bồi thường giải phóng mặt bằng, tái định cư, rà soát lại quỹ đất, hướng dẫn lập điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, công khai điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất. Chú trọng việc công khai quỹ đất chưa giao sử dụng nhằm minh bạch hóa việc tiếp cận nguồn lực đất đai, mặt bằng sản xuất, đảm bảo cơ sở việc giao đất, cho thuê đất, giúp các doanh nghiệp dân doanh bình đẳng trong việc tiếp cận đất đai phục vụ sản xuất kinh doanh; kiên quyết thu hồi dự án đất sử dụng không hiệu quả, không đúng mục đích. Đẩy nhanh đầu tư cơ sở hạ tầng các khu, cụm công nghiệp trên địa bàn để giải quyết vấn đề mặt bằng phục vụ sản xuất kinh doanh nhằm hỗ trợ doanh nghiệp có được mặt bằng sản xuất kinh doanh.

Tổng hợp các bảng số liệu thu tài chính đất đai tỉnh Thái Nguyên, tác giả đã dựa trên các biến số kinh tế đó là: tổng thu từ đất, tiền thu từ sử dụng đất, thuế và tiền thuê đất phi nông nghiệp. Ngoài các biến số kinh tế này, tác giả nhận định sự phát triển kinh tế của tỉnh, tăng năng suất lao động, việc mở rộng các khu công nghiệp đã làm gia tăng nhu cầu sử dụng đất, ảnh hưởng đáng kể đến nguồn thu tài chính từ đất đai, do vậy tác giả lựa chọn thêm biến số: tổng sản phẩm quốc nội địa phương, và số lượng doanh nghiệp trên địa bàn tỉnh để phân tích sự tác động qua lại giữa các biến số kinh tế này với nguồn thu tài chính từ đất đai của tỉnh.

Ngoài ra, sự thay đổi của nguồn thu tài chính từ đất đai có thể ảnh hưởng bởi các nhân tố quan trọng khác như sự thay đổi của giá đất. Mặc dù Luật Đất đai 2013 quy định cụ thể về: khung giá đất (Điều 113); Bảng giá đất và giá đất cụ thể (Điều 114) được áp dụng cho từng mục đích nhất định. Chính phủ quy định khung giá đất định kỳ 5 năm một lần đối với từng loại đất, theo từng vùng để định hướng cho Uỷ ban Nhân dân cấp tỉnh xây dựng bảng giá đất tại địa phương. Bổ sung quy định đối với trường

hợp các địa phương không thống nhất được giá đất tại khu vực giáp ranh giữa các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương thì báo cáo Thủ tướng Chính phủ quyết định. Khi giá đất thị trường tăng hoặc giảm trên 20%, Chính phủ điều chỉnh khung giá đất, giá đất chuẩn cho phù hợp. Tuy nhiên sự thay đổi giá đất trên thị trường biến động rất phức tạp cao hơn hẳn so với Khung giá đất nhà nước quy định. Vì vậy, trong nghiên cứu tác giả chỉ đưa yếu tố giá đất vào trong phân tích định tính, còn mô hình định lượng của tác giả sẽ không đưa biến số giá đất vào trong việc ảnh hưởng đến nguồn thu tài chính từ đất đai mà chỉ xét đến các biến số tiền sử dụng đất, thuế và tiền thuê đất phi nông nghiệp, GRDP, số lượng doanh nghiệp trên địa bàn tỉnh.

a. Thống kê mô tả và nguồn số liệu

Để phân tích tác động của các biến đến nguồn thu tài chính từ đất đai sử dụng số liệu 6 tháng cho giai đoạn 2003-2019. Phần ước lượng thực nghiệm được thực hiện trên bộ số liệu với tần suất là 6 tháng cho giai đoạn 2003-2019 ở Thái Nguyên. Số liệu về GRDP, tổng doanh nghiệp, thu thuế và thuê đất, thu từ sử dụng đất được thu thập từ Tổng cục Thống kê Việt Nam (GSO), cục thống kê Thái Nguyên và sở tài chính Thái Nguyên. Cụ thể về các biến chính trong mô hình với các thống kê mô tả tóm tắt các chuỗi số liệu được thể hiện trong bảng 4.9.

Bảng 4.10. Thống kê mô tả về LNY, LNX1, LNX2, LN X 3 và LN X 4

	LNY	LNX1	LNX2	LNX3	LNX4
Mean	10.53972	7.761489	15.05193	7.103898	4.682274
Median	10.95498	8.011861	15.29803	7.371231	4.823663
Maximum	11.83244	8.840046	16.22742	8.345734	5.277181
Minimum	7.454634	5.261678	12.80108	4.279738	3.610678
Std. Dev.	1.162225	0.891334	0.924910	1.067008	0.426904
Skewness	-1.165494	-1.120459	-0.998595	-1.192569	-0.744247
Kurtosis	3.546035	3.610923	3.015874	3.735488	2.852798
Jarque-Bera	8.597492	8.092412	5.983530	9.344744	3.355921
Probability	0.013586	0.017489	0.050199	0.009350	0.186754
Sum	379.4298	279.4136	541.8694	255.7403	168.5619
Sum Sq. Dev.	47.27688	27.80666	29.94106	39.84774	6.378646
Observations	36	36	36	36	36

Chú thích:

(Nguồn: Tác giả

ả
tí
n
h
t
o
á
n
)

LNY: logarit tự nhiên của nguồn thu tài chính từ đất đai LNX: số lượng doanh nghiệp
LNX2: GDP tỉnh Thái Nguyên
LNX3: tiền thu từ sử dụng đất
LNX4: thuế và thuế đất phi nông nghiệp.

Tác giả tiến hành nghiên cứu theo khung phân tích như sau:

Kiểm định nghiệm đơn vị - tính dừng của chuỗi dữ liệu là điều kiện tiên quyết khi đưa ra kết luận có ý nghĩa trong phân tích đối với chuỗi thời gian và tăng độ chính xác, mức độ đáng tin cậy của mô hình. Nếu chuỗi dữ liệu của các biến không dừng, tác giả tiếp tục dùng để xét mối quan hệ dài hạn giữa chúng. Bài viết kiểm định nghiệm đơn vị bằng phương pháp ADF (Augmented Dickey – Fuller).

Lựa chọn độ trễ tối ưu, kiểm định tự tương quan của phần dư và tính ổn định của mô hình trong mô hình Vector tự hồi quy (VAR – Vector Autoregression).

Kiểm tra mối quan hệ dài hạn (Cointegration test) và mô hình vectơ hiệu chỉnh sai số VECM (Vector Error Correlation Model) bằng cách xác định sự tồn tại vectơ đồng liên kết của Johansen.

Kiểm định Granger Causality để phát hiện mối quan hệ nhân quả giữa các biến độc lập và biến phụ thuộc, các biến độc lập có là nguyên nhân gây ra sự biến động của biến phụ thuộc hay ngược lại. Kết quả này nhằm đưa ra kết luận về việc sử dụng nhân tố vĩ mô để dự đoán biến động của nguồn thu tài chính từ đất đai hay không và việc dự đoán chiều ngược lại có mang lại hiệu quả tương tự hay không.

b. Kiểm tra tính dừng các chuỗi số liệu

Bảng 4.11. Kết quả kiểm định tính dừng của chuỗi dữ liệu

Variable	ADF Unit Root Test	
	Levels	First Difference
LNY	-1.999849	-11.00171***
LNX1	-1.841199	-1.364222***
LNX2	-1.364222	-9.018141***
LNX3	-1.438059	-9.326855***
LNX4	-1.612117	-9.740918***

Ghi chú: (***) là có ý nghĩa thống kê ở mức 1%

(Nguồn: Tác giả ước lượng từ mô hình)

Các chuỗi dữ liệu đều không dừng ở chuỗi gốc, nhưng đều dừng ở sai phân bậc 1. Là điều kiện để kiểm tra đồng liên kết, xét mối quan hệ dài hạn giữa các biến trong mô hình.

c. Chọn độ trễ phù hợp cho mô hình

Vì biến quan sát của mô hình là 36 nên ta để mặc định lag = 1

Bảng 4.12: Độ trễ phù hợp với mô hình

Lag	LogL	LR	FPE	AIC	SC	HQ
0	-161.1737	NA	0.009153	9.495643	9.717835	9.572343
1	-92.32813	114.0870*	0.000760*	6.990179*	8.323335*	7.450384*

(Nguồn: Tác giả ước lượng từ mô hình)

* indicates lag order selected by the criterion

LR/sequential modified LR test statistic (each test at 5% level): Thống kê thử nghiệm LR được sửa đổi tuần tự (mỗi thử nghiệm ở mức 5%)

FPE: Final prediction error: Lỗi dự đoán cuối cùng

AIC/Akaike information criterion: Tiêu chí thông tin Akaike

SC/Schwarz information criterion: Tiêu chí thông tin Schwarz

HQ/Hannan-Quinn information criterion: Tiêu chí thông tin Hannan-Quinn

Dựa trên các chỉ tiêu LR, FPE, AIC, HQ của kết quả mô hình VAR đều cho ra lag 1 là phù hợp bởi vậy mô hình ta chọn lag phù hợp là lag 1.

Đồng thời sử dụng kiểm định Lagrange (LM) kiểm tra thấy phần dư trong mô hình không bị tương quan.

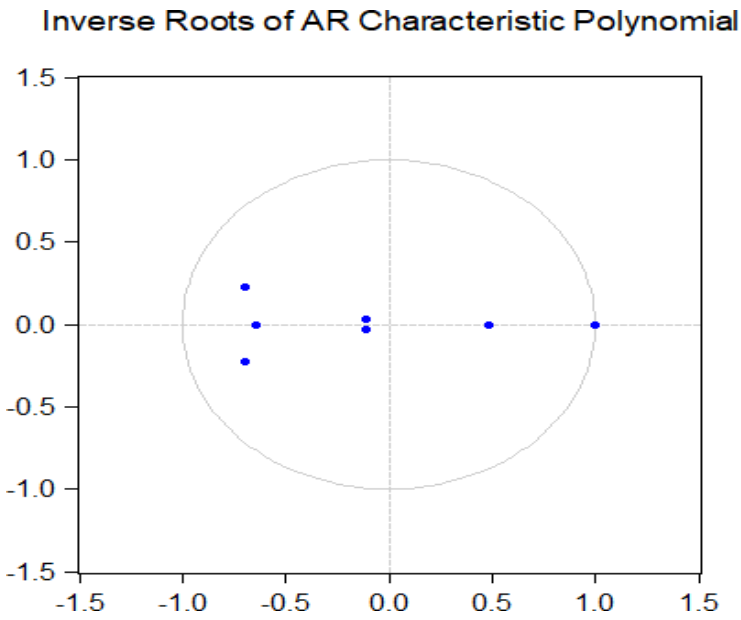
Bảng 4.13: Kiểm định tự tương quan phần dư

Lags	LM-Stat	Prob
1	35.33027	0.0824

(Nguồn: Tác giả ước lượng từ mô hình)

c. Kiểm tra mối quan hệ dài hạn giữa các biến tới nguồn thu tài chính từ đất đai Các giá trị riêng đều nằm trong vòng tròn đơn vị, nên mô hình ước lượng có sự

ổn định cần thiết, nhằm đảm bảo độ tin cậy của kết quả.



Hình 4.1: Tính ổn định của mô hình với độ trễ là 1

Bảng 4.13: Kiểm định đồng liên kết

Hypothesized No. of CE(s)	Unrestricted Cointegration Rank Test (Trace)				Unrestricted Cointegration Rank Test (Maximum Eigenvalue)			
	Eigenvalue	Trace Statistic	0.05 Critical Value	Prob.**	Eigenvalue	Max-Eigen Statistic	0.05 Critical Value	Prob.**
None *	0.641777	73.57847	69.81889	0.0243	0.641777	34.90436	33.87687	0.0376
At most 1	0.478895	38.67412	47.85613	0.2734	0.478895	22.16131	27.58434	0.2122
At most 2	0.249131	16.51281	29.79707	0.6757	0.249131	9.741799	21.13162	0.7685
At most 3	0.141803	6.771014	15.49471	0.6044	0.141803	5.199339	14.26460	0.7165
At most 4	0.045174	1.571675	3.841466	0.2100	0.045174	1.571675	3.841466	0.2100

(Nguồn: Tác giả ước lượng từ mô hình)

Như kết quả trên ta có ở kiểm định Trace được kết quả là có 1 đồng liên kết, ở kiểm định Maximum Eigenvalue ta thấy cũng có 1 đồng liên kết.

Từ 2 kiểm định trên ta có được mô hình có 1 đồng liên kết.

Nghiên cứu sử dụng độ trễ trong VAR để kiểm định tồn tại đồng liên kết giữa nguồn thu tài chính từ đất đai và các biến độc lập. Căn cứ vào giá trị Trace statistic và giá trị riêng lớn nhất của ma trận (Max Eigenvalue) đều khẳng định có ít nhất một đồng liên kết giữa các biến trong mô hình và có tồn tại mối quan hệ dài hạn giữa các biến độc lập với nguồn thu tài chính từ đất đai.

Với kết quả này, ở bước tiếp theo tác giả tiến hành ước lượng mô hình VECM để xác định mối quan hệ giữa các nhân tố ảnh hưởng đến nguồn thu tài chính từ đất đai.

d. Kiểm định cho mô hình VECM

Bảng 4.14. Kết quả ước lượng mô hình VECM

Error Correction:	D(LNY)	D(LNX 1)	D(LNX 2)	D(LNX 3)	D(LNX 4)
CointEq1	0.013388	-0.067002	-0.277305	-0.470148	-0.294166
	(0.03436)	(0.08873)	(0.11834)	(0.08893)	(0.10740)
	[0.38968]	[-0.75516]	[-2.34330]	[-5.28649]	[-2.73910]
D(LNY(-1))	-0.788623	0.671949	-0.007033	0.216760	0.561928
	(0.12629)	(0.32615)	(0.43502)	(0.32692)	(0.39478)
	[-6.24448]	[2.06022]	[-0.01617]	[0.66304]	[1.42339]
D(LN X 1(-1))	-0.017136	-0.308743	0.047905	-0.899728	-0.656564
	(0.08852)	(0.22862)	(0.30492)	(0.22915)	(0.27672)
	[-0.19358]	[-1.35049]	[0.15711]	[-3.92632]	[-2.37265]
D(LN X 2(-1))	0.063880	-0.413425	0.075967	-0.720093	-0.250170
	(0.06587)	(0.17012)	(0.22690)	(0.17052)	(0.20591)
	[0.96976]	[-2.43021]	[0.33480]	[-4.22297]	[-1.21492]
D(LNX 3(-1))	0.054773	0.172717	-0.318111	0.152125	0.239750
	(0.04546)	(0.11740)	(0.15659)	(0.11768)	(0.14210)
	[1.20488]	[1.47118]	[-2.03156]	[1.29274]	[1.68715]
D(LNX 4(-1))	0.064649	0.166198	0.143994	0.226376	-0.196839
	(0.06604)	(0.17056)	(0.22749)	(0.17096)	(0.20645)
	[0.97889]	[0.97442]	[0.63297]	[1.32414]	[-0.95345]
C	0.053815	-0.024029	0.008430	-0.021543	-0.047716
	(0.03334)	(0.08610)	(0.11483)	(0.08630)	(0.10421)
	[1.61420]	[-0.27909]	[0.07341]	[-0.24963]	[-0.45787]
R-squared	0.641211	0.319837	0.497951	0.632187	0.432970
Adj. R-squared	0.561480	0.168689	0.386384	0.550451	0.306963
Sum sq. resids	0.990351	6.605256	11.75039	6.636298	9.677426
S.E. equation	0.191519	0.494610	0.659696	0.495771	0.598685
F-statistic	8.042193	2.116059	4.463262	7.734487	3.436087
Log likelihood	11.86905	-20.38950	-30.18184	-20.46920	-26.88231
Akaike AIC	-0.286415	1.611147	2.187167	1.615835	1.993077
Schwarz SC	0.027836	1.925398	2.501418	1.930086	2.307328
Mean dependent	0.019479	0.007852	0.003290	-0.008485	-0.016931
S.D. dependent	0.289213	0.542477	0.842162	0.739422	0.719151

(Nguồn: Tác giả ước lượng từ mô hình)

Qua kết quả ước lượng mô hình VECM trên cho thấy, tốc độ tăng trưởng của nền kinh tế tại địa phương, tiền thu từ sử dụng đất có tác động cùng chiều đến nguồn thu tài chính từ đất đai. Điều này cho thấy, khi tăng trưởng kinh tế, mức sống của người dân tăng, hoạt động của các DN phát triển. Nền kinh tế đa dạng hóa các hoạt động dịch vụ, mở rộng quy mô sản xuất, nhu cầu đầu tư, việc làm tăng. Đó chính là nền tảng cho nguồn thu thuế gia tăng, trong đó có nguồn thu từ thuế đất.

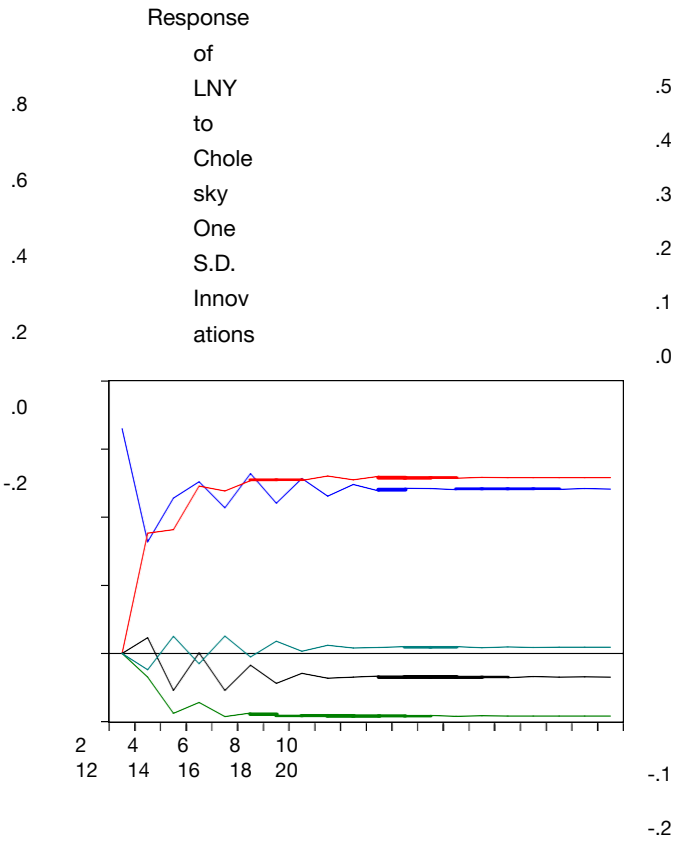
Bên cạnh đó, GDP tăng có thể giúp thu nhập người dân tăng, môi trường đầu tư thuận lợi hơn, và từ đó sẽ xuất hiện xu hướng tham gia thị trường sản xuất của người dân. Đó là cơ sở để nguồn thu ngân sách nhà nước gia tăng.

Tuy nhiên, kết quả mô hình lại cho thấy khi gia tăng số doanh nghiệp lại có tác động âm đến nguồn thu tài chính từ đất đai. Số lượng doanh nghiệp đăng ký gia tăng không phản ánh đúng tình trạng phát triển thực sự của doanh nghiệp bởi vì hiện tượng đăng ký gia tăng ảo hoặc có đăng ký và chỉ hoạt động cầm chừng.

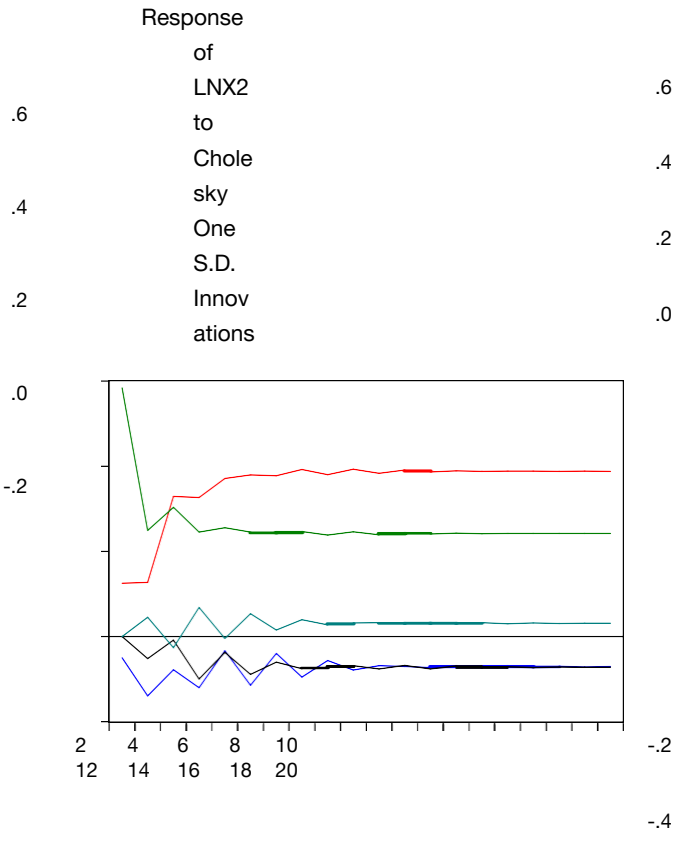
Thu tiền sử dụng đất là một nguồn thu chiếm tỷ trọng khá lớn trong tổng dự toán thu ngân sách nhà nước. Nguồn thu tiền sử dụng đất được bố trí để đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng, tạo động lực cho phát triển kinh tế - xã hội. Từ mô hình cho thấy, nguồn thu này cũng có tác động tích cực đến đến tổng nguồn thu từ khai thác nguồn lực tài chính sử dụng đất. Đây là một trong những nhân tố có ảnh hưởng quan trọng đến nguồn thu tài chính từ đất đai.

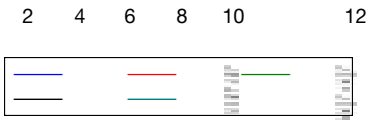
e. Phản ứng của nguồn thu tài chính trước các cú sốc của các biến độc lập

Từ hình 4.2 ta thấy nguồn thu tài chính từ đất đai phản ứng nhanh trước các cú sốc của các biến độc lập. Điều đó cho thấy việc lựa chọn phân tích các yếu tố ảnh hưởng đến nguồn thu tài chính về đất đai: số lượng doanh nghiệp, GDP tỉnh Thái Nguyên, tiền thu từ sử dụng đất, thuế và thuế đất phi nông nghiệp có giá trị nghiên cứu cao để từ đó đề xuất được các giải pháp xử lý những biến động của các nguồn thu tài chính đất đai kịp thời hiệu quả. Từ các dự báo này giúp các nhà chính sách hoạch định các chiến lược theo thời gian một cách hiệu quả, chính xác hơn. Theo đó, các cú sốc tác động mạnh nhất đến nguồn thu tài chính từ đất đai là từ giai đoạn 1 đến 5 năm; sau đó từ năm thứ 8 trở đi thì mới ổn định.


Response of LNY to Cholesky One S.D. Innovations
.8
.6
.4
.2
.0
-.2
2 4 6 8 10
12 14 16 18 20
Response of LNX1 to Cholesky One S.D. Innovations
.5
.4
.3
.2
.1
.0
-.1
-.2

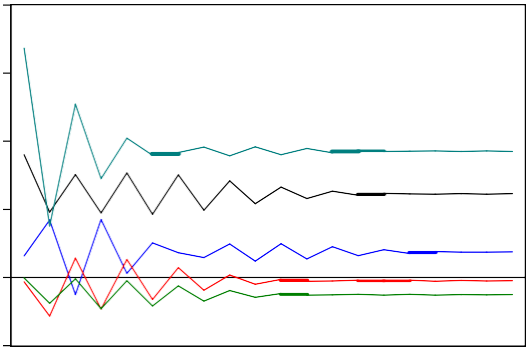

2 4 6 8 10
12 14 16 18 20


Response of LNX2 to Cholesky One S.D. Innovations
.6
.4
.2
.0
-.2
2 4 6 8 10
12 14 16 18 20
Response of LNX3 to Cholesky One S.D. Innovations
.6
.4
.2
.0
-.2
-.4





Response of LNX4 to Cholesky One S.D. Innovations





Hình 4.2: Phản ứng của các biến số với các cú sốc

Từ kết quả mô hình nghiên cứu nhân tố ảnh hưởng tới nguồn thu tài chính từ đất đai trên địa bàn tỉnh ta thấy nguồn thu tài chính từ đất đai phản ứng nhanh trước các cú sốc của các biến độc lập. Điều đó cho thấy việc lựa chọn phân tích các yếu tố ảnh hưởng đến nguồn thu tài chính về đất đai là: số lượng doanh nghiệp, GDP tỉnh Thái Nguyên, tiền thu từ sử dụng đất, thuế và thuế đất phi nông nghiệp có giá trị nghiên cứu cao để từ đó đề xuất được các giải pháp quản lý nguồn thu tài chính từ đất đai kịp thời hiệu quả.

4.3.6. Đánh giá của cán bộ cấp tỉnh và cán bộ địa phương đối với công tác quản lý nhà nước về tài chính đất đai

4.3.6.1. Đánh giá của cán bộ cấp tỉnh đối với công tác quản lý nhà nước về tài chính đất đai

Từ kết quả điều tra phỏng vấn cán bộ cấp tỉnh đối với công tác quản lý nhà nước về tài chính đất đai (Phụ lục 1) cho thấy:

- 68,2% số cán bộ được hỏi trả lời là giá đất tại Thái Nguyên đang lên, 27,3% số người được hỏi đánh giá thị trường đất đai tại Thái Nguyên đang diễn ra sôi động và 4,5% thì cho rằng thị trường đất đai Thái Nguyên đang chững lại.
- 100% cán bộ cấp tỉnh thường xuyên cập nhật pháp luật về nghĩa vụ tài chính đất đai.
- Các nguồn thu chính từ đất đai đóng góp cho ngân sách là: Giao đất có thu tiền sử dụng đất (đấu giá đất, đấu thầu các dự án có sử dụng đất); Chuyển mục đích sử dụng đất; Thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất; Phí và lệ phí trong quản lý, sử dụng đất đai; Tiền thuê đất…
- Các yếu tố ảnh hưởng lớn đến nguồn thu tài chính từ đất đai: Vị trí đất đai (gần các đầu mối giao thông thuận lợi, gần khu vực trung tâm, gần khu công nghiệp); Tiềm năng phát triển thị trường bất động sản; Các khu vực có diện tích lớn (nhóm đất nông nghiệp); Tốc độ và trình độ phát triển kinh tế của địa phương…
- 77,3% số người được hỏi cho rằng giá đất trên thị trường khó kiểm soát.
- 81,8% số người được hỏi cho rằng trình độ và năng lực của người làm việc trong cơ quan quản lý nhà nước đến nguồn thu tài chính từ đất đai.
- 31,8% số người được hỏi cho rằng nguồn thu tài chính từ đất đai chưa tương xứng với tiềm năng.
- 90,9% số người được hỏi cho rằng nguồn thu ngân sách của địa phương có phụ thuộc vào nguồn thu tài chính từ đất đai.

- Một số biện pháp quản lý tốt và tăng nguồn thu ngân sách từ đất đai: Thực hiện tốt công tác quy hoạch, xây dựng kế hoạch sử dụng đất tại địa phương; Xây dựng giá đất cụ thể của các dự án đảm bảo sát với giá thị trường và phù định hướng phát triển của địa phương; Xây dựng cơ chế, chính sách thu hút đầu tư; Quản lý tốt các hoạt động mua, bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Xây dựng cơ chế phối hợp chặt chẽ giữa các cơ quan chức năng: tài nguyên và môi trường, thuế, tài chính; Cải cách thủ tục hành chính…

4.3.6.2. Đánh giá của cán bộ địa phương đối với công tác quản lý nhà nước về tài chính đất đai

Từ kết quả điều tra phỏng vấn cán bộ địa phương với công tác quản lý nhà nước về tài chính đất đai (Phụ lục 2) cho thấy:

- Công tác quản lý việc giao đất, cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên hiện nay đang được chú trọng.
- Các cơ quan chức năng của tỉnh thường xuyên thanh tra, kiểm tra việc sử dụng đất của người dân và Doanh nghiệp.
- Công tác phối hợp giữa các ngành trên địa bàn tỉnh hiện nay tốt.
- Công tác kê khai, chuyển đổi mục đích sử dụng đất đai đáp ứng yêu cầu của người dân.
- Giá thu tiền sử dụng đất hiện nay chưa phù hợp với giá thị trường và chủ yếu thu tiền sử dụng trên cơ sở người sử dụng đất khai báo theo mức giá nhà nước quy định.
- Quy chế đấu giá quyền sử dụng đất cần tiếp tục công khai rộng rãi.
- Cần rà soát tốt công tác quy hoạch và thực hiện quy hoạch.

4.4. Đánh giá công tác quản lý nhà nước về tài chính đất đai trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên

4.4.1. Các kết quả đạt được

Giai đoạn 2015 - 2019, công tác quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên đã ghi nhận nhiều kết quả nổi bật, góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh.

- Tỷ trọng nguồn thu NSNN từ đất đai chiếm tỷ trọng cao trong tổng thu NSNN của toàn tỉnh tỉnh: Nếu như 2002, tỷ trọng nguồn tài chính thu từ lĩnh vực đất đai chỉ chiếm 4,43% thu NSNN, thì đến năm 2017 đã chiếm tới 24,69%, và tỷ trọng nguồn

thu NSNN từ đất đai trong giai đoạn 2015 – 2019 luôn đạt ở mức trung bình 17,36%. Có được kết quả này là từ khi thực hiện Luật đất đai năm 2013, đến nay Tỉnh Thái Nguyên đã ban hành 27 văn bản quy phạm pháp luật thuộc thẩm quyền để triển khai thực hiện pháp luật đất đai; Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Thái Nguyên đã nỗ lực nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước về đất đai, hoàn thành tốt nhiệm vụ UBND tỉnh cũng như Bộ Tài nguyên và Môi trường giao. Công tác quản lý Nhà nước về đất đai trên địa bàn tỉnh cơ bản đã đi vào nề nếp, việc sử dụng đất ngày càng đạt hiệu quả, phát huy được tiềm năng đất đai.

Về công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, hiện nay Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối (2016-2020) tỉnh Thái Nguyên đã được Chính phủ phê duyệt tại Nghị quyết số 51/NQ-CP ngày 10/5/2018; Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối (2016-2020) các huyện, thành phố, thị xã trên địa bàn tỉnh đã được UBND tỉnh quyết định phê duyệt giúp cho công tác quản lý đất đai ngày càng chặt chẽ theo đúng quy hoạch, kế hoạch và làm cơ sở để thực hiện hiện việc giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

Tỉnh Thái Nguyên thực hiện tốt công tác giao đất, cho thuê đất và bồi thường, giải phóng mặt bằng, tái định cư. Công tác giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đã được thực hiện theo đúng quy định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt và các quy định của Luật Đất đai năm 2013, đáp ứng được yêu cầu tiến độ của các công trình, dự án, đặc biệt là các dự án trọng điểm của tỉnh như: Đường Hồ Chí Minh, Đường Bắc Sơn, Khu công nghiệp Yên Bình... Giai đoạn 2015-2019, công tác quy hoạch đất đai ở tỉnh Thái Nguyên đã phần nào khắc phục được tình trạng vi phạm quy hoạch, thực hiện không đúng kế hoạch sử dụng đất khi được giao đất, cho thuê đất hoặc được chuyển đổi mục đích sử dụng đất.

Tỉnh Thái Nguyên đã ban hành Bảng giá đất 05 năm (2015-2019) theo quy định của Luật Đất đai và quyết định ban hành hệ số điều chỉnh giá đất hàng năm. Kết quả các nguồn thu từ đất từ năm 2015 đến nay của Tỉnh đạt 10.380,44 tỷ đồng (Thu tiền sử dụng đất: 7.823,59 tỷ đồng, thu tiền thuê đất: 2.192,22 tỷ đồng, …).

Công tác bồi thường giải phóng mặt bằng đã đạt được những kết quả nhất định. từ năm 2014 đến năm 2018, Tỉnh đã thực hiện thu hồi 1.400,09 ha (đất nông nghiệp là

1.219,76 ha, đất phi nông nghiệp là 148,77ha, đất chưa sử dụng là 0,58ha; số tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có đất thu hồi là 22.793 trường hợp). Từ khi Luật Đất đai năm 2013 có hiệu lực, trên địa bàn đã có khoảng 70 nghìn hộ gia đình, cá nhân bị ảnh hưởng bởi công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng, tuy nhiên việc tổ chức thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư giải phóng mặt bằng để thực hiện các công trình, dự án trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên đã được thực hiện đúng quy định pháp luật, công khai, minh bạch, đáp ứng nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội của địa phương do đó không để xảy ra tình trạng khiếu kiện về việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất.

Nguồn thu NSNN từ đất đai tại Thái Nguyên chiếm tỷ trọng cao, đóng góp lớn vào ngân sách và là nguồn lực quan trọng trong quá trình phát triển của địa phương, giảm bớt áp lực phụ thuộc vào NSTW phân bổ về tỉnh.

- Đa dạng các hình thức tăng thu NSNN từ đất đai: Trong những năm gần đây, hình thức thực hiện khai thác nguồn lực tài chính từ đất đai ở Việt Nam dần đa dạng, phù hợp hơn với cơ chế thị trường, chẳng hạn việc đổi đất lấy hạ tầng, việc thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất là những hình thức rất mới trong quá trình thực hiện khai thác nguồn lực tài chính từ đất đai. Khi đẩy mạnh cổ phần hoá DNNN, hình thức tính giá trị quyền sử dụng đất vào trong giá trị tài sản DN khi thực hiện cũng được áp dụng, làm tăng hiệu quả quá trình thực hiện khai thác nguồn lực tài chính từ đất đai. Bên cạnh đó, hình thức khai thác nguồn lực tài chính từ đất đai thông qua sắp xếp lại nhà đất thuộc sở hữu nhà nước cũng đang được áp dụng góp phần huy động nguồn lực to lớn từ nhà đất để bổ sung cho đầu tư phát triển và cho NSNN.

Chỉ tính riêng giai đoạn 2016 – 2018, trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên đã thực hiện chuyển mục đích sử dụng đất đảm bảo đúng quy định của pháp luật cho gần 1.000 hộ, trong đó chuyển từ đất lúa sang đất khác là 322 hộ, số hộ có đất vườn tạp, nông nghiệp khác sang đất khác là 656 hộ với tổng diện tích 27,5491 ha. Việc chuyển mục đích sử dụng đất được tuân thủ theo quy định tại Điều 52, Luật đất đai 2013; về trình tự cho phép chuyển mục đích sử dụng đất được thực hiện tại Điều 69, Nghị định 43/2014/NQ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Đất đai; về quy trình chuyển mục đích sử dụng đất được thực hiện theo đúng quy trình thủ tục hành chính do UBND tỉnh Thái Nguyên ban hành.

Theo Nghị định số 35/2015/NĐ-CP ngày 13/4/2015 của Chính phủ và ý kiến của Bộ Tài nguyên và Môi trường. Thủ tướng Chính phủ đồng ý UBND tỉnh Thái Nguyên quyết định chuyển mục đích sử dụng 15,7 ha đất trồng lúa sang đất phi nông nghiệp để làm dự án.

Từ năm 2015 đến nay, tỉnh Thái Nguyên đã chuyển đổi khá nhiều diện tích đất nông nghiệp thành đất phi nông nghiệp, phục vụ các dự án của địa phương này.

Trong năm 2018, tỉnh Thái Nguyên đã chuyển đổi 1.476 ha đất nông nghiệp. Nghị quyết 25 ngày 08/12/2018 của HĐND tỉnh Thái Nguyên đã thống nhất thông qua 303 công trình, dự án chuyển tiếp từ năm 2018 sang thực hiện năm 2019 với diện tích sử dụng đất là 1.555 ha, trong đó có sử dụng 632 ha đất chuyên trồng lúa và 0,44 ha đất rừng phòng hộ.

HĐND tỉnh Thái Nguyên cũng đã thông qua 352 công trình dự án đăng ký mới trong năm 2019 với diện tích sử dụng đất là 2.589 ha có sử dụng 825 ha đất chuyên trồng lúa và 0,03 đất rừng đặc dụng.

Từ thực trạng đất đai đang sử dụng, ta thấy sự chuyển dịch mạnh mẽ trong cơ cấu đất đai tại tỉnh Thái Nguyên, đất nông nghiệp đã giảm đi đáng kể, đất dành cho các hoạt động phi nông nghiệp đã tăng lên, phù hợp với cơ cấu kinh tế và trình độ phát triển kinh tế xã hội của tỉnh. Thái Nguyên cũng tập trung khai thác nguồn thu đất đai từ các khu du lịch như: Hồ Núi Cốc, hang Phượng Hoàng, Cửa Tử…. Tỉnh đã tiến hành khoanh vùng bảo vệ, phát triển mở rộng các khu di tích lịch sử ATK Định Hóa, khu di tích 915…, kết hợp với các hoạt động văn hóa lễ hội, du lịch, nhằm phục vụ tốt hơn nhu cầu hưởng thụ văn hóa, giá trị tinh thần của nhân dân trong tỉnh, cũng như tạo sức thu hút đối với nhiều du khách…

- Công tác quản lý thu NSNN từ đất đai được triển khai hiệu quả: Việc quản lý thu NSNN từ đất đai được thực hiện thông qua công tác thanh tra, kiểm tra quản lý đất đai đến các huyện, thành phố, thị xã và các sở ngành; thanh tra, kiểm tra quản lý đất đai của cá tổ chức, cá nhân trên địa bàn tỉnh. UBND tỉnh Thái Nguyên thường xuyên ra văn bản chỉ đạo kịp thời, theo sát việc quản lý thu NSNN từ đất đai, tránh tình trạng thất thoát NSNN. Một số công việc luôn được đặt ra như sau: UBND tỉnh giao Ban Quản lý các Khu công nghiệp đẩy nhanh tiến độ bồi thường, giải phóng mặt bằng các dự án, đôn đốc thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

Sở Tài nguyên và Môi trường chỉ đạo Trung tâm Phát triển Quỹ đất rà soát, báo cáo quỹ đất đủ điều kiện đấu giá quyền sử dụng đất, triển khai thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất, thu tiền sử dụng đất; Chủ trì, phối hợp các sở, ban, ngành, địa phương, các đơn vị có liên bên quan xác định, thẩm định giá đất để tập trung đẩy nhanh tiến độ giải phóng mặt bằng cho các dự án, đấu giá cấp quyền sử dụng đất, thu tiền thuê đất kịp thời vào ngân sách nhà nước.

Cục Thuế tỉnh phối hợp các sở, ban, ngành có liên quan xác định tiền sử dụng đất, tiền thuê đất còn phải nộp, đôn đốc thu nộp kịp thời.

Sở Tài chính phối hợp với các ngành tham mưu cho UBND tỉnh kiểm tra quỹ đất công, đất đã đủ điều kiện đấu giá để kiến nghị, hướng dẫn UBND các huyện thành, thị thực hiện đấu giá thu tiền sử dụng đất theo quy định.

Sở Tư pháp chỉ đạo Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản thực hiện nghiêm túc đúng quy trình tổ chức đấu giá theo quy định.

Các huyện, thành, thị xã tích cực rà soát danh mục đầu tư công có thu tiền sử dụng đất, bố trí vốn cho các dự án tái định cư, bồi thường, giải phóng mặt bằng tạo quỹ đất; tập trung giải quyết nhanh nhất các thủ tục về đất đai để triển khai công tác đấu giá quyền sử dụng đất, giao đất tái định cư.

Các cơ quan, đơn vị trong tỉnh đẩy mạnh cải cách thủ tục hành chính, phổ biến kiến thức pháp luật đối với cán bộ làm công tác tài chính đất đai, tạo điều kiện cho người nộp thuế thực hiện nhanh chóng, thuận lợi; đồng thời rà soát số trường hợp nợ đọng tiền thuế đất từ những năm trước; rà soát các quỹ đất dôi dư, quỹ đất phù hợp với quy hoạch dân cư để hướng dẫn người dân hợp pháp hóa, chuyển đổi mục đích sử dụng đất theo quy định. Kịp thời luân chuyển hồ sơ liên quan đến nguồn thu tiền sử dụng đất để xác định thông tin, quản lư nguồn thu ngân sách Nhà nước.

Qua khảo sát về tình hình tìm hiểu, cập nhật pháp luật về nghĩa vụ tài chính đất đai của cán bộ quản lý tài chính đất đai tại Thái Nguyên qua Bảng hỏi 1 (Phụ lục 01). Kết quả cho thấy ý kiến của 22 cán bộ chiếm tỷ lệ 100% thường xuyên tìm hiểu pháp luật việc thu nghĩa vụ tài chính về đất đai, trao đổi với đồng nghiệp, tự tìm hiểu qua các phương tiện thông tin đại chúng, tìm hiểu các văn bản pháp luật liên quan, cập nhật hàng ngày tin tức về đất đai, 100% tham gia vào công tác tuyên truyền pháp luật đất đai của địa phương và có trực tiếp giải thích cụ thể cho hộ dân những thắc mắc mà họ

gặp phải. Đã góp phần rút ngắn thời gian giải quyết các thủ tục hành chính về đất đai trên địa bàn tỉnh một cách nhanh chóng

4.4.2. Các mặt còn tồn tại

- Chính sách, pháp luật về đất đai và một số văn bản hướng dẫn thi hành thường xuyên bổ sung, sửa đổi, thay thế, chưa điều chỉnh được các quan hệ đất đai diễn ra trong thực tế. Điển hình quy định về trình tự, thủ tục thu hồi đất rải rác ở nhiều văn bản của luật, nghị định, thông tư. Các văn bản pháp luật quản lý đất và thu từ đất còn chồng chéo, mâu thuẫn, thiếu tính thống nhất, gây khó khăn vướng mắc trong quá trình thực hiện.

Hiện nay, các quy định về trình tự, thủ tục thu hồi đất nằm rải rác ở nhiều văn bản quy phạm pháp luật cụ thể quy định tại Điều 67, 69, 70, 71 và 93 Luật Đất đai năm 2013; Điều 17- Nghị định số 43/2014/NĐ-CP; Điều 28 và 30 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP; Điều 13 Thông tư số 37/2014/TT-BTNMT và tại các văn bản của địa phương như Quyết định về bảng giá đất, Quyết định quy định về trình tự, thủ tục thu hồi đất,… Việc quy định rải rác ở nhiều văn bản pháp luật sẽ gây khó khăn cho người dân trong việc tìm hiểu, nắm rõ các quy định của pháp luật và khiến cho cơ quan có thẩm quyền áp dụng sai lệch, không đồng nhất giữa các địa phương. Luật Đất đai thiếu đồng bộ với các Luật khác là những yếu tố ảnh hưởng đến công tác quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn. Cụ thể, Điều 609, Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định, cá nhân có quyền lập di chúc để định đoạt tài sản của mình; để lại tài sản của mình cho người thừa kế theo pháp luật; hưởng di sản theo di chúc hoặc theo pháp luật. Trong khi đó, Khoản 3, Điều 191, Luật Đất đai năm 2013 quy định, hộ gia đình, cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp không được nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất trồng lúa. Nhưng theo Bộ luật Dân sự năm 2015 cho phép và khẳng định đó là quyền được Hiến pháp bảo hộ nên hộ gia đình, cá nhân dù không trực tiếp làm nông nghiệp thì vẫn được quyền nhận tặng cho QSDĐ trồng lúa. Còn nếu áp dụng Luật Đất đai thì dẫn tới việc khi cha mẹ có tài sản là đất trồng lúa mà con không phải là người trực tiếp sản xuất nông nghiệp thì không được nhận tài sản này nếu được cha mẹ tặng cho, thừa kế.

- Còn tồn tại những bất cập trong công tác phê duyệt, thẩm định và đấu giá đất đai ở Thái Nguyên. Các quy định về xây dựng khung giá đất, bảng giá đất và xác định

giá đất cụ thể chưa đáp ứng được yêu cầu thực tiễn. Khoản 1, Điều 112, Luật Đất đai 2013 quy định nguyên tắc xác định giá đất phải "phù hợp với giá phổ biến trên thị trường" nhưng thực tế khi thực hiện lại hầu như thoát ly khỏi giá cả thị trường, chỉ bằng 20 - 30% giá đất thị trường, khung giá tại các địa phương cũng chỉ bằng 30 - 40% giá đất thị trường tại địa phương. Nguyên tắc xác định giá đất được UBND tỉnh Thái Nguyên đưa ra phù hợp với Luật đất đai. Đó là: giá đất cụ thể từng vị trí của khu đất để tính tiền, trả tiền một lần cho cả thời gian thuê phải đảm bảo phù hợp với giá đất phổ biến trên thị trường của loại đất cùng vị trí, cùng mục đích sử dụng, cùng điều kiện hạ tầng đã chuyển nhượng hoặc thu nhập từ việc sử dụng đất không thấp hơn giá quy định của đất cùng loại, cùng thời hạn, cùng vị trí quy định của UBND tỉnh theo Quyết định số 57/2014/QĐ-UBND ngày 22/12/2014. Các bước quy trình xác định giá đất cũng đầy đủ, từ phường, thành phố, sở chuyên ngành, hội nghị liên ngành, hội đồng thẩm định giá đất do Chủ tịch UBND tỉnh làm chủ tịch hội đồng. Mặc dù Thái Nguyên đã áp dụng thực hiện cơ chế đấu thầu đất và đấu giá tài sản của nhà nước, nhưng các hiện tượng tiêu cực trong đấu thầu và đấu giá vẫn tiếp tục tồn tại ở Thái Nguyên gây thất thoát ngân sách nhà nước. Việc chỉ định chủ đầu tư trong các dự án khu dân cư, đấu thầu đất đai khi chưa hoàn thiện cơ sở hạ tầng đã làm giảm giá trị thực giá đất theo thị trường vẫn xảy ra trên địa bàn. Cụ thể: năm 2017 và 2018, UBND thành phố Thái Nguyên đã phê duyệt vốn dự án khu dân cư trên địa bàn phường Tân Lập, thành phố Thái Nguyên: Gồm dự án khu dân cư số 1 đường Việt Bắc, dự án mở rộng khu dân cư số 1 đường Việt Bắc, dự án khu dân cư số 2 và dự án khu dân cư số 3 đường Việt Bắc. Tổng số rộng khoảng 40 ha, tổng mức đầu tư gần 1.100 tỷ đồng, đầu tư trong giai đoạn 2018 - 2021, do Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng thành phố Thái Nguyên - đại diện Nhà nước, làm chủ đầu tư. Sau khi giải phóng mặt bằng, phân lô đất ở đô thị sẽ bán đấu giá, thu tiền vào ngân sách. Theo thiết kế, các khu dân cư này đều bám theo đường Việt Bắc kéo dài. Đường rộng, cảnh quan đẹp đang được thi công với hạ tầng kỹ thuật hiện đại, đồng bộ, hứa hẹn giá đất tại các khu dân cư bên cạnh đường sẽ rất cao. Tuy nhiên, mặc dù chưa dự án nào hoàn thành hệ thống hạ tầng kỹ thuật thì đã được UBND thành phố Thái Nguyên bán đấu giá vài trăm lô đất từ năm 2018. Sẽ dẫn đến tình trạng chủ đầu cơ mua đất khi dự án mới bắt đầu triển khai, mua một số lượng lớn đất đầu cơ, đến khi thành phố Thái Nguyên đầu tư xong hạ tầng, có khả năng các lô đất trên sẽ đưa ra bán với giá rất cao hơn nhiều so với thời điểm khi trúng đấu giá. Dẫn đến tình trạng người dân thật sự cần đất ở sẽ phải trả giá cao hơn nhiều so với khởi điểm ban đầu.

- Việc tổ chức thực hiện quy hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt chưa được các cấp, các ngành quan tâm đúng mức, chưa dự báo chính xác về nhu cầu sử dụng đất, các ngành, các địa phương, dẫn đến tình trạng phải điều chỉnh, bổ sung kế hoạch sử dụng đất hàng năm. Trong quá trình thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất còn phát sinh các công trình, dự án, cần phải báo cáo xin ý kiến các cấp, các ngành cho phép cập nhật, điều chỉnh trước khi thực hiện. Công tác giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất cơ bản đáp ứng được yêu cầu cho phát triển kinh tế - xã hội. Tuy nhiên, xảy ra tình trạng chưa kịp thời bố trí quỹ đất tái định cư trước khi thực hiện các dự án có thu hồi đất, hoặc bố trí những khu tái định cư với vị trí không thuận lợi, không phù hợp với phong tục tập quán sinh sống của người dân, chủ đầu tư không quan tâm đầu tư hạ tầng cho người dân dẫn đến làm chậm tiến độ các dự án, gây lãng phí, thất thoát lớn cho ngân sách nhà nước. Có thể kể tên dự án trọng điểm của huyện Phú Bình, đại diện Công ty CP Đầu tư và Phát triển quốc tế Việt Á, chủ đầu tư hạ tầng Cụm công nghiệp Điềm Thụy gặp khó khăn, vướng mắc về mặt bằng. Cụm công nghiệp Điềm Thụy có diện tích 44 ha, trong đó có 8 ha đã được giải phóng mặt bằng và bàn giao cho một doanh nghiệp từ trước. 36 ha còn lại được chủ đầu tư chia làm 3 giai đoạn, tích cực triển khai từ năm 2017 nhưng đến nay cả 3 giai đoạn đều đang bị vướng mắc mặt bằng do vấn đề tái định cư chưa được giải quyết. 1 trong số 3 khu vực tái định cư phục vụ dự án khi đang triển khai giải phóng mặt bằng thì phải dừng, bị thu hồi chủ trương đầu tư và thực hiện quy trình đấu thầu lựa chọn lại chủ đầu tư theo quy định (về Khu tái định cư này có cả đất thương mại). Việc điều chỉnh quy hoạch, hoàn thiện thủ tục mất rất nhiều thời gian, trong khi các khu vực tái định cư còn lại cũng chưa có quỹ đất. Tiến độ chung của dự án bị chậm lại. Hay một loạt các dự án tái định cư được hỗ trợ từ ngân sách nhà nước trợ giúp người dân trong vùng thiên tai, sạt lở, điển hình là: Dự án khu tái định cư xã Vạn Thọ, huyện Đại Từ thuộc dự án đầu tư tổng thể bố trí ổn định dân cư vùng bán ngập hồ Núi Cốc, được UBND tỉnh Thái Nguyên phê duyệt tại Quyết định số 2390/QĐ-UBND ngày 27/10/2014, trên diện tích 3,19 ha, với tổng số vốn đầu tư là 16.119 triệu đồng. Công trình đang thi công, sắp hoàn thành thì bị sạt lở nghiêm trọng chỉ sau một trận mưa lớn ngày 22/4/2016 dẫn đến tình trạng chậm trễ, nguyên nhân được nêu ra do địa hình, địa chất nhưng rõ ràng đây là sai sót từ chủ đầu tư, đơn vị thi công thiết kế đã bỏ qua các bước thăm dò kiểm tra đánh giá dẫn đến lãng phí, gây thiệt hại cho ngân sách nhà nước...

- Đất trống bị bỏ hoang tại các khu công nghiệp: Lý giải cho vấn đề này có thể kể tới sự phê duyệt quy hoạch một cách nhanh chóng, vội vàng, không tính toán, thẩm định kỹ năng lực của các nhà đầu tư, không xem xét năng lực tài chính của nhà đầu tư với công trình họ đảm nhận dẫn đến một hệ lụy liên quan đó là hạ tầng các khu công nghiệp không được xây dựng hoàn thiện, dự án phải dừng lại trong khoảng thời gian quá dài do không có phương án giải quyết. Điều này đã xảy ra tại khu công nghiệp lớn trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên: Theo báo cáo mới nhất của Ban quản lý các khu công nghiệp Thái Nguyên, từ năm 2008 đến nay khi triển khai xây dựng hạ tầng, hiện ở khu công nghiệp Nam Thái Nguyên, tỷ lệ lấp đầy của các dự án đầu tư mới đạt gần 30%. Hai trong tổng số ba khu "đất vàng" tại khu công nghiệp này được giao cho Công ty trách nhiệm hữu hạn đầu tư phát triển hạ tầng Lệ Trạch (Khu A) và Công ty Trách nhiệm hữu hạn Vinaxuki Thái Nguyên (Khu B) làm chủ đầu tư hạ tầng thi công dở dang, bỏ hoang hàng chục ha đất trước đây vốn là đất canh tác của người dân, gây lãng phí tài nguyên đất và ảnh hưởng lớn đến đời sống nhân dân... Tại khu A, Để đẩy nhanh tiến độ thực hiện dự án 100% vốn đầu tư nước ngoài trong lĩnh vực phát triển và đầu tư hạ tầng khu công nghiệp, tỉnh Thái Nguyên đã ứng nguồn ngân sách trên 40 tỷ đồng để giải phóng mặt bằng, chủ đầu tư ứng 8,3 tỷ đồng. Trong thời gian ngắn, hơn 400 hộ dân xã Thuận Thành đã bàn giao trên 40 ha mặt bằng tạo điều kiện thuận lợi cho nhà đầu tư thực hiện dự án. Thế nhưng, đến nay cả khu A chỉ có 4 doanh nghiệp triển khai dự án tại đây, tỷ lệ lấp đầy Khu A - Khu công nghiệp nam Phổ Yên chỉ đạt khoảng 15%, toàn bộ phần diện tích còn lại bị bỏ hoang. Sự việc xảy ra tương tự với khu B: sau khi khởi công dự án với quy mô diện tích khoảng 27 ha, hoàn thành một khu nhà xưởng đúc gang và thép hợp kim với diện tích khoảng 7 ha thì dự án dừng lại. Toàn bộ diện tích đất dự án, chủ yếu đất nông nghiệp của hơn 300 hộ dân địa phương sau khi thu hồi nhiều năm qua thành đất hoang, trong khi không ít người dân vẫn đang chật vật với việc chuyển đổi nghề nghiệp sau khi mất đất, mất ruộng...
- Nhu cầu chi cho đất đai tăng nhanh, trong khi quản lý nguồn thu từ đất đai chưa tương xứng với tiềm năng.

Giai đoạn 2015 – 2019 là giai đoạn phát triển mạnh của thị trường đất đai tại Thái Nguyên, với vị trí địa lý thuận lợi, Thái Nguyên đã thu hút một loạt các nhà đầu tư lớn về Thái Nguyên: Danko, FLC, APEC, TECCO… dẫn đến sự thay đổi một cách nhanh chóng đến quy hoạch tổng thể đất đai trên địa bàn tỉnh. Việc quy hoạch, điều chỉnh quy hoạch diễn ra ngay tại thành phố Thái Nguyên với hàng loạt các khu đô thị

mới ra đời: KĐT Picenza, KĐT Danko, KĐT Crown villar, KĐT Hồ Xương Rồng… và sự ra đời các đô thị mới trên địa bàn tỉnh diễn ra quá nhanh trong thời gian ngắn đã dẫn đến cung về nhà ở đất ở dư thừa, cung về đất đai cho phát triển các dự án hạ tầng xã hội, khu công nghiệp, cụm công nghiệp bị dư thừa, làm biến dạng thị trường đất đai và gây ra những thất thoát trong nguồn thu tài chính từ đất. Khiến cho hệ thống quản lý đất đai của tỉnh, từ bản đồ, hồ sơ địa chính tại các xã, thị trấn, huyện, thành phố, tỉnh không được cập nhật thường xuyên và quản lý không mang lại hiệu quả. Tình trạng chuyển đổi mục đích sử dụng đất, chuyển nhượng đất đai, bán đất, thuê đất diễn ra ồ ạt tại Thái Nguyên đặc biệt tại những nơi có dự án đi qua, nhưng lại dẫn đến các hệ luỵ khó kiểm soát nguồn thu đất đai.

Sự thất thoát và lãng phí nguồn tài chính từ đất trong khi nhu cầu chi từ đất đai cho các công tác giải phóng mặt bằng, đền bù đất nông nghiệp, tái định cư, giải quyết hỗ trợ người dân lại tăng lên rất nhanh trong thời gian qua do đáp ứng quy hoạch mới của tỉnh. Trong tổng số nguồn chi từ đất đai, chi cho đầu tư xây dựng cơ bản và hạ tầng chiếm tỷ trọng lớn nhất. Thu từ đất không đủ chi cho đất đã dẫn đến tình trạng mất cân đối thu – chi từ đất đai dường như ngày càng lớn.

Bảng 4.15: Các khoản chi từ đất đai trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên giai đoạn 2015-2019

ĐVT: Triệu đồng

Năm	Tổng chi từ đất đai	Chi đền bù đất nông nghiệp	Chi cho vấn đề tái định cư	Chi hỗ trợ người dân	Chi khác liên quan đến đất đai (Chi đầu tư xây dựng cơ bản và hạ tầng)	Tổng thu từ đất	Chênh lệch Tổng thu từ đất đai và Tổng chi từ đất đai
2015	996.290	75631	36412	7152	877.095	1.212.331	216.041
2016	1.552.785	11802	69310	6847	1.464.826	1.737.478	184.693
2017	3.587.574	241353	114276	12856	3.219.089	3.157.291	(430.283)
2018	5.190.562	310632	159832	36219	4.683.879	2.256.718	(2.933.844)
2019	4.958.654	496427	267201	58105	4.136.921	3.165.250	(1.793.404)

(Nguồn: Tổng hợp các báo cáo NSNN của UBND tỉnh Thái Nguyên, Niên giám thống kê tỉnh Thái Nguyên)

Từ bảng số liệu trên ta thấy, nhu cầu chi từ đất đai cho các công tác giải phóng mặt bằng, đền bù đất nông nghiệp, tái định cư, giải quyết hỗ trợ người dân lại tăng lên rất nhanh trong thời gian qua do đáp ứng quy hoạch mới của tỉnh. Trong tổng số nguồn chi từ đất đai, chi cho đầu tư xây dựng cơ bản và hạ tầng chiếm tỷ trọng lớn nhất. Và quy mô các khoản chi không ngừng tăng trong giai đoạn 2015 – 2019 đạt 4.958.654 triệu đồng trong năm 2019, vượt tổng doanh số thu từ đất lên tới
1.793.404 triệu đồng. Nếu như không có giải pháp tăng khoản thu từ đất, trong khi hoạt động chi từ đất tiếp tục gia tăng thì nguồn ngân sách địa phương khó có thể đảm bảo để cân đối chi cho các danh mục chi khác tại cơ sở. Dẫn đến mất cân đối ngân sách địa phương.

Bên cạnh đó, năng lực, trình độ chuyên môn của đội ngũ cán bộ làm công tác quản lý đất đai nhất là cấp cơ sở còn hạn chế ảnh hưởng đến việc thực hiện nhiệm vụ của ngành. Ý thức chấp hành pháp luật về đất đai của một số tổ chức, cá nhân chưa cao, còn mang tính đối phó. Trách nhiệm trong quản lý Nhà nước về đất đai ở một số địa phương còn chưa cao.

4.4.3. Nguyên nhân của hạn chế

Thứ nhất, chính sách thuế đánh vào đất đai còn một số quy định chưa đảm bảo phù hợp với thực tiễn luôn biến đổi, nên ảnh hưởng đến quá trình thực thi chính sách thuế cũng như ảnh hưởng đến mục tiêu ban hành chính sách thuế.

Mức thu thuế đất còn thấp, vừa ảnh hưởng đến nguồn thu NSNN, vừa tác động đến vai trò kiểm tra, kiểm soát của Nhà nước đối với đất đai, ảnh hưởng đến mục đích sử dụng đất hiệu quả. Việc quy định mức thuế đánh vào đất chưa phù hợp với diễn biến quan hệ đất đai và thực tiễn đang vận hành trong bối cảnh của nền kinh tế thị trường có sự quản lý của Nhà nước.

Giá đất làm căn cứ tính thuế đất khi có hoạt động chuyển nhượng còn hạn chế. Khung giá đất do UBND cấp tỉnh, thành phố ban hành thường thấp hơn so với giá giao dịch trên thị trường, từ đó tạo ra những kẽ hở cho tham nhũng từ đất đai cũng như tăng siêu lợi nhuận cho doanh nghiệp đầu tư bất động sản.

Tiền bồi thường cho dân và khi giao đất cho nhà đầu tư quá thấp, gần như mua rẻ và bán như cho, ảnh hưởng nặng nề đến nông dân. Người dân lấy tiền bồi thường đất đai theo bảng giá đất của UBND cấp tỉnh không đủ để làm vốn để tái tạo tư liệu sản xuất, buộc phải ly hương ly nông lên các vùng đô thị để kiếm sống. Giá đất đối với

loại đất nông nghiệp quá thấp cũng khiến người nông dân khi dùng đất để vay vốn đầu tư hoặc góp vốn liên doanh bằng đất, hoặc cho thuê đất... phải chịu nhiều thua thiệt, không đủ vốn để tiếp tục mở rộng sản xuất, buộc phải bỏ ruộng hoang đi làm việc khác. Thái Nguyên là một tỉnh có tốc độ đô thị hóa nhanh, diện tích đất thu hồi cho phát triển công nghiệp và kết cấu hạ tầng tương đối lớn, đất nông nghiệp giảm mạnh và đất phi nông nghiệp tăng nhanh

Thứ hai, do chế độ, chính sách thuế và thu khác chưa theo kịp sự biến đổi không ngừng của diễn biến phát triển kinh tế - xã hội: hệ thống cơ sở dữ liệu thông tin về người nộp thuế cũng như các thông tin liên quan đến xác định giá tính thuế chưa được cập nhật và chưa phù hợp với giá thị trường. Thủ tục hành chính thuế còn phức tạp, từ đó gây nhiều vấn đề tiêu cực nảy sinh trong quá trình thực thi chính sách thuế và thu khác

Thứ ba, mức thuế quá thấp, ảnh hưởng đến nguồn thu tài chính đất đai.

Cơ sở tính thuế hiện nay đối với đất đai là dựa trên diện tích đất bị đánh thuế và giá tính thuế. Bên cạnh một số lượng lớn các đối tượng được miễn giảm thuế sử dụng đất phi nông nghiệp theo Luật đất đai 2013 và Luật thuế sử dụng đất phi nông nghiệp, thì những đối tượng phải nộp thuế đất hiện nay chỉ chịu mức thuế suất trung bình 0,03%.

Hạn mức đất là diện tích đất được giao theo quy định của UBND cấp tỉnh. Đất sử dụng không đúng mục đích, đất chưa sử dụng theo đúng quy định phải chịu mức thuế suất 0,15%. So với các nước trong khu vực và trên thế giới, mức thuế suất này ở Việt Nam hiện nay quá thấp (thuế suất ở Indonesia là 0,5%, Trung Quốc là từ 1,2-5%, ở Australia là từ 5,5-6,5%). So với tổng thu từ đất ở tỉnh Thái Nguyên, tiền thu từ thuế đất và thuê đất tuy có nhỏ hơn rất nhiều so với tiền sử dụng đất, nhưng đây lại là khoản tiền thu ổn định và bền vững hơn cả và nó được áp dụng phổ biến ở nhiều nước trên thế giới. Với mức thuế suất thấp như hiện nay, có thể khuyến khích người dân sử dụng đất phi nông nghiệp rộng rãi, nhưng đã sau hơn 30 năm đổi mới cần phải tăng thuế suất để tỉnh có thể đạt được doanh số cao hơn trong nguồn thu tài chính từ đất, đồng thời vẫn có thể khuyến khích người dân tuân thủ nghiêm thuế sử dụng đất.

Mức thuế quá thấp hiện nay đang tạo ra nhiều bất hợp lý đối với tỉnh Thái Nguyên, không ngăn chặn được đầu cơ, không tạo được nguồn thu để phát triển cơ sở hạ tầng và dịch vụ công cộng. Số lượng người được miễn giảm thuế đất, tiền thuê đất đông đảo, cộng thêm mức thuế suất thấp, khiến việc thu thuế đất ở Thái Nguyên trở

nên lãng phí.

- Thứ tư, Giá đất thấp tạo cơ hội cho các hành vi trục lợi đất đai, làm lãng phí tài nguyên đất đai và giảm nguồn thu tài chính từ đất đai. Trên thực tế, các khoản thu tài chính từ đất đai của tỉnh Thái Nguyên tập trung phần lớn vào thu tiền sử dụng đất đai. Theo Luật đất đai 2013, "tiền sử dụng đất là số tiền mà người sử dụng đất phải trả cho nhà nước khi được nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất". Về nguyên tắc thì tiền sử dụng đất không phải là một sắc thuế, cũng không phải là phí, nhưng tiền sử dụng đất là một khoản thu lớn trong tổng thu ngân sách địa phương. Với giá đất hiện nay còn thấp, chưa sát với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường, đã làm hạn chế tính chủ động của địa phương và tạo nên tình trạng tham nhũng đất đai trầm trọng ở Thái Nguyên. Hơn nữa, biên độ giữa giá đất tối đa và giá đất tối thiểu, giá đất của mỗi khu vực, vùng có sự chênh lệch rất lớn. Do khoảng cách lớn về giá, tại nhiều địa phương, người dân thường sẵn sàng ghi giá bán đất trên hợp đồng chuyển nhượng rất thấp so với giá thực bán, thậm chí thấp hơn so với cả bảng giá quy định của Ủy ban Nhân dân tỉnh. Hơn nữa, mặc dù pháp luật quy định rõ ràng, đầy đủ và công khai bảng giá đất, thậm chí công khai trên mạng internet, nhưng sự công khai này không có tác dụng để người dân biết được thửa đất mình đang sử dụng có giá do nhà nước quy định là bao nhiêu. Việc đưa ra bảng giá đất theo nhiều lô, vị trí, vùng như tỉnh Thái Nguyên hiện nay làm cho những người đi nộp thuế đất đai và tiền sử dụng đất đai đều không thể tự biết được giá đất của thửa đất mình quan tâm có giá bao nhiêu. Nói cách khác, chỉ có những cán bộ quản lý có thẩm quyền mới có thể tìm cách sử dụng bảng giá đất để đánh giá thửa đất đó (đặc biệt là đất giáp ranh) có giá bao nhiêu. Sự phức tạp này và nhiễu về thông tin là cơ hội cho các hành vi trục lợi đất đai, làm lãng phí các nguồn thu tài chính từ đất trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên.

Thứ năm, trình độ năng lực của đội ngũ tham gia vào hoạt động huy động và sử dụng nguồn thu từ đất chưa đáp ứng được nhu cầu. Ngay trong công tác quy hoạch đất đai, xây dựng kế hoạch thu từ đất, đội ngũ cán bộ của Thái Nguyên còn thực hiện mang tính chất cục bộ, chủ quan, chưa có những dự báo về thị trường đất đai trong tương lai xã, vì vậy đã dẫn đến quy hoạch manh mún, công tác thu hồi, đền bù, giải phóng mặt bằng đất đai vẫn còn kéo dài (nhà đầu tư ứng tiền chi trả đền bù đất trước rất lâu mới được bàn giao đất), từ đó dẫn đến sự chênh lệch giữa giá đất để tính thu tiền sử dụng đất và giá bồi thường hỗ trợ về đất, gây ra nợ đọng kéo dài, thất thoát lãng phí nguồn thu đất đai.

Chương 5
GIẢI PHÁP NHẰM TĂNG CƯỜNG CÔNG TÁC QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ TÀI CHÍNH ĐẤT ĐAI TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH THÁI NGUYÊN

5.1. Quan điểm, mục tiêu phát triển kinh tế xã hội và quy hoạch đất đai ở Thái Nguyên đến năm 2020, tầm nhìn 2030

5.1.1. Quan điểm, mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội đến năm 2020, tầm nhìn 2030

Theo Quyết định số 260/QĐ-TTg ngày 27/02/2015 của Thủ tướng Chính phủ ban hành về phê duyệt Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội tỉnh Thái Nguyên đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030.

Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội tỉnh Thái Nguyên đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030 phù hợp với chiến lược phát triển kinh tế - xã hội của cả nước, chiến lược quốc gia về tăng trưởng xanh, chiến lược phát triển bền vững Việt Nam, quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội vùng Trung du và Miền núi phía Bắc, thống nhất với quy hoạch các ngành, lĩnh vực của cả nước..

Xây dựng Thái Nguyên trở thành tỉnh công nghiệp theo hướng hiện đại là trung tâm của vùng Trung du và Miền núi phía Bắc về phát triển công nghiệp, dịch vụ, nhất là dịch vụ giáo dục – đào tạo, cơ cấu kinh tế hiện đại, tốc độ tăng trưởng kinh tế ổn định và bền vững với các sản phẩm chủ lực có sức cạnh tranh cao, hệ thống kết cấu hạ tầng đồng bộ, đời sống vật chất tinh thần của nhân dân không ngừng được nâng cao. Thực hiện tăng trưởng xanh với mức độ phát triển các – bon giảm dần, tiến tới tạo dựng nền kinh tế xanh, thân thiện với môi trường. Là khu vực phòng thủ vững chắc, địa bàn trọng yếu góp phần giữ vững quốc phòng – an ninh cho cả vùng Trung du và Miền núi phía Bắc.

- Mục tiêu tổng thể và các định hướng phát triển đến năm 2030, phấn đấu Thái Nguyên là tỉnh công nghiệp phát triển, trung tâm kinh tế của vùng Trung du và Miền núi phía Bắc với nền kinh tế hiện đại, hội tụ những yếu tố của nền kinh tế tri thức với các ngành định hướng phát triển mạnh về công nghiệp công nghệ tiên tiến, dịch vụ chất lượng cao, nông nghiệp công nghệ cao và môi trường an toàn, bền vững, là trung tâm đào tạo, y tế chuyên sâu và khoa học công nghệ có uy tín lớn trong nước, có các trung tâm văn hóa, nghệ thuật tiên tiến, hiện đại và đậm đà bản sắc dân tộc vùng Việt Bắc, đời sống vật chất, tinh thần ngày càng được nâng cao. Xây dựng thành phố Thái

Nguyên là thành phố sinh thái, có chức năng tổng hợp…Tốc độ tăng trưởng kinh tế bình quân thời kỳ 2021-2030 khoảng 10-10,5%/năm, GDP bình quân đầu người năm 2025 khoảng 150 triệu đồng, năm 2030 khoảng 265 triệu đồng. Cơ cấu kinh tế chuyển dịch theo hướng tích cực, khu vực công nghiệp, dịch vụ chiếm khoảng 90% vào năm 2030.

Bên cạnh đó, phấn đấu Thái Nguyên thực sự là trung tâm đào tạo đa ngành, đa lĩnh vực chất lượng cao với trường đại học Thái Nguyên là trung tâm và một số cơ sở nghiên cứu và triển khai trực thuộc tạo môi trường gắn kết chặt chẽ với doanh nghiệp, 100% trường mầm non và phổ thông các cấp đạt chuẩn quốc gia, hệ thống cơ sở y tế hiện đại, không gian văn hóa đặc trưng, hội tụ đầy đủ bản sắc văn hóa đặc trưng của Vùng. Tiếp tục, xây dựng hệ thống kết cấu hạ tầng đồng bộ, hiện đại trên tất cả các lĩnh vực giao thông, điện, cấp, thoát nước…đáp ứng nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh, phát triển hệ thống đô thị hợp lý, đảm bảo không gian xanh…

Ngoài ra, Quyết định cũng nêu rõ định hướng phát triển một số ngành, lĩnh vực như: phát triển công nghiệp, phát triển nông, lâm, thủy sản và xây dựng nông thôn mới, phát triển dịch vụ, du lịch, kết cấu hạ tầng, phát triển các lĩnh vực xã hội…

Cũng tại Quyết định này quy định rõ việc quy hoạch định hướng phát triển không gian lãnh thổ. Cụ thể, cần tập trung phát triển các tiểu vùng và một số xã của huyện Đồng Hỷ, thị xã Sông Công, huyện Phú Bình, huyện Phổ Yên, huyện Phú Lương. Thêm vào đó, định hướng phát triển hệ thống đô thị chú trọng xây dựng các cơ sở hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật, phân bố cơ cấu chức năng hợp lý, bảo vệ các vùng cảnh quan thiên nhiên, các vùng sản xuất, bảo vệ môi trường và sinh thái tự nhiên. Quy hoạch xây dựng phải phù hợp với điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội, văn hóa và sắc thái đặc thù của từng vùng, hướng tới mục tiêu phát triển bền vững, chất lượng đô thị, giàu bản sắc, văn minh, hiện đại. Tập trung huy động các nguồn vốn xây dựng nông thôn mới, tiếp tục đầu tư nâng cấp hệ thống kết cấu hạ tầng khu vực nông thôn.

Tỉnh coi trọng phân vùng quy hoạch, đặc biệt là việc phát triển đô thị hướng tới tiêu chí xanh, thông minh và bền vững. Theo đó, hiện tỷ lệ đô thị hóa của tỉnh Thái Nguyên đạt khoảng 36%. Cùng với quá trình đô thị hóa, các mục tiêu, chỉ tiêu về phát triển kinh tế của tỉnh đều đạt và vượt chỉ tiêu đề ra. Bên cạnh đó, các đô thị cấp tỉnh đều được phát triển mở rộng không gian theo hướng đa trung tâm và không gian khu vực nội thị. Việc chuyển đổi về hành chính, dân số và phúc lợi đô thị cũng được quan tâm thực hiện bảo bảo yêu cầu quy định.

Giai đoạn 2021-2025, tỉnh Thái Nguyên đề ra phương hướng, giải pháp tiếp tục tập trung đầu tư phát triển đô thị có tầm ảnh hưởng lớn đối với vùng, tỉnh với tỷ lệ đô thị hóa đạt 40,5%; định hướng giai đoạn 2026 - 2030, Thái Nguyên sẽ từng bước hoàn thiện hệ thống hạ tầng toàn tỉnh theo hướng quy hoạch gắn với việc mở rộng, nâng cấp, chỉnh trang các đô thị hiện hữu, tỷ lệ đô thị hóa đạt 45% và đến năm 2035 là 50%...Các chỉ tiêu về kinh tế được đặt ra trong giai đoạn này là**:** Tốc độ tăng trưởng tổng sản phẩm trong nước (GDP) bình quân 5 năm khoảng 6,5 - 7%; GDP bình quân đầu người đến năm 2025 đạt 4.700 - 5.000 USD 58, tỷ trọng công nghiệp chế biến, chế tạo trong GDP đạt trên 25%; kinh tế số đạt khoảng 20% GDP.

5.1.2. Quan điểm, mục tiêu quy hoạch đất đai tỉnh Thái Nguyên đến năm 2030

Theo Quyết định số: 17/2015/QĐ-UBND của UBND tỉnh Thái Nguyên đã đưa ra chỉ đạo rõ về định hướng về việc quy hoạch xây dựng tỉnh Thái Nguyên đến năm 2030.

Vùng tỉnh Thái Nguyên được phân thành 4 vùng không gian là:

- Phân vùng đô thị - công nghiệp - dịch vụ (Phân vùng trung tâm): Bao gồm thành phố Thái Nguyên và một số xã của huyện Đồng Hỷ, huyện Phú Lương giáp thành phố Thái Nguyên, thành phố Sông Công, một phần (phía Tây) của huyện Phú Bình, một phần (phía Đông) thị xã Phổ Yên. Là vùng không gian xây dựng tập trung về đô thị, dịch vụ, tổ hợp công nghiệp cấp quốc gia và vùng. Là trung tâm động lực tăng trưởng của tỉnh, có vị thế cấp vùng, là một cửa ngõ của vùng Thủ đô Hà Nội. Là vùng sử dụng đất tập trung, mật độ cao.
- Phân vùng phát triển hỗn hợp: Gồm huyện Phú Bình, Đồng Hỷ, Phú Lương và một số xã của huyện Đại Từ. Là vùng không gian phát triển hỗn hợp (công nghiệp khai thác khoáng sản, chế biến nông, lâm sản, phát triển dịch vụ, phát triển nông sản hàng hóa, sản xuất chè xanh, chè đen và các loại cây ăn quả). Quỹ đất có thể đầu tư phát triển một số cụm công nghiệp đa ngành nội tỉnh và dịch vụ địa bàn. Là vùng sử dụng đất hỗn hợp, mật độ trung bình và thấp.
- Phân vùng du lịch phía Tây: gồm huyện Định Hóa và một số xã của huyện Đại Từ, thị xã Phổ Yên. Là vùng chủ đạo phát triển các không gian dịch vụ du lịch, không gian bảo tồn di tích lịch sử cách mạng ATK và các vùng cảnh quan, sinh thái tự nhiên. Sản xuất nông lâm nghiệp theo hình thức kinh tế vườn đồi trang trại. Phát triển công nghiệp chế biến lâm sản, khai thác vật liệu xây dựng. Là vùng sử dụng đất hạn chế, mật độ rất thấp.
- Phân vùng sinh thái phía Đông (huyện Võ Nhai): Là vùng bảo vệ rừng quốc gia, rừng tự nhiên, rừng đặc dụng, trồng rừng phòng hộ, rừng sản xuất. Sản xuất nông

lâm nghiệp gắn với phát triển công nghiệp chế biến lâm sản; khai thác vật liệu xây dựng. Là vùng sử dụng đất hạn chế, mật độ cực thấp.

Dự báo đến năm 2035: Tổng số đô thị toàn tỉnh đạt là 18 đô thị, trong đó đô thị loại I là 1 đô thị, loại II là 1 đô thị, loại III là 2 đô thị, loại IV là 10 đô thị và loại V là 4 đô thị.

- Toàn tỉnh quy hoạch khoảng 2.581 ha diện tích đất cho các khu, cụm công nghiệp, phù hợp với quy hoạch công nghiệp được tỉnh phê duyệt.

Tỉnh Thái Nguyên có hệ thống đô thị các cấp là:

- 04 đô thị trung tâm vùng, tỉnh là thành phố Thái Nguyên, thành phố Sông Công, thị xã Phổ Yên, đô thị Núi Cốc.
- 06 đô thị trung tâm hành chính huyện (huyện lỵ) là thị trấn Hùng Sơn, huyện Đại Từ; thị trấn Hương Sơn, huyện Phú Bình; xã Hóa Thượng, huyện Đồng Hỷ; thị trấn Đình Cả, huyện Võ Nhai; thị trấn Đu, huyện Phú Lương, thị trấn Chợ Chu, huyện Định Hóa.
- 03 đô thị thuộc huyện là thị trấn Giang Tiên, huyện Phú Lương; thị trấn Trại Cau, thị trấn Sông Cầu, huyện Đồng Hỷ.
- 05 đô thị mới là: Yên Bình thuộc Phổ Yên và Phú Bình, La Hiên - Quang Sơn huyện Đồng Hỷ và Võ Nhai, Cù Vân, Yên Lãng huyện Đại Từ, Trung Hội huyện Định Hóa.

Toàn tỉnh quy hoạch khoảng 2.581 ha diện tích đất cho các khu, cụm công nghiệp, phù hợp với quy hoạch công nghiệp được tỉnh phê duyệt.

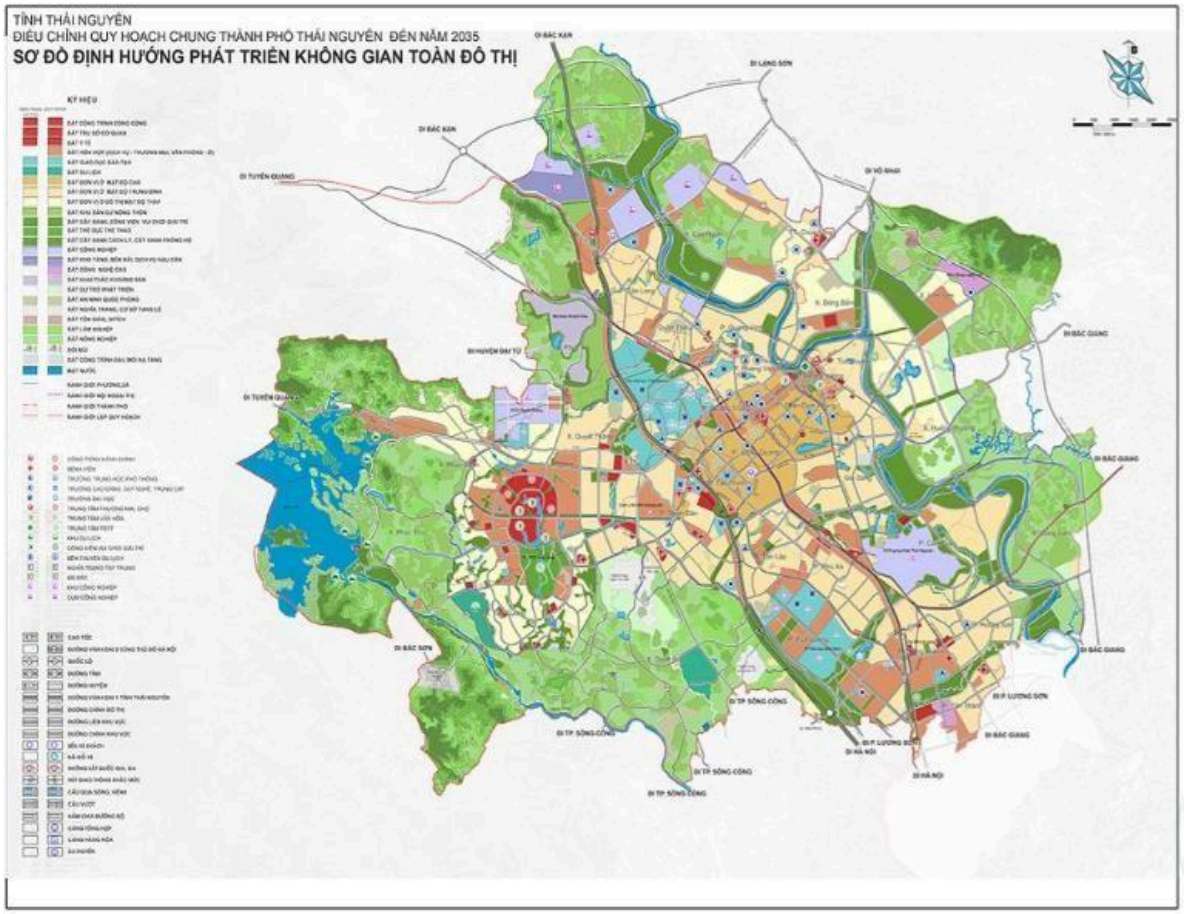
- Phát triển hệ thống thương mại, dịch vụ, phân phối hiện đại, cải tạo và xây dựng mới hệ thống chợ tại khu vực thành phố Thái Nguyên, thành phố Sông Công, các thị trấn và các khu đô thị mới, khu công nghiệp tập trung của tỉnh. Thực hiện đồng bộ các chương trình phát triển chợ nông thôn, kết hợp xây dựng các kho hàng, các trung tâm phân phối phù hợp, tại khu vực nông thôn và vùng núi.
- Quy hoạch phát triển hệ thống đô thị: Lựa chọn thành phố Thái Nguyên là đô thị trung tâm, vừa phát triển theo mô hình đô thị hạt nhân vừa phát triển theo các hành lang, duy trì cả sự liên kết hỗ trợ phát triển giữa các địa phương nhưng cũng duy trì tính độc lập của từng đo thị địa phương trong tỉnh;

Giai đoạn 2015-2020, thành phố Thái Nguyên đã bố trí ngân sách và huy động các nguồn lực trong công tác lập, triển khai trên 100 đồ án quy hoạch đô thị, với tổng kinh phí lên đến 80 tỷ đồng. thành phố Thái Nguyên kết nối quy hoạch nội vùng giữa

khu vực phía Đông và phía Tây (hồ Núi Cốc và trục sông Cầu); khu vực Nam - Bắc và quy hoạch kết nối giữa Thành phố với các huyện, thành giáp ranh. thành phố đã tập trung hoàn thiện cơ sở hạ tầng kỹ thuật, đẩy nhanh tốc độ đô thị hóa, phát triển mạng lưới đô thị, như: Đường Bắc Sơn kéo dài, đường Việt Bắc, cầu Bến Tượng, cầu Tân Long, cải tạo hồ Xương Rồng 2, các công trình về giáo dục, y tế, văn hóa.

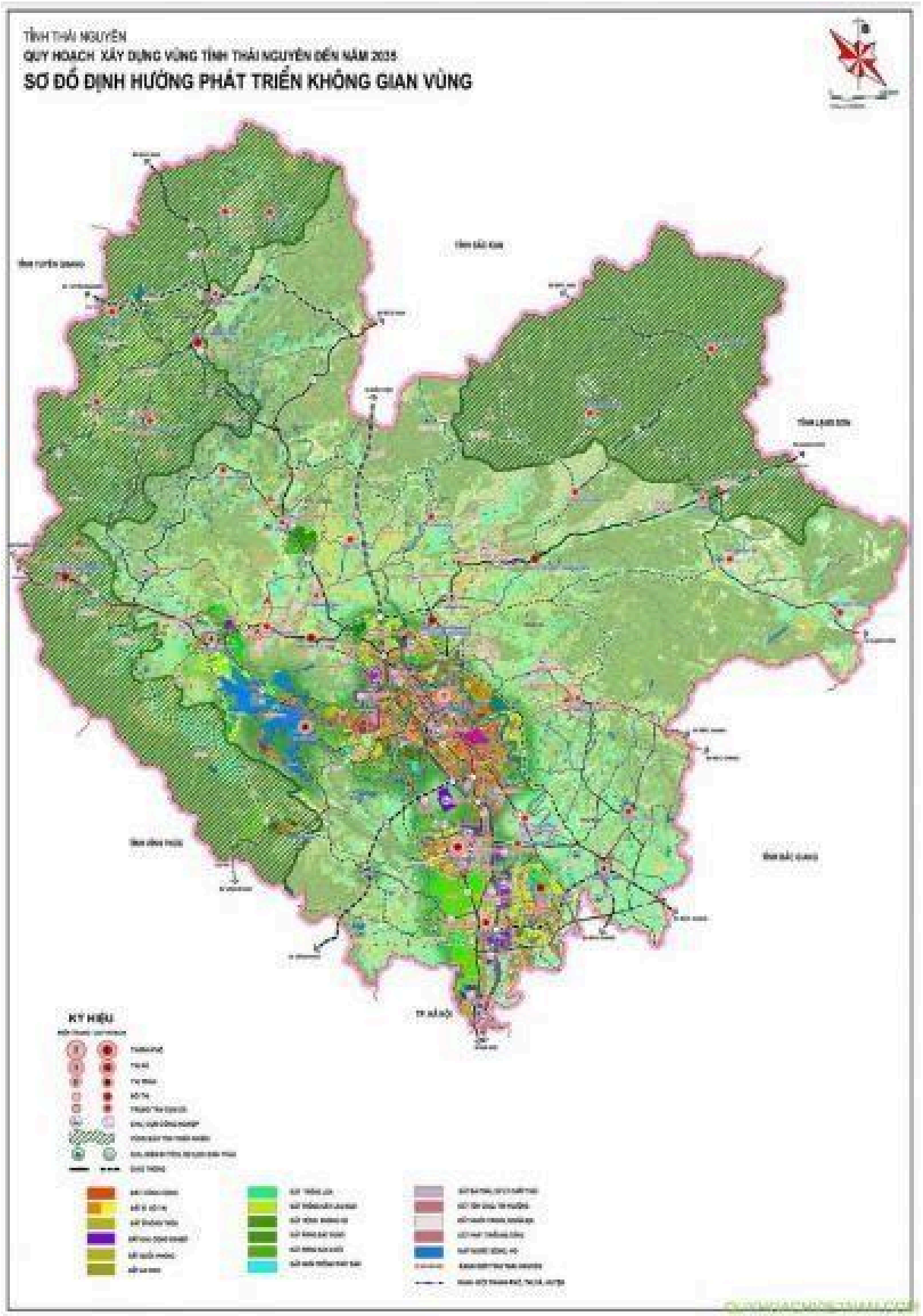
Các đô thị đã và đang được hình thành, như: Dự án Khu đô thị Xương Rồng; Khu đô thị Crown villas; Dự án đường Minh Cầu nối đường Bắc Sơn và Khu dân cư số 1 Hoàng Văn Thụ; Dự án khu đô thị Cao Ngạn - Chùa Hang; Dự án phát triển các khu dân cư xã Quyết Thắng; Dự án khu đô thị tổng hợp Tân Lập…đều được xây dựng theo kiến trúc hiện đại, kết hợp khu dân cư với trung tâm thương mại, khu vui chơi giải trí, cây xanh.

Công tác quy hoạch đô thị đã khẳng định vai trò đi trước một bước, là cơ sở và nhân tố quan trọng để Thành phố thu hút đầu tư, huy động các nguồn lực phát triển đô thị nói riêng, phát triển kinh tế nói chung của toàn tỉnh Thái Nguyên.



Sơ đồ 5.1: Điều chỉnh quy hoạch chung Thành phố Thái Nguyên đến năm 2035

Nguồn: UBND tỉnh Thái Nguyên



Sơ đồ 5.2 : Xây dựng quy hoạch vùng tỉnh Thái Nguyên đến năm 2035

Nguồn: UBND tỉnh Thái Nguyên

5.2. Mục tiêu và phương hướng quản lý các nguồn thu từ đất và giá đất tỉnh Thái Nguyên

Công tác thu thuế đang được triển khai trong bối cảnh tình hình kinh tế được dự báo vẫn còn nhiều khó khăn, trong đó có những thuận lợi, thời cơ và cả những thách thức đan xen. Vì vậy, phải có sự lãnh đạo chỉ đạo quyết liệt, đoàn kết nội bộ, kỷ luật kỷ cương, phát huy tối đa sức mạnh nội lực mới thực hiện tốt nhiệm vụ chính trị được giao. Với tinh thần đó, Cục Thuế tỉnh Thái Nguyên xác định nhiệm vụ trọng tâm trong thời gian tới là:

Tổ chức triển khai thực hiện có hiệu quả các chính sách pháp luật thuế sửa đổi bổ sung, các văn bản hướng dẫn của Chính phủ, của Bộ Tài chính về: Luật thuế sử dụng đất phi nông nghiệp, Luật thuế bảo vệ môi trường, Nghị định về tiền thuê đất, tiền sử dụng đất, quy định phối hợp giữa các ngành trong đấu giá quyền sử dụng đất...

Đẩy mạnh tiến trình cải cách hiện đại hoá ngành thuế và thực hiện tốt kế hoạch cải cách, hiện đại hoá ngành thuế. Tiếp tục triển khai các dự án hiện đại hoá quy trình thu nộp ngân sách và nâng cao chất lượng công tác khai, nộp thuế qua mạng Internet.

Tăng cường công tác quản lý trong ngành, nâng cao kỷ luật kỷ cương, đổi mới phương pháp làm việc; củng cố, nâng cao chất lượng đội ngũ cán bộ, công chức đảm bảo thực hiện tốt nhiệm vụ.

Đảm bảo thực hiện tốt nhiệm vụ thu ngân sách nhà nước. Tập trung, phấn đấu quyết liệt để hoàn thành vượt tối thiểu 15% so với dự toán được giao.

Thực hiện kế hoạch kiểm tra, xử lý vi phạm chính sách thuế nói chung và trong sử dụng đất nói riêng, triển khai các biện pháp thu nợ thuế có hiệu quả, giảm nợ thuế trong lĩnh vực đất đai còn dưới 5% tổng số thu ngân sách.

Đẩy mạnh công tác hỗ trợ người nộp thuế về chính sách thuế, các ứng dụng tin học về kê khai, nộp thuế, quyết toán thuế đảm bảo đúng quy định của pháp luật.

Tiếp tục triển khai, thực hiện các chính sách điều tiết vĩ mô của Chính phủ về những giải pháp chủ yếu tập trung kiềm chế lạm phát, ổn định kinh tế vĩ mô, bảo đảm an sinh xã hội; những chính sách liên quan đến thuế, nhất là ở lĩnh vực đất đai nhằm tháo gỡ khó khăn cho người nộp thuế.

Để góp phần giải quyết những tồn tại, khó khăn hiện nay trong công tác quản lý các khoản thu từ đất trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên, Cục Thuế tỉnh cần thực hiện đồng bộ các giải pháp dưới đây, cùng với sự hỗ trợ của Nhà nước, sự chỉ đạo kịp thời của Ủy ban nhân dân tỉnh và sự đồng lòng ủng hộ của các doanh nghiệp.

Định hướng chung lâu dài cho công tác quản lý các khoản thu từ đất của Cục Thuế tỉnh Thái Nguyên là đẩy mạnh cải cách thủ tục hành chính thuế theo hướng đơn giản, rõ ràng, minh bạch, nhằm tạo thuận lợi, giảm chi phí thời gian của người nộp thuế trong việc thực hiện nghĩa vụ thuế ở mọi lĩnh vực phát sinh trong đó có tổ chức, cá nhân sử dụng đất.

Phấn đấu tăng thu ngân sách hàng năm trên 15 % số thực thu, đến năm 2020 số tổ chức, cá nhân khai thuế và số thuế khai nộp tăng gấp đôi so với năm 2015. Về cơ bản là tạo điều kiện thuận lợi cho người nộp thuế có phát sinh nghĩa vụ thuế từ sử dụng đất, đảm bảo tính công khai, công bằng, minh bạch, khai thác tốt các tiềm năng, lợi thế của địa phương nói chung, về đất đai nói riêng để phát triển kinh tế - xã hội bảo đảm an sinh xã hội, bảo vệ môi trường và phát triển bền vững, tăng thu ngân sách.

5.3. Giải pháp tăng cường công tác quản lý nhà nước về tài chính đất đai trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên

5.3.1. Hoàn thiện chính sách thuế, tạo điều kiện để các doanh nghiệp thực hiện tốt nghĩa vụ thuế

- Đối với công tác quản lý tài chính về đất đai

Phân tích các nhân tố ảnh hưởng đến khả năng nợ đọng thuế của các doanh nghiệp trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên cho thấy số năm thành lập, quy mô, lĩnh vực kinh doanh, doanh thu của doanh nghiệp ảnh hưởng cùng chiều đến khả năng nợ thuế các khoản thu từ đất của doanh nghiệp, trong khi biến vốn kinh doanh và loại đất có tác động cùng chiều đến khả năng nợ thuế các khoản thu từ đất. Khi xây dựng các chính sách thuế Chính quyền Nhà nước cần quan tâm đến đặc điểm của doanh nghiệp, qua đó có những chính sách phù hợp đảm bảo doanh nghiệp có thể thực hiện tốt nghĩa vụ thuế. Thực tế công tác thu thuế từ các khoản thu từ đất trên địa bàn tỉnh trong thời gian qua còn nhiều hạn chế như việc xác định nghĩa vụ tài chính, thông báo thu nộp còn chậm do khối lượng hồ sơ tồn đọng từ trước; công tác phối hợp, trao đổi thông tin giữa cơ quan Thuế - cơ quan Tài nguyên và Môi trường còn chưa được thông suốt, cho nên nợ đọng còn khá cao; sự phối hợp giữa các cơ quan quản lý nhà nước, công tác hoàn chỉnh hồ sơ thuế đất của các dự án chưa hoàn thiện, việc phối hợp giải quyết vướng mắc của doanh nghiệp chưa kịp thời… dẫn đến khó khăn trong quản lý thu. Ngoài ra, các doanh nghiệp chưa nắm bắt kịp thời chính sách về thu thuế đối với sử dụng đất nên

có những thắc mắc, khiếu nại… Để nâng cao hiệu quả thu hồi các khoản thu thuế từ đất, giảm thiểu khả năng nợ thuế từ các khoản thu từ đất của các doanh nghiệp, trong thời gian tới Nhà nước nói chung, cơ quan Thuế nói riêng cần thực hiện tốt các chính sách thuế cụ thể như sau:

Thứ nhất, hiện nay việc giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất đa số đều không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, đấu giá quyền thuê đất. Để khai thác tốt hơn khoản thu Ngân sách từ đất cần quy định chặt chẽ hơn, đối với trường hợp đất sạch phải thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu giá quyền thuê đất để giảm bớt cơ chế xin cho trong việc giao đất, cho thuê đất và tăng nguồn thu Ngân sách từ đất. Đối với trường hợp không phải đấu giá quyền sử dụng đất, đấu giá quyền thuê đất, cần quy định cụ thể, chặt chẽ hơn trường hợp nào được giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất không phải đấu giá quyền sử dụng đất, đấu giá quyền thuê đất; phải có cơ chế lựa chọn nhà đầu tư chặt chẽ và nhà đầu tư phải thực hiện bảo đảm đầy đủ khả năng về tài chính để thực hiện đầu tư dự án thông qua biện pháp ký quỹ bảo đảm nhà đầu tư tiến hành triển khai thực hiện đầu tư dự án được thuận lợi hơn.

Thứ hai, cần điều chỉnh giá đất đối với các dự án giao đất, cho thuê đất có mặt nước biển để thực hiện dự án nhà ở, đất thương mại, dịch vụ và đất kinh doanh do UBND tỉnh quyết định cho từng dự án thấp hơn nhiều so với giá thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường. Trong khi đó nhà đầu tư hoàn thiện bán cho khách hàng giá tăng gấp ngàn lần, nhưng UBND tỉnh chưa can thiệp điều chỉnh kịp thời phù hợp theo giá thị trường, dẫn đến nhiều hệ lụy mà kết quả là thất thu cho ngân sách Nhà nước rất lớn.

Thứ ba, cần điều chỉnh giá đất bồi thường hợp lý hơn. Bởi vì giá đất bồi thường chủ yếu thực hiện theo bảng giá đất quy định của tỉnh, nên còn thấp so với giá thị trường, dẫn đến khi các dự án triển khai thường vấp phải sự phản ứng của người dân, khiếu kiện kéo dài khi họ chưa nhận được đền bù thỏa đáng. Đồng thời, cần phối hợp, trao đổi thông tin với các tỉnh lân cận khi xác định giá tiền đền bù cho người dân bị mất đất, tránh tình trạng khi tiến hành cưỡng chế xảy ra ngăn cản, xô xát. Ngoài ra, việc chuẩn bị phương án hỗ trợ, tái định cư cần được các cấp chính quyền địa phương quan tâm đúng mức.

Thứ tư, UBND tỉnh cần có chỉ đạo quyết liệt hơn đối với Sở Tài chính trong việc xác định giá đất kịp thời cho doanh nghiệp; Ban Quản lý các khu công nghiệp của tỉnh bàn giao đất thực địa kịp thời cho nhà đầu thư; Sở Tài nguyên và môi trường ký hợp đồng thuê đất với doanh nghiệp. Qua đó, để cơ quan thuế có đủ căn cứ pháp lý tính thuế, thông báo nghĩa vụ tài chính cho nhà đầu tư thực hiện, góp phần thu kịp thời các khoản thu vào ngân sách Nhà nước, vừa tạo điều kiện thuận lợi cho doanh nghiệp thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính của mình với Ngân sách Nhà nước.

Thứ năm, Sở Tài nguyên và Môi trường cần tham mưu cho UBND tỉnh chú trọng công tác quản lư việc giao đất, cho thuê đất và việc sử dụng đất của các doanh nghiệp. Để làm tốt vấn đề này, Sở Tài nguyên và Môi trường, Ban quản lý các khu công nghiệp tỉnh Thái Nguyên cần rà soát lại tất cả các dự án trên địa bàn, đề xuất kịp thời với UBND tỉnh kiên quyết thu hồi các dự án trong một năm không triển khai, các chủ đầu tư không đủ năng lực. Đồng thời, giao dự án cho những doanh nghiệp thực sự có đầy đủ khả năng và năng lực về tài chính để triển khai thực hiện dự án được đồng bộ và kịp thời nhằm góp phần tăng thu cho ngân sách và phục vụ một cách có hiệu quả nhiệm vụ phát triển kinh tế xã hội của tỉnh theo chủ trương, nghị quyết đã đề ra trong nhiệm kỳ.

Thứ sáu, Sở Tài chính cần tham mưu cho UBND tỉnh khi tuyển chọn đơn vị tư vấn thẩm định giá và cần quy định cụ thể trách nhiệm của đơn vị tư vấn lập chứng thư thẩm định giá: khi đưa ra các tài sản so sánh, yêu cầu cung cấp bằng chứng, chứng minh tính pháp lý của kết quả điều tra, khảo sát .

- Đối với công tác quản lý giá đất, đấu giá quyền sử dụng đất

Thứ nhất, để có thể tăng được nguồn thu từ tiền sử dụng đất của các dự án, đấu giá quyền sử dụng đất cho các tổ chức, cá nhân thì cần phải hoàn thiện chính sách và cơ chế thực hiện xác định giá đất, làm cơ sở thực hiện các nghĩa vụ tài chính về đất. Để giá đất UBND tỉnh Thái Nguyên ban hành đảm bảo nguyên tắc sát với giá thực tế trên thị trường, theo quy định của Điều 112 Luật Đất đai 2013. Cục Thuế tỉnh để đề xuất UBND tỉnh điều chỉnh hệ số đất hệ số K hàng năm một cách kịp thời và phù hợp, qua đó tăng giá đất tại các đoạn đường, do yếu tố hạ tầng góp phần tạo ra giá trị cao hơn, giảm giá đất ở những khu vực xã đô thị, địa bàn kinh tế khó khăn. Có thể một năm tối thiểu 2 lần, Cục Thuế cùng các ngành liên quan: Tài chính, Tài nguyên Môi

trường, Giao thông công nghiệp... tham mưu, trình UBND huyện cập nhật tình hình giá đất tiệm cận theo giá thị trường, để đề nghị UBND tỉnh điều chỉnh và công bố bảng giá đất mới tại một số đoạn đường cần điều chỉnh, nhất là tại một số khu vực có quy hoạch mới, hoặc do các công trình hạ tầng hoặc khu dân cư vừa mới hoàn thành, tác động làm tăng giá đất ở khu vực lân cận. Đây là giải pháp tổng thể, bởi giá để thu tiền sử dụng đất từng dự án cụ thể và mọi khoản thu liên quan đến đất đều được tính toán trên cơ sở bảng giá đất quy định của UBND tỉnh. Bên cạnh đó, Chi cục Thuế cùng các ngành liên quan của huyện đề xuất UBND huyện đề nghị UBND tỉnh Thái Nguyên, cần có văn bản hướng dẫn cụ thể các phương pháp xác định giá đất, theo nguyên tắc sát với giá thực tế chuyển nhượng trên thị trường. Trong đó cần đưa cụ thể các yếu tố định lượng trong xác định giá đất, để việc tổ chức thực hiện được dễ dàng, tránh ảnh hưởng từ yếu tố chủ quan người xác định, xa rời bản chất của giá đất.

Thứ hai, để có thể tăng được nguồn thu từ tiền sử dụng đất thông qua hình thức đấu giá, Cục Thuế cùng các ngành cần tham mưu với UBND huyện để đề xuất UBND tỉnh Thái Nguyên đổi mới và hoàn thiện quy chế đấu giá quyền sử dụng đất. Giải pháp này được sự đồng tình của nhiều người quản lý khi được hỏi ý kiến. Thị trường đất đai luôn biến động, các quy định mới về giá đất, các chính sách về quản lý đất đai luôn đổi mới, nên việc đổi mới, sửa đổi bổ sung nhằm hoàn thiện quy chế đấu giá là rất cần thiết. Cụ thể, Chi cục Thuế chủ động tham mưu báo cáo Cục Thuế tỉnh, UBND huyện đề xuất UBND tỉnh Thái Nguyên:

+ Cần có quy định rõ hơn về thanh tra, kiểm tra sau đấu giá đất trong quy chế đấu giá, đặc biệt là thanh tra, kiểm tra thu chi tài chính đối với nguồn thu từ đấu giá đất. Làm được điều này sẽ khắc phục tình trạng chậm hoàn thiện hạ tầng, chậm giao đất cho người trúng đấu giá, chậm nộp hay nợ tiền đấu giá gây thất thu ngân sách. Việc thanh tra, kiểm tra này cần có sự phối hợp liên ngành giữa các ngành liên quan như: Tài nguyên và Môi trường, Thuế, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất, Tư pháp, Tài chính, Giao thông xây dựng....

+ Cần có các chế tài và quy định cụ thể hơn về trách nhiệm cá nhân và tập thể để xảy ra tình trạng thông đồng trong đấu thầu, đấu giá đất. Cần có các quy định gắn trách nhiệm cụ thể của cơ quan Công an, Tư pháp và một số ban ngành liên quan khi có xảy ra hiện tượng thông đồng ngầm, đảm bảo xử lý kiên quyết các hành vi vi phạm quy chế đấu giá cũng như vi phạm pháp luật.

+ Các quy định trong đấu giá hiện nay cần đảm bảo đơn giản hoá thủ tục hành chính hơn nữa, để tạo thuận lợi cho các đối tượng tham gia đấu giá.

+ Tổ chức tốt công tác chuẩn bị đấu giá, kiểm tra, kiểm soát chặt chẽ các hồ sơ chứng từ liên quan đến quy hoạch, giải phóng mặt bằng, xây dựng cơ sở hạ tầng, các khoản thu chi trước và sau khi đấu giá. Tổ chức theo dõi, tổng hợp và đôn đốc sát sao thu nộp tiền trúng đấu giá vào ngân sách nhà nước, tránh tình trạng để nợ đọng kéo dài gây thất thoát ngân sách.

Đề xuất biện pháp và kế hoạch triển khai việc thực hiện định giá đất thường kỳ của các cơ quan định giá Nhà nước.

- Đối với Khung giá do Chính phủ ban hành.

Chính phủ cần quy định khung giá đất, giá đất thuộc khu vực giáp ranh giữa các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương. Trong khung giá đất nên quy định giá đất theo mục đích sử dụng. Khung giá đất hiện nay chỉ quy định theo 3 nhóm đất, như vậy có sự "cào bằng" giữa giá đất chuyên dùng phục vụ mục đích cho thương mại, dịch vụ với giá đất cho mục đích sản xuất kinh doanh thông thường.

- Đối với Bảng giá đất do UBND tỉnh.

Cần phải xem xét và điều chỉnh lại các quy định về biện pháp và kế hoạch triển khai ban hành Bảng giá đất của các địa phương như: Bảng giá các loại đất được xây dựng căn cứ vào mức giá đất của từng vùng giá trị trong khung giá đất; Quy định cụ thể về việc sử dụng tư vấn giá đất, điều kiện, nội dung hoạt động tư vấn giá đất: "Tổ chức tư vấn giá đất được thực hiện dịch vụ theo yêu cầu của cơ quan Nhà nước khi xây dựng Khung giá đất, Bảng giá đất và xác định giá đất cụ thể".

Phạm vi áp dụng đối với bảng giá đất do địa phương ban hành dùng để: (i) Tính thuế sử dụng đất, thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất; (ii) Tính lệ phí và phí trong quản lý và sử dụng đất đai; (iii) Tính tiền sử dụng đất khi nhà nước công nhận quyền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân; (iv) Tính tiền thuê đất đối với trường hợp Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm không thông qua hình thức đấu giá đất thuê; (v) Tính tiền xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai; (vi) Tính tiền bồi thường cho Nhà nước khi gây thiệt hại trong quản lý và sử dụng đất đai.

- Về phương pháp định giá đất cần có quy định bổ sung: Quy định rõ hơn các trường hợp áp dụng phương pháp định giá để xác định giá đất tại các vị trí; Quy định

rõ các nội dung, yêu cầu trong khảo sát, thu thập thông tin về giá đất thị trường; Định giá trực tiếp cho từng vị trí đất, không áp dụng hệ số vị trí.

Đề xuất biện pháp và kế hoạch triển khai việc thực hiện định giá đất cá biệt trong trường hợp có sự điều chỉnh giá đất

Một là, phạm vi áp dụng định giá đất đất cụ thể. Giá đất cụ thể được xác định khi phát sinh yêu cầu của Nhà nước, người sử dụng đất, người có quyền, nghĩa vụ liên quan và được sử dụng làm căn cứ trong các trường hợp: Tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất không thông qua ́nh thức đấu giá quyền sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất, cho phép chuyển mục đích đối với tổ chức mà phải nộp tiền sử dụng đất; Tính tiền thuê đất đối với trường hợp Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê một lần cả thời gian thuê không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất; Tính giá trị quyền sử dụng đất khi cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước mà doanh nghiệp thuộc trường hợp Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất; Tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất.

Hai là, trong quy trình định giá đất cụ thể, có sự tham gia của tổ chức, cơ quan định giá đất độc lập tiến hành định giá đất, UBND tỉnh là cơ quan xem xét và quyết định giá đất cụ thể. Nếu người dân không đồng ý với mức giá do UBND tỉnh đưa ra, có thể yêu cầu cơ quan, tổ chức giá khác định giá hoặc khiếu nại và khởi kiện đến cơ quan tòa án.

Ba là, việc xác định giá đất để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất: Cần trao quyền cho người bị thu hồi đất có quyền yêu cầu cơ quan định giá đất xác định giá đất và giá do cơ quan định giá đất đưa ra là giá để tính bồi thường:[i]Giá đất được xác định phải dựa trên sự thỏa thuận với người sử dụng đất, giá đất được định giá tại thời điểm thu hồi đất; Trường hợp không thỏa thuận được về giá thì người bị thu hồi đất có quyền yêu cầu cơ quan thẩm định giá xác định giá, giá đất xác định theo giá của cơ quan thẩm định giá đưa ra; Trường hợp một bên không đồng ý với giá của cơ quan thẩm định giá đưa ra có quyền yêu cầu tổ chức khác thẩm định lại giá, giá của cơ quan tổ chức đưa ra là giá để tính bồi thường. Để đảm bảo giá của cơ quan thẩm định giá đưa ra là khách quan, độc lập.

Đề xuất lộ trình điều chỉnh giá đất do Nhà nước quy định phù hợp với giá đất trên thị trường.

- Đối với Khung giá đất do Chính phủ ban hành: Khung giá đất do Chính phủ ban hành được xác định theo kỳ trong thời gian nhất định là 5 năm, tương đương với một kỳ kế hoạch sử dụng đất.

- Đối với Bảng giá đất do UBND tỉnh quy định: Nghiên cứu đề xuất Bảng giá đất được ban hành 5 năm một lần, được công bố công khai vào ngày 01/01 của năm đầu tiên trong kỳ. Bảng giá đất được điều chỉnh trong trường hợp giá đất trên thị trường tăng hoặc giảm 30% so với công bố.

5.3.2. Phát triển và nâng cao chất lượng nhân lực trong các cơ quản quản lý thu từ đất

Kiện toàn và tăng cường bộ máy cơ quan quản lý đất đai theo nguyên tắc một nhiệm vụ do một cơ quan thống nhất quản lý.

Tổ chức bộ máy quản lý thuế hiện đại, hiệu quả phù hợp với yêu cầu thực thi nhiệm vụ của cơ quan thuế và định hướng phát triển kinh tế - xã hội của đất nước, đáp ứng yêu cầu quản lý thuế hiện đại theo nguyên tắc tập trung thống nhất.

Đội ngũ cán bộ công chức chuyên nghiệp, chuyên sâu, liêm chính. Việc kiểm tra, giám sát thực thi công vụ của cán bộ, công chức thuế được tăng cường.

Bổ sung quy định doanh nghiệp nhà nước có chức năng phát triển quỹ đất và đầu tư kết cấu hạ tầng.

Cơ cấu nguồn nhân lực phù hợp với nhiệm vụ quản lý thuế, đẩy mạnh phân cấp quản lý cán bộ, xây dựng đội ngũ cán bộ công chức thuế chuyên nghiệp, chuyên sâu, trung thực, trong sạch; tăng cường kiểm tra, giám sát thực thi công vụ của cán bộ, công chức thuế.

Cơ cấu, phân bổ lại nguồn nhân lực theo địa bàn quản lý, theo chức năng quản lý, theo đối tượng quản lý đảm bảo hiệu quả, phù hợp; tăng cường công tác luân phiên, luân chuyển cán bộ; đẩy mạnh phân cấp quản lý cán bộ.

Xây dựng và từng bước đưa vào áp dụng phương pháp quản lý nguồn nhân lực hiện đại thông qua việc xây dựng tiêu chuẩn cán bộ công chức thuế theo từng lĩnh vực công tác, vị trí công việc; xây dựng tiêu chuẩn chất lượng đội ngũ cán bộ nguồn, cán bộ lãnh đạo; đổi mới phương thức đánh giá, phân loại cán bộ công chức hàng năm.

Đổi mới công tác tuyển dụng cán bộ theo hướng phân loại cán bộ theo trình độ, chuyên ngành đào tạo để áp dụng cơ chế tuyển dụng phù hợp.

Tăng cường công tác đào tạo, đào tạo lại, bồi dưỡng kiến thức chuyên sâu theo từng chức năng quản lý cho cán bộ, công chức thuế thông qua việc xây dựng mô hình chuẩn về đào tạo cán bộ thuế và đa dạng hóa các hình thức đào tạo.

Triển khai thực hiện kế hoạch chiến lược quốc gia phòng, chống tham nhũng trong ngành thuế; kiểm tra, giám sát, tăng cường phòng ngừa ngăn chặn những hành vi gây phiền hà, nhũng nhiễu của cán bộ thuế đối với người nộp thuế.

Đổi mới công tác quản lý cán bộ, công chức, viên chức như việc ban hành quy chế quản lý công chức, viên chức, quy chế đánh giá công chức, viên chức hàng năm phù hợp với quy định của Luật cán bộ, công chức; Luật Viên chức và các văn bản hướng dẫn thi hành.

Xây dựng cơ chế chính sách thu hút, đãi ngộ và sử dụng nguồn nhân lực trình độ cao, bố trí ngân sách để đào tạo, bồi dưỡng nhân lực ngành thuế nói chung và quản lý các khoản thu từ đất nói riêng và trao đổi học tập kinh nghiệm tại các nước có trình độ khoa học về quản lý thuế tiên tiến như Pháp, Mỹ, Trung Quốc ...

Nâng cao chất lượng nguồn công chức tuyển dụng gắn với việc chuẩn hóa đào tạo, bồi dưỡng:

Đối với những cán bộ, công chức mặc dù đã đáp ứng đủ các yêu cầu tuyển dụng những năng lực còn yếu cần cho đi đào tạo, bồi dưỡng thêm để đáp ứng yêu cầu công việc thực tế.

Cần xây dựng kế hoạch đào tạo, bồi dưỡng trong suốt quá trình công tác của công chức từ khi là công chức mới vào ngành, đào tạo cơ bản, đến bồi dưỡng nâng cao, chuyên sâu để đảm bảo các chỉ tiêu đặt ra trong mục tiêu cụ thể.

Đẩy mạnh công tác đào tạo, đào tạo lại, bồi dưỡng kiến thức chuyên sâu theo từng chức năng quản lý cho cán bộ, công chức thuế nhằm nâng cao năng lực, trình độ cho cán bộ ngành thuế:

Xây dựng mô hình chuẩn về đào tạo cán bộ thuế, trong đó quy định rõ cách thức đào tạo cho từng loại cán bộ, công chức: đào tạo kiến thức cơ bản về thuế cho cán bộ, công chức mới vào ngành; bồi dưỡng cơ bản về những kiến thức cơ bản cần thiết để công chức thực hiện công việc quản lý thuế được phân công; bồi dưỡng chuyên sâu theo từng chức năng quản lý cho cán bộ thuế nhằm trang bị kiến thức chuyên sâu, chuyên ngành, kỹ năng thành thạo và kinh nghiệm xử lý các vấn đề về thuế trong thực tiễn; đào tạo, bồi dưỡng mỗi khi có thay đổi về chính sách, quy trình quản lý….

Xây dựng kế hoạch đào tạo, bồi dưỡng kiến thức chuyên môn chung, kiến thức Quản lý Nhà nước, Lý luận chính trị, tin học, ngoại ngữ cũng như kỹ năng giao tiếp ứng xử, văn hoá công sở và đạo đức công chức cho cán bộ, công chức thuế; Đối với những Cục Thuế trên địa bàn có nhiều doanh nghiệp đầu tư nước ngoài, các Cục Thuế chủ động tổ chức bồi dưỡng tiếng Anh chuyên ngành, tiếng Anh trình độ C trở lên cho công chức để đáp ứng yêu cầu quản lý. Bên cạnh đó, kết hợp với tổ chức các khóa đào tạo, bồi dưỡng kỹ năng chuyên sâu quản lý thuế, kỹ năng quản lý đối với cán bộ lãnh đạo...

Xây dựng nhiều hình thức đào tạo, bồi dưỡng cán bộ thuế như: đào tạo tập trung, đào tạo trong công việc, ...

Tăng cường công tác luân phiên, luân chuyển: xây dựng Quy chế và thực hiện luân phiên, luân chuyển cán bộ công chức thuế trong ngành theo hướng đảm bảo mục tiêu phát triển cán bộ công chức chuyên sâu theo chức năng quản lý và quyền lợi hợp pháp của cán bộ công chức thuế.

Xây dựng đội ngũ cán bộ công chức trong sạch, đảm bảo liêm chính trong thực thi công vụ: xây dựng và triển khai quy tắc đạo đức nghề nghiệp của cán bộ thuế; triển khai thực hiện kế hoạch chiến lược quốc gia phòng, chống tham nhũng trong ngành thuế...

KẾT LUẬN

1) Quản lý nhà nước về tài chính đất đai là phương thức Nhà nước sử dụng các công cụ tài chính tác động lên các đối tượng sử dụng đất đai làm cho đối tượng sử dụng đất thấy được nghĩa vụ và trách nhiệm của mình trong việc sử dụng đất đai. Quản lý tài chính là phương thức quản lý quan trọng cho phép thực hiện quyền bình đẳng giữa các đối tượng sử dụng đất, kết hợp hài hòa giữa các lợi ích, tạo nguồn thu đáng kể cho ngân sách nhà nước. Quản lý nhà nước về tài chính đất đai không chỉ đơn thuần là quản lý giá đất, quản lý các khoản thu từ đất để tăng thu cho ngân sách Nhà nước, mà còn là công cụ để Nhà nước khuyến khích sử dụng đất một cách hợp lý, tiết kiệm và ngày càng hiệu quả; đồng thời điều tiết và quản lý thị trường quyền sử dụng đất nói riêng, thị trường bất động sản nói chung nhằm phát triển thị trường này một cách lành mạnh, hiệu quả và bền vững, góp phần ngăn chặn nạn đầu cơ đất đai, đảm bảo công bằng về tài chính trong sử dụng đất và phân phối nguồn tài nguyên đất đai trong xã hội.

2) Luận án đã bổ sung vào hệ thống lý luận về Quản lý nhà nước về tài chính đất đai. Nghiên cứu trên đã phân tích rõ ràng, cụ thể về quy trình quản lý tài chính về đất đai, kết quả quản lý nguồn thu NSNN về đất đai trên địa bàn tỉnh. Phân tích được các yếu tố ảnh hưởng đến quản lý tài chính về đất đai, ước lượng qua mô hình đối với các yếu tố ảnh hưởng đến nguồn thu NSNN về đất đai

3) Quản lý nhà nước về tài chính đất đai trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên được lãnh đạo Tỉnh ủy, HĐND, UBND tỉnh Thái Nguyên quan tâm triển khai theo hệ thống các sở, ban, ngành để nâng cao hiệu quả quản lý, tăng thu NSNN.

Trong 5 năm qua, Tốc độ tăng trưởng kinh tế GDP bình quân của tỉnh đạt 11,1%/năm. Thái Nguyên luôn nằm trong tốp đầu các tỉnh, thành của cả nước về thu hút đầu tư trực tiếp nước ngoài với trên 90 dự án. Nền kinh tế Thái Nguyên đã tăng trưởng một cách bền vững, chất lượng cuộc sống của người dân được cải thiện, các vấn đề an sinh xã hội được quan tâm làm tốt, điều này cho thấy hiệu quả của sự sáng suốt lãnh đạo từ chính quyền cấp tỉnh đối với thu hút đầu tư phát triển kinh tế - xã hội. Làm thế nào để vừa thu hút các nhà đầu tư vừa tránh thất thoát nguồn thu NSNN từ đất đai luôn được lãnh đạo tỉnh đặt ra. Với kế hoạch quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch thu NSNN, triển khai chỉ đạo sát sao kịp thời, tỉnh Thái Nguyên đã đề ra giải pháp và phương hướng giải quyết tốt công tác quản lý tài chính về đất đai giúp tăng thu NSNN, cải thiện môi trường cảnh quan, nâng cao đời sống nhân dân.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Nguyễn Đình Bồng (2011), Nhận diện những bất cập về cơ chế tài chính trong thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của pháp luật đất đai hiện hành ở Việt Nam, Hội thảo "Tài chính đất đai, giá đất và cơ chế chính sách trong bồi thường, hỗ trợ, tái định cư", Hà Nội.
2. Bộ Tài nguyên và Môi trường (2012), Báo cáo tổng hợp Kinh nghiệm nước ngoài về quản lý và pháp luật đất đai, Hà Nội.
3. Bộ Tài nguyên và Môi trường (2014), "Thông tư số: 36/2014/TT-BTNMT, ngày 30 tháng 06 năm 2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về Quy định chi tiết phương pháp định giá đất; xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất; định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất".
4. Ngô Đức Cát (2002), Kinh tế tài nguyên đất, NXB Nông nghiệp, Hà Nội
5. Mai Bá Cầu, Tôn Gia Huyên và Nguyễn Đăng Huỳnh dịch (2004), Lý luận và phương pháp định giá đất.
6. Trần Thị Minh Châu (2013), Quan hệ lợi ích giữa các chủ thể kinh tế trong Luật Đất đai ở Việt Nam, Tạp chí Cộng sản;
7. Chu Thị Thuỷ Chung (2010) "Hoàn thiện chính sách thu đối với đất đai ở Việt Nam", Học viện tài chính, Luận án tiến sĩ
8. PGS.TS Dương Đăng Chinh, TS Phạm Văn Khoan (2009), Giáo trình quản lý tài chính công, Học viện tài chính, Nxb Tài chính.
9. PGS. TS Hoàng Văn Cường (2011), Hoàn thiện chính sách thuế và giá đất đai theo cơ chế thị trường, Kỷ yếu Hội thảo "Tiếp tục đổi mới chính sách pháp luật đất đai trong thời kỳ công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước" của Viện Nghiên cứu lập pháp, NXB Lao động, 2011.
10. Hoàng Văn Cường (2006), Cơ sở hình thành các chính sách kinh tế trong quản lý đất đai theo cơ chế thị trường, Tạp chí Địa chính, số 2 (4/2006), 25-29;
11. Trần Tú Cường (2007), Tăng cường vai trò quản lý của nhà nước đối với đất đai trong quá trình đô thị hóa ở thành phố Hà Nội, Luận án Tiến sĩ.
12. Phạm Tiến Đạt (2011), Định giá hợp lý đất đai nhằm huy động vốn đầu tư cơ sở hạ tầng ở Việt Nam, Hội thảo Khoa học "Động viên tài chính từ đất đai để đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng", Hà Nội.

13. Lê Cao Đoàn, Đất đai trong nền kinh tế thị trường, kỷ yếu Hội thảo khoa học động viên tài chính từ đất đai để đầu tư phát triển hạ tầng cơ sở, tháng 12/2011
14. Nguyễn Hồ Phi Hà (2012), "Huy động nguồn lực tài chính phát triển thị trường BĐS ở Việt Nam", Học viện Tài chính, Luận án tiến sĩ
15. Nguyễn Mạnh Hải và nhóm nghiên cứu (2007), "Một số phương pháp xác định giá đất trên thế giới và khả năng áp dụng đối với giá quyền sử dụng đất ở Việt Nam", tạp chí Quản lý kinh tế, số 15, tháng 7+8, năm 2007).
16. TS.Đinh Văn Hải và TS.Vũ Sỹ Cường, Học viện tài chính (2014), Giáo trình quy hoạch và quản lý đất đai, Nxb Tài chính.
17. Đỗ Hậu và Nguyễn Đình Bồng (2010), Quản lý đất đai và Bất động sản đô thị, Nxb Xây dựng, Hà Nội.
18. Nguyễn Quỳnh Hoa và Nguyễn Thạch (2013), "Định giá đất hàng loạt bằng mô hình hồi quy", Tạp chí Phát triển kinh tế, số 256, tháng 3/2013, tr 11 - 19.
19. Nguyễn Thành Hưng (2020), "Quản lý nhà nước đối với các khoản thu từ đất ở Việt Nam", ĐH Thương mại, Luận án tiến sĩ
20. Chi cục thuế tỉnh Thái Nguyên (2014-2018), Tổng hợp tình hình thu các khoản thu từ đất qua các năm 2014-2018
21. Nguyễn Thị Cúc, 2013. Các khoản thu liên quan đến đất đai. Bài giảng. Vụ chính sách tổng cục thuế
22. Cục Quản lý công sản - Bộ Tài chính, Một số báo cáo chuyên đề về đất đai của Cục quản lý công sản - Bộ Tài chính từ năm 1999 đến nay.
23. Đỗ Thị Lan, Đỗ Anh Tài (2007), Giáo trình kinh tế tài nguyên đất, NXB Nông nghiệp
24. Lê Tấn Lợi (2009), Phân hạng và định giá đất, Bộ môn Khoa học đất và Quản lý đất đai - Đại học Cần Thơ, Cần Thơ.
25. Nguyễn Thị Mỹ Linh (2011), "Ứng dụng mô hình "DECISION TREE" trong định giá đất tại Việt Nam", Tạp chí Tài chính tháng 8/2011.
26. Nghị định số 136/2014/NĐ-CP về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất, Hà Nội
27. Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất

28. Nguyễn Văn Phụng (2011), Hệ thống chính sách thu tài chính liên quan đến đất đai và thị trường bất động sản, Kỷ yếu Hội thảo khoa học kiểm toán thu sử dụng đất với việc tăng cường quản lý thu ngân sách Nhà nước và nâng cao hiệu lực quản lý đất đai tại các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương
29. Phùng Ngọc Phương và cs (2011), Nghiên cứu thực trạng và đề xuất giải pháp nâng cao hiệu quả đấu giá quyền sử dụng đất trong quá trình đô thị hoá, báo cáo, Tổng cục Quản lý đất đai.
30. Quốc Hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XI, 2003. Luật đất đai. Hà Nội
31. Quốc Hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XII,

2007. Luật thuế thu nhập cá nhân. Hà Nội

32. Quốc Hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XII, 2010. Luật thuế sử dụng đất phi nông nghiệp. Hà Nội
33. Quốc Hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XIII, 2013. Luật đất đai. Hà Nội
34. Hà Quý Rỉnh (2005), Lý luận địa tô và vận dụng để giải quyết một số vấn đề về đất đai ở việt Nam .
35. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Thái Nguyên (2018), Báo cáo giám sát việc thực hiện chính sách, pháp luật về quy hoạch, quản lý, sử dụng đất đai tại đô thị từ khi luật đất đai năm 2013 có hiệu lực đến hết năm 2018
36. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Thái Nguyên (2018), Báo cáo kết quả cải thiện môi trường đầu tư, kinh doanh, tạo thuận lợi cho doanh nghiệp
37. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Thái Nguyên (2018), Báo cáo triển khai thực hiện Nghị quyết Hội nghị lần thứ 5 Ban chấp hành Trung ương Đảng khóa XII
38. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Thái Nguyên (2018), Báo cáo kết quả công tác lãnh đạo, chỉ đạo, tổ chức thực hiện cấp phép đầu tư dự án, bồi thường giải phóng mặt bằng, quản lý Đất đai của các dự án đã được cấp phép đầu tư giai đoạn 2011-2015 trên địa bàn tỉnh
39. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Thái Nguyên (2018), Báo cáo kết quả thực hiện Nghị quyết 35/NQ-CP của Chính Phủ

40. Nguyễn Khắc Thái Sơn (2007), Giáo trình quản lý Nhà nước về đất đai, Nhà xuất bản Nông nghiệp Hà nội, Hà Nội
41. Trần Đức Thắng (2012), "Khai thác nguồn lực tài chính từ đất đai tại Việt Nam", Học viện Tài chính, Luận án tiến sĩ
42. PGS. TS. Nguyễn Văn Thạo (chủ nhiệm 2005), Thực trạng vấn đề sở hữu và phương hướng giải quyết ở nước ta hiện nay.
43. TS. Chu Văn Thỉnh (chủ nhiệm 2000), Cơ sở khoa học cho việc hoạch định các chính sách đất đai và sử dụng hợp lý quỹ đất đai, Viện Nghiên cứu Địa chính, Tổng cục Địa chính.
44. Phương Hiếu (2012), Thực trạng quản lý và sử dụng đất đai hiện nay
45. Phạm Anh Tuấn (2018), Đánh giá thực trạng và thảo luận một số giải pháp bước đầu nâng cao hiệu quả quản lý tài chính nhà nước về đất đai
46. Phạm Văn Toàn (2019), "Khai thác nguồn lực tài chính từ đất đai trên địa bàn tỉnh Hải Dương", ĐH Kinh tế Quốc dân, Luận án tiến sĩ
47. Đoàn Văn Tuấn, Xác định giá đất phải điều hòa lợi ích các bên, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Thái nguyên
48. Hồ Thị Lam Trà và Nguyễn Văn Quân (2005), Giáo trình Định giá đất, NXB Nông nghiệp, Hà Nội.
49. Nguyễn Thanh Trà, Nguyễn Đình Bồng (2005), Giáo trình Thị trường Bất động sản, Nxb Nông nghiệp, Hà Nội.
50. Đặng Hùng Võ (2018), Kinh tế học đất đai, Bộ Tài nguyên và Môi trường, Hà Nội.
51. Nguyễn Văn Xa (2019), Cần tính toán đầy đủ các yếu tố tác động đến giá đất, Báo cáo đánh giá về công tác đấu giá quyền sử dụng đất
52. Nguyễn Thanh Trà (2003), "Điều tra, phân tích giá đất ở và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở trên địa bàn quận Đống Đa, thành phố Hà Nội", Tạp chí Nông nghiệp & Phát triển Nông thôn, số 2/2003.
53. Lê Quang Trí (2005), "Giáo trình Quy hoạch sử dụng đất đai".
54. Phạm Anh Tuấn (2018), Đánh giá thực trạng và thảo luận một số giải pháp bước đầu nâng cao hiệu quả quản lý tài chính nhà nước về đất đai, Tạp chí khoa học đất
55. UBND tỉnh Thái Nguyên (2015-2019), Quyết định về việc Ban hành quy định về giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên.

56. UBND tỉnh Thái Nguyên (2015-2019), Quyết định về việc ban hành quy định thu hồi, chuyển nhượng, góp vốn, chia, tách, sáp nhập, hợp nhất, chuyển đổi đối với đất và tài sản gắn liền với đất được nhà nước giao, cho thuê để sản xuất, kinh doanh trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên.
57. UBND tỉnh Thái Nguyên (2015-2019), Quyết định về việc Ban hành quy định về giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên.
58. UBND tỉnh Thái Nguyên (2015-2019), Quyết định về việc ban hành quy định thu hồi, chuyển nhượng, góp vốn, chia, tách, sáp nhập, hợp nhất, chuyển đổi đối với đất và tài sản gắn liền với đất được nhà nước giao, cho thuê để sản xuất, kinh doanh trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên.
59. UBND tỉnh Thái Nguyên (2015-2019), Quyết định về việc Ban hành quy định về giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên.
60. UBND tỉnh Thái Nguyên (2015-2019), Quyết định về việc ban hành quy định về danh mục, mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí, lệ phí trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên.
61. UBND tỉnh Thái Nguyên (2015-2019), Báo cáo Công tác quản lý Nhà nước về tài nguyên và môi trường trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên, Thái Nguyên
62. Đặng Võ, Kinh nghiệm quốc tế về quản lý giá đất, Tạp chí Tài chính tháng 10/2012

Tài liệu tiếng Anh

63. Asian Development Bank, 2011, Support to Vietnam Land Law Study
64. Brinkman và Smyth (1976), Land Evaluation, Clarendon Press Oxford.
65. C.Mác và Ph.ăng-ghen toàn tập, Nhà xuất bản chính trị quốc gia
66. Foerster, E., and U. Apel. 2004. “Customary Land Use in Viet Nam.” Report of a World Bank-commissioned study, World Bank in Vietnam.
67. Haila, A. (1990),The theory of land rent at the crossroads. Environment and Planning D: Society and Space, 8(3), 275-296;
68. Hong, Y. H., & Brubaker, D. (2010). Integrating the proposed property tax with the public leasehold system. China’s local public finance in transition, 165-90.
69. JaneSilberstein, Chris Maser (2000), Land use planning for sustainable development, Lewis Publishers.

70. Julian Conrad Juergensmeyer, Thomas E. Roberts (2007), Land use planning and development management law, Thomson West.
71. Gershon Fedor (1998), "Institutions and land markets"
72. Kim Young-Do and Ho-Chul Kim (2006), A policy Direction for the Readjustment of Officially Announced Standard Land Prices, Journal of the Korean Urban Management Association.
73. Koo Dong Hwi (2006), Exploring Alternative Real Estate Assessment Systems in Korea, Journal of Korean Geographical Society.
74. Klaus Deininger (2004), Land Policies for Growth and Poverty Reduction
75. Mã Khắc Vĩ và cs (2003), Lý luận và phương pháp định giá đất, Cục Định giá Quốc gia Trung Quốc.
76. Ngân hàng Thế giới, UK-Aid, DEPOCEN, 2010, Báo cáo khảo sát tình hình Công khai Thông tin trong Quản lý Đất đai.
77. Richard M. Bird & Michael (2012), Chi phí tài chính xã hội ở các nước đang phát triển: lương hoặc giá trị gia tăng Thuế, Trung tâm Quốc tế về Chính sách công Working Paper Series, tại ISPS, GAU, Trung tâm Quốc tế về Chính sách Công, Trường Andrew Young của Nghiên cứu Chính sách, Đại học Bang Georgia.
78. Richard M.Bird và Enid Slack (2002), Land and poverty taxation: a review, World Bank
79. United Nations (1996), Land administration guidelines with special reference to countries in transition, EEC/HBP/96, New York and Geneva.
80. Owen Connellan (2004), Land value taxation in Britain: experience and opportunities
81. Jay K. Rosengard (2011), Cải cách thuế bất động sản tại các nước đang phát triển
82. Dr William J MCCluskey (2013), Kinh nghiệm của các nước trên thế giới bao gồm cả các nước phát triển và đang phát triển có điều kiện tương đồng với Việt Nam liên quan đến chính sách thuế bất động sản
83. Tzu-Chin Lin, Stephen D. Roach (2008), The Materialization of Protection of Property Rights through Just Compensation - Experiences from Taiwan and California;
84. Sopon Pornchokchai (2005), Status-quo, Problems and Solutions
85. Luật đất đai Trung Quốc 1998
86. World Bank (2003), Chính sách đất đai cho phát triển và nghèo đói

PHỤ LỤC

PHỤ LỤC 1:
PHIẾU ĐIỀU TRA, PHỎNG VẤN
CÁN BỘ CẤP TỈNH TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH THÁI NGUYÊN

Kính chào Ông/Bà, nhằm phục vụ đề tài nghiên cứu, chúng tôi đã lập ra bảng khảo sát về thực trạng công tác quản nhà nước về tài chính đất đai. Sự giúp đỡ của quý ông/bà là những đóng góp vô cùng to lớn cho chúng tôi hoàn thiện luận án của mình.

Bảng khảo sát này chỉ mang tính chất phục vụ nghiên cứu. Các thông tin cá nhân của quý ông/bà được bảo mật tuyệt đối.

Xin chân thành cảm ơn!

I. Thông tin chung

Xin ông/bà trả lời các câu hỏi trong bảng hỏi dưới đây:

Câu hỏi	Trả lời
I. Thông tin chung	
Năm sinh ?	……
Giới tính ?	1. Nam□ 2. Nữ□
Thâm niên công tác trong lĩnh vực quản lý tài chính đất đai ?	1. Trên 5 năm□ 2. Từ 2-5 năm□ 3. Dưới 2 năm□
Trình độ học vấn ?	1. Trung cấp□ 2. Cao đẳng□ 3. Đại học□ 4. Sau đại học □

II. Ý kiến của Ông/bà về công tác quản lý nhà nước về tài chính đất đai trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên

1.Xin ông/bà cho biết một số thông tin về thị trường đất đai ở Thái Nguyên hiện nay ?

2. Tình hình tìm hiểu, cập nhật pháp luật về nghĩa vụ tài chính đất đai của cán bộ quản lý tại Thái Nguyên ?

a. Thường xuyên tìm hiểu pháp luật về đất đai.

b. Tìm hiểu pháp luật về đất đai qua nhiều hình thức: đồng nghiệp, bạn bè, sách báo, tin tức hàng ngày, Internet…

c. Tham gia công tác tuyên truyền đất đai ở địa phương, giải thích cụ thể cho dân về các nghĩa vụ tài chính mà công dân phải thực hiện đối với nhà nước.

d. Việc chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính đúng thời hạn luật định.

e. Quy trình tiếp nhận, luân chuyển hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính đúng thời hạn luật định.

f. Việc ra thông báo nghĩa vụ tài chính đúng thời hạn luật định.

3. Theo ông/bà, nguồn thu nào đóng vai trò quan trọng nhất trong nguồn thu của địa phương (kể tên 3 nguồn thu quan trọng nhất) ?

4. Xin ông/bà cho biết, các nhân tố nào ảnh hưởng đến giá đất ?

- Vị trí phân bổ đất đai (gần đường, gần trung tâm, giao thông thuận lợi, gần khu công nghiệp).
- Mức sinh lợi từ đất đai (triển vọng phát triển của thị trường đất đai).
- Tốc độ và trình độ phát triển kinh tế của địa phương.
- Sự phát triển và mở rộng của các doanh nghiệp, dẫn đến tiền thu từ đất trong các doanh nghiệp tăng cao.
- Thu nhập đầu người.
- Nhân tố chính sách (chính sách đất đai, chính sách thuế, chính sách giá cả…).

5. Giá đất ảnh hưởng thế nào đến nguồn thu từ đất đai của tỉnh Thái Nguyên ?

6. Ông/bà có cho rằng, trình độ và năng lực của người làm việc trong cơ quan quản lý nhà nước có ảnh hưởng đến nguồn thu từ đất đai hay không ?

7. Theo ông/bà, nguồn thu từ đất đai của tỉnh Thái Nguyên hiện nay đã tương xứng với đúng tiềm năng từ đất hay chưa ? Có thất thoát và lãng phí hay không ?

8. Theo ông/bà, mức thu ngân sách của địa phương có phụ thuộc vào nguồn thu từ đất đai hay không ?

9. Làm thế nào để tăng nguồn thu tài chính từ đất đai ?

Thái Nguyên, ngày….tháng….năm 2019

Người phỏng vấn

Phùng Thị Thu Hà

Và kết quả thu được từ các câu trả lời của cán bộ quản lý như sau:

Bảng hỏi 1.1: Thông tin chung về thị trường đất đai tại tỉnh Thái Nguyên

Thông tin chung về thị trường đất đai tại tỉnh Thái Nguyên	Số phiếu	Tỷ lệ (%)
1.Đang diễn ra sôi động	6	27,3
2.Giá đất đang lên	15	68,2
3.Giá đất đang chững lại	1	4,5
Tổng cộng	**22**	**100**

(Nguồn: Tổng hợp phiếu điều tra, 2019)

Bảng hỏi 1.2: Tình hình tìm hiểu, cập nhật pháp luật về nghĩa vụ tài chính đất đai của cán bộ quản lý tài chính đất đai tại Thái Nguyên

Tình hình tìm hiểu, cập nhật pháp luật về nghĩa vụ tài chính đất đai của cán bộ quản lý tài chính đất đai tại Thái Nguyên	Số phiếu	Tỷ lệ (%)
g. Thường xuyên tìm hiểu pháp luật về đất đai	22	100
h. Tìm hiểu pháp luật về đất đai qua nhiều hình thức: đồng nghiệp, bạn bè, sách báo, tin tức hàng ngày, Internet…	22	100
i. Tham gia công tác tuyên truyền đất đai ở địa phương, giải thích cụ thể cho dân về các nghĩa vụ tài chính mà công dân phải thực hiện đối với nhà nước	22	100
j. Việc chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính đúng thời hạn luật định	22	100
k. Quy trình tiếp nhận, luân chuyển hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính đúng thời hạn luật định	22	100
l. Việc ra thông báo nghĩa vụ tài chính đúng thời hạn luật định	22	100
Tổng cộng	**22**	**100**

Bảng hỏi 1.3: Các nguồn thu đóng vai trò quan trọng cho ngân sách tỉnh Thái Nguyên

(Nguồn: Tổng hợp phiếu điều tra, 2019)

Bảng hỏi 1.4: Các yếu tố ảnh hưởng lớn đến nguồn thu tài chính từ đất đai tại Thái Nguyên

Các yếu tố ảnh hưởng lớn đến nguồn thu tài chính từ đất đai tại Thái Nguyên	Số phiếu	Tỷ lệ (%)
Đặc điểm tự nhiên của đất đai (địa hình, địa chất, khí hậu, sông ngòi…)	2	9,1
Các khu vực có diện tích lớn (nhóm đất nông nghiệp)	9	40,9
Tiềm năng phát triển thị trường bất động sản	11	50,0
Vị trí đất đai (gần các đầu mối giao thông thuận lợi, gần khu vực trung tâm, gần khu công nghiệp)	14	63,6
Tốc độ và trình độ phát triển kinh tế của địa phương	8	36,4
Tốc độ và quy mô phát triển của các doanh nghiệp	4	18,2
Thu nhập đầu người	3	13,6
Nhân tố chính sách (chính sách đất đai, chính sách thuế, chính sách đầu tư…)	5	22,73
Tổng số phiếu điều tra	**22**	**100**

(Nguồn: Tổng hợp phiếu điều tra, 2019)

Bảng hỏi 1.5: Giá đất trên thị trường và phạm vi nhà nước quản lý, điều chỉnh

Giá đất tác động mạnh đến nguồn thu từ đất đai của tỉnh Thái Nguyên	Số phiếu	Tỷ lệ (%)
1.Khó kiểm soát	17	77,3
2. Trong tầm kiểm soát	5	22,7
Tổng	**22**	**100**

(Nguồn: Tổng hợp phiếu điều tra, 2019)

Bảng hỏi 1.6: Ảnh hưởng của trình độ và năng lực của người làm việc trong cơ quan quản lý nhà nước đến nguồn thu tài chính từ đất đai

Trình độ và năng lực của người làm việc trong cơ quan quản lý nhà nước có ảnh hưởng đến nguồn thu tài chính từ đất đai không?	Số phiếu	Tỷ lệ (%)
1.Có	18	81,8
2.Không	4	18,2
Tổng	**22**	**100**

Bảng hỏi 1.7: Tiềm năng thu tài chính từ đất đai của tỉnh Thái Nguyên

Nguồn thu tài chính từ đất đai của tỉnh Thái Nguyên đã tương xứng với tiềm năng chưa?	Số phiếu	Tỷ lệ (%)
1.Đã tương xứng	15	68,2
2.Chưa tương xứng	7	31,8
Tổng cộng	**22**	**100**

(Nguồn: Tổng hợp phiếu điều tra, 2019)

Bảng hỏi 1.8: Mức thu ngân sách của địa phương và nguồn thu tài chính từ đất đai

Mức thu ngân sách của địa phương có phụ thuộc vào nguồn thu tài chính từ đất đai không?	Số phiếu	Tỷ lệ (%)
1.Có	20	90,9
2.Không	2	9,1
Tổng cộng	**22**	**100**

(Nguồn: Tổng hợp phiếu điều tra, 2019)

Bảng hỏi 1.9: Tăng nguồn thu tài chính từ đất đai bằng cách nào

Tăng nguồn thu tài chính từ đất đai bằng cách nào	Số phiếu	Tỷ lệ (%)
1.Xây dựng giá đất cụ thể của các dự án đảm bảo sát với giá thị trường và phù định hướng phát triển của địa phương.	20	90,9
2.Thực hiện tốt công tác quy hoạch, xây dựng kế hoạch sử dụng đất tại địa phương.	22	100
3.Xây dựng cơ chế, chính sách thu hút đầu tư	19	86,4
4.Tăng cường hiệu quả công tác đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu các dự án có sử dụng đất.	18	81,8
5.Quản lý tốt các hoạt động mua, bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất	17	77,3
6.Xây dựng cơ chế phối hợp chặt chẽ giữa các cơ quan chức năng: tài nguyên và môi trường, thuế, tài chính.	16	72,7
7.Cải cách thủ tục hành chính	14	63,6
8.Tăng cường công tác quản lý đối với các khoản thu từ đất	13	59,1
9.Thực hiện triệt để 15 nội dung quản lý Nhà nước về đất đai	12	54,5
10.Nâng cao tinh thần trách nhiệm, trình độ chuyên môn của cán bộ quản lý	10	45,5
11.Nhà nước chủ động điều tiết giá đất trong thị trường bằng quan hệ cung cầu	5	22,7
12.Biên độ giá đất trong khung giá đất do Chính Phủ quy định cần rộng hơn (tạo điều kiện cho địa phương chủ động xác định giá đất cụ thể)	6	27,3
13.Tăng cường công tác quản lý, kiểm tra giám sát trong tổ chức thực hiện về sử dụng và chấp hành luật đất đai	9	40,9
Tổng số phiếu điều tra	**22**	**100**

(Nguồn: Tổng hợp phiếu điều tra, 2019)

PHỤ LỤC 2:
PHIẾU ĐIỀU TRA, PHỎNG VẤN
CÁN BỘ ĐỊA PHƯƠNG TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH THÁI NGUYÊN

Kính chào Ông/Bà, nhằm phục vụ đề tài nghiên cứu, chúng tôi đã lập ra bảng khảo sát về thực trạng công tác quản lý nhà nước về tài chính đất đai. Sự giúp đỡ của quý ông/bà là những đóng góp vô cùng to lớn cho chúng tôi hoàn thiện luận án của mình.

Bảng khảo sát này chỉ mang tính chất phục vụ nghiên cứu. Các thông tin cá nhân của quý ông/bà được bảo mật tuyệt đối.

Xin chân thành cảm ơn!

I. Thông tin chung

Xin ông bà trả lời các câu hỏi trong bảng hỏi dưới đây:

Câu hỏi	Trả lời
I. Thông tin chung	
Năm sinh ?	……
Giới tính ?	1. Nam□ 2. Nữ□
Thâm niên công tác trong lĩnh vực quản lý tài chính đất đai ?	1. Trên 5 năm□ 2. Từ 2-5 năm□ 3. Dưới 2 năm□
Trình độ học vấn ?	1. Trung cấp□ 2. Cao đẳng□ 3. Đại học□ 4. Trên đại học □

II. **Ý kiến của Ông/bà về công tác quản lý nhà nước về tài chính đất đai trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên** (Đánh dấu (x) vào các ô thích hợp):

Hãy cho biết mức độ đồng ý về các phát biểu sau theo mức độ từ 1-5 theo quy ước bằng cách khoanh tròn vào số thứ tự tương ứng

1-Rất không đồng ý; 2-Không đồng ý, 3-Tương đối đồng ý, 4-Đồng ý, 5-Rất đồng ý

	Nội dung câu hỏi	Ý kiến đánh giá				
TC1	Công tác quản lý việc giao đất, cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên hiện nay đang được chú trọng.	1	2	3	4	5
TC2	Các cơ quan chức năng của tỉnh thường xuyên thanh tra, kiểm tra việc sử dụng đất của người dân và Doanh nghiệp.	1	2	3	4	5
TC3	Công tác phối hợp giữa các ngành trên địa bàn tỉnh hiện nay tốt.	1	2	3	4	5
TC4	Công tác kê khai, chuyển đổi mục đích sử dụng đất đai đáp ứng yêu cầu của người dân.	1	2	3	4	5
TC5	Giá thu tiền sử dụng đất hiện nay phù hợp với giá thị trường.	1	2	3	4	5
TC6	Cần phải đổi mới quy chế đấu giá quyền sử dụng đất hiện nay.	1	2	3	4	5
TC7	Hệ số đơn giá thuê đất hiện nay phù hợp với giá thị trường.	1	2	3	4	5
TC8	Cần phải kiểm tra lại các doanh nghiệp đã ký hợp đồng thuê đất về tình hình sử dụng đất có hiệu quả hay không.	1	2	3	4	5
TC9	Nên đưa tiêu chí hoàn thành nghĩa vụ tài chính là một tiêu chí quan trọng để giao đất và cho thuê đất.	1	2	3	4	5
TC10	Cần đổi mới công tác tuyên truyền và hỗ trợ người nộp thuế trong lĩnh vực đất đai.	1	2	3	4	5
TC11	Lực lượng cán bộ địa chính hiện nay đã thực hiện tốt nhiệm vụ quản lý các khoản thu từ đất.	1	2	3	4	5

Để tăng cường công tác quản lý các khoản thu từ đất trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên Ông/Bà có những kiến nghị gì ?

……

……

Thái Nguyên, ngày….tháng….năm 2019

Người phỏng vấn

Kết quả thu được như sau

TC1-Công tác quản lý việc giao đất, cho thuê đất

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Tuong doi dong y	32	16,2	17,0	17,0
	Dong y	94	47,6	50,0	67,0
	Rat dong y	62	31,4	33,0	100,0
	Total	188	95,2	100,0	
Missing	System	10	4,8		
Total		198	100,0		

TC2-Tình hình thanh tra kiểm tra

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Tuong doi dong y	22	11,4	12,0	12,0
	Dong y	106	53,5	56,4	68,0
	Rat dong y	60	30,3	31,9	100,0
	Total	188	95,1	100,0	
Missing	System	10	4,9		
Total		198	100,0		

TC3-Công tác phối hợp giữa các ngành

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Tuong doi dong y	71	35,9	37,8	37,8
	Dong y	117	59,1	62,2	100,0
	Total	188	94,9	100,0	
Missing	System	10	5,1		
Total		198	100,0		

TC4- Công tác kê khai, chuyển đổi mục đích sử dụng đất đai

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Dong y	128	64,9	68,0	68,0
	Rat dong y	60	30,3	32,0	100,0
	Total	188	95,1	100,0	
Missing	System	10	4,9		
Total		198	100,0		

TC5-Chênh lệch tiền sử dụng đất với giá thị trường

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Rat khong dong y	13	6,5	7,0	7,0
	Khong dong y	143	72,4	76,0	83,0
	Tuong doi dong y	32	16,2	17,0	100,0
	Total	188	95,1	100,0	
Missing	System	10	4,9		
Total		198	100,0		

TC6-Đổi mới quy chế đấu giá

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Dong y	72	36,2	38,0	38,0
	Rat dong y	117	58,9	62,0	100,0
	Total	188	95,1	100,0	
Missing	System	10	4,9		
Total		198	100,0		

TC7-Hệ số đơn giá thuê đất phù hợp với giá thị trường

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Khong dong y	32	16,2	17,0	17,0
	Tuong doi dong y	128	64,9	68,0	85,0
	Dong y	28	14,1	15,0	100,0
	Total	188	95,1	100,0	
Missing	System	10	4,9		
Total		198	100,0		

TC8-kiểm tra lại các doanh nghiệp đã ký hợp đồng thuê đất

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Dong y	128	64,6	68,1	68,1
	Rat dong y	60	30,3	31,9	100,0
	Total	188	94,9	100,0	
Missing	System	10	5,1		
Total		198	100,0		

TC9-Đưa tiêu chí hoàn thành nghĩa vụ tài chính

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Dong y	59	29,7	31,4	31,4
	Rat dong y	130	65,4	68,6	100,0
	Total	188	95,1	100,0	
Missing	System	10	4,9		
Total		198	100,0		

TC10- Cần đổi mới công tác tuyên truyền

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Dong y	68	34,6	36,2	36,2
	Rat dong y	120	60,5	63,8	100,0
	Total	188	95,1	100,0	
Missing	System	10	4,9		
Total		198	100,0		

TC11-Công tác thực hiện nhiệm vụ của cán bộ địa chính

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Tuong doi dong y	74	37,3	39,4	39,4
	Dong y	115	57,8	60,6	100,0
	Total	188	95,1	100,0	
Missing	System	10	4,9		
Total		198	100,0		

PHỤ LỤC 3:
THỐNG KÊ GIÁ TRỊ SẢN XUẤT KINH DOANH TỈNH THÁI NGUYÊN GIAI ĐOẠN 2015-2019

Năm	Tổng số DN	Số DN, HTX thương mại, dịch vụ (DN)	Số DN, HTX nông, lâm, thủy sản (DN)	Số DN, HTX công nghiệp xây dựng (DN)	Doanh thu thuần (Tỷ đồng)	Lợi nhuận trước thuế của DN (Tỷ đồng)	Thu nhập bình quân đầu người (Ng Đ/tháng)
2003	574	145	9	420	10.488	45	415
2004	802	312	11	479	14.429	53	407
2005	872	405	12	455	15.918	48	552
2006	917	441	15	461	21.352	164	634
2007	1157	596	14	547	32.407	237	745
2008	1633	566	17	1050	50.609	272	851
2009	1018	200	15	803	53.003	450	947
2010	1771	969	14	788	63.076	898	1.149
2011	2024	1208	14	802	74.486	307	1.582
2012	2090	1303	13	774	73.613	-85	1.747
2013	2119	1313	14	792	76.141	-428	1.864
2014	2052	1222	13	817	264.550	15.851	2.239
2015	2178	1288	14	876	507.528	32.901	2.494
2016	2894	1704	21	1169	625.940	55.042	3.005
2017	4045	2619	47	1379	774.850	65.947	3.731
2018	4235	2599	82	1.554	828.087	50.525	4.014
2019	4526	2843	78	1605	891.242	62.478	4.279

Nguồn: Số liệu thống kê của Cục Thống kê tỉnh Thái Nguyên và Tổng cục Thống kê

PHỤ LỤC 4:
NGUỒN THU TỪ ĐẤT ĐAI TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH THÁI NGUYÊN GIAI ĐOẠN 2015-2019

ĐVT: Triệu đồng

Năm	Tổng số	Thu từ tiền thuê đất	Thu từ tiền sử dụng đất	Thu từ thuế sử dụng đất phi nông nghiệp	Thu từ các khoản thuế khác liên quan đến đất đai
2003	33.225	8.082	16.604	5.240	3.299
2004	52.179	13.657	25.082	6.177	7.263
2005	52.487	12.041	27.425	5.126	7.895
2006	207.102	16.124	171.293	6.268	13.417
2007	229.321	13.178	195.308	6.685	14.150
2008	196.128	14.192	165.470	8.341	8.125
2009	303.804	16.296	264.292	12.792	10.424
2010	567.920	15.256	531.547	11.164	9.953
2011	1.006.411	28.135	951.174	14.318	12.784
2012	926.670	49.973	842.626	15.743	18.328
2013	729.878	45.504	641.291	17.940	25.143
2014	1.098.919	219.451	836.026	18.122	25.320
2015	1.212.331	321.354	841.362	18.943	30.672
2016	1.737.478	483.198	1.214.910	15.567	23.803
2017	3.157.291	525.270	2.504.731	16.785	110.505
2018	2.256.718	482.400	1.714.589	24.750	34.979
2019	3.165.250	864.813	2.208.634	18.599	73.204

(Nguồn: Số liệu thống kê của Cục Thống kê tỉnh Thái Nguyên và Tổng cục Thống kê)

PHỤ LỤC 5:
DANH MỤC
CÁC TỪ VIẾT TẮT VÀ ĐỊNH NGHĨA BIẾN TRONG MÔ HÌNH

Biến viết tắt	Định nghĩa
LNTT	Giá trị logarit tự nhiên của tổng nguồn thu khai thác nguồn lực tài chính từ sử dụng đất
SNSD	Giá trị logarit tự nhiên tiền thu từ sử dụng đất (bao gồm hợp tác công tư)
LNPN	Giá trị logarit tự nhiên là tiền thu thuế và cho thuê đất phi nông nghiệp
ISDN	Giá trị logarit tự nhiên về tổng số doanh nghiệp
LNGDP	Giá trị logarit tự nhiên về tổng sản phẩm quốc nội

Phụ lục 6:

NGÂN SÁCH, GDP, TỔNG THU – CHI TỪ ĐẤT ĐAI TỈNH THÁI NGUYÊN GIAI ĐOẠN 2015-2019

Năm	**GRDP** (Tỷ đồng)	**Tổng thu từ đất** (Triệu đồng)	**Tổng chi từ đất đai** (Triệu đồng)	**Thu ngân sách** (Triệu đồng)	**Chi ngân sách** (Triệu đồng)
2003	6.932	33.225	45.775	519.139	1.001.632
2004	7.048	52.179	63.617	573.395	1.298.571
2005	9.887	52.487	40.653	477.152	1.254.710
2006	12.059	207.102	150.218	873.679	1.985.289
2007	13.584	229.321	190.658	1.021.917	2.607.441
2008	15.674	196.128	139.770	1.290.546	3.350.128
2009	18.530	303.804	273.647	1.317.000	4.018.186
2010	23.774	567.920	512.098	2.725.342	5.777.105
2011	29.933	1.006.411	917.647	3.661.959	7.094.862
2012	34.203	926.670	219.112	4.056.301	6.025.903
2013	37.371	729.878	695.407	4.606.705	9.128.261
2014	48.011	1.098.919	1.129.344	5.077.653	9.543.170
2015	63.563	1.212.331	996.290	7.484.844	11.768.653
2016	75.514	1.737.478	1.552.785	9.816.210	17.954.524
2017	85.464	3.157.291	3.587.574	12.789.065	11.906.847
2018	98.518	2.256.718	5.190.562	15.002.655	12.280.634
2019	107.385	3.165.250	4.958.654	15.609.290	13.137.518

(Nguồn: Số liệu thống kê của Cục Thống kê tỉnh Thái Nguyên và Tổng cục Thống kê)