

# ĐÁNH GIÁ THỰC HIỆN CÁC KHOẢN THU TÀI CHÍNH TỪ ĐẤT ĐAI TẠI THÀNH PHỐ VINH, TỈNH NGHỆ AN

Phạm Phương Nam\*, Trần Việt Hoàng

*Khoa Quản lý đất đai, Học viện Nông nghiệp Việt Nam*

\*Tác giả liên hệ: [ppnam@vnua.edu.vn](mailto:ppnam@vnua.edu.vn).

Ngày nhận bài: 02.06.2021

Ngày chấp nhận đăng: 05.08.2021

## TÓM TẮT

Nghiên cứu nhằm chỉ ra những ưu điểm, tồn tại, nguyên nhân và đề xuất giải pháp khắc phục các tồn tại đó khi thực hiện các khoản thu tài chính từ đất đai tại thành phố Vinh. Số liệu thứ cấp thu thập tại UBND thành phố Vinh. Điều tra 267 hộ gia đình và từ 99 công chức liên quan đến tài chính từ đất đai. Trong giai đoạn 2016-2020, tổng thu từ đất đai là 3.125.967 triệu đồng, chiếm 24,64% tổng thu ngân sách; tiền sử dụng đất nhiều nhất (2.596.237 triệu đồng, chiếm 83,05%), tiền thuê đất ít nhất (397 triệu đồng, chiếm 0,01%). Nhân lực thực hiện thiếu; cơ sở dữ liệu đất đai chưa cập nhật đầy đủ và liên thông giữa các cấp, các ngành; ứng dụng công nghệ thông tin thực hiện tài chính từ đất đai hạn chế; nhiều vi phạm nghĩa vụ tài chính xảy ra; mức thu thuế và lệ phí khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất cao. Các giải pháp bao gồm đảm bảo đủ nhân lực; cập nhật đầy đủ cơ sở dữ liệu đất đai và đảm bảo liên thông giữa các cấp, các ngành; tăng cường ứng dụng công nghệ thông tin khi nộp hồ sơ, nhận kết quả và nộp nghĩa vụ tài chính theo hình thức trực tuyến; đẩy mạnh tuyên truyền, phổ biến pháp luật, kiểm tra, xử phạt vi phạm; hoàn thiện một số khoản thu tài chính.

Từ khóa: Thu tài chính, thuế sử dụng đất, tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thành phố Vinh.

## Assessment of the Implementation of Land Financial Revenues in Vinh City, Nghe An Province

### ABSTRACT

The study aimed to point out the advantages, disadvantages and causes and, thereby, propose solutions to overcome the disadvantages when implementing financial revenues from land (FRL) in Vinh city. Secondary data were collected at Vinh City People's Committee. A total of 267 households and 99 civil servants related to FRL were surveyed. In the 2016-2020 period, total land revenue was VND3,125,967 million, accounting for 24.64% of total budget revenue, wherein the land use fee was VND2,596,237 million (83.05%) and the land rent was VND397 million (0.01%). The constraints were lack of operating human resources, lack of updated land database and linkage between all levels and sectors, limited information technology application, frequent occurrence of financial obligation violations, and high rates of tax and fee in land use right transfer. The solutions recommended include ensuring sufficient human resources, fully updated land database, ensuring communication among all levels and sectors, enhancing the application of information technology, promoting propaganda and dissemination of the law, violation sanction, and improving some financial revenues.

Keywords: Financial collection, land use tax, land use levy, land rent, Vinh city.

### 1. ĐẶT VẤN ĐỀ

Các khoản thu tài chính từ đất đai theo Điều 107 Luật Đất đai năm 2013 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, sử dụng đất đai (Quốc hội, 2013). Các khoản thu tài chính từ đất đai (TCĐĐ) góp phần quan trọng cho phát triển

kinh tế - xã hội (Nguyễn Thành Hưng, 2016). Mặc dù vậy, nguồn thu từ đất đai còn nhỏ, chưa tương xứng với tiềm năng về tài chính của đất đai (Chu Thị Thuỷ Chung, 2010; Hà Thúc Viên & Phan Thị Thanh Trường, 2016). Tổng thu từ đất chỉ chiếm khoảng 10% tổng thu ngân sách nhà nước và chiếm khoảng 20% tổng thu ngân sách địa phương (Nguyễn Hồ Phi Hà & Nguyễn Thị Hà, 2019). Tiền sử dụng đất chiếm tỉ lệ cao nhất, khoảng 85% tổng thu từ đất đai (Lê Thị Loan, 2018). Tại các nước phát triển, thuế liên quan đến đất đai lại luôn chiếm 50-90% tổng thu ngân sách địa phương (Đặng Hùng Võ, 2019). So với cả nước, tổng thu tài chính từ đất đai tại thành phố Vinh chiếm tỉ lệ cao hơn (24,64% tổng thu ngân sách) và đóng góp cho phát triển của Thành phố nhưng quá trình thực hiện thu còn gặp nhiều khó khăn, phức tạp do nhiều nguyên nhân khác nhau (UBND thành phố Vinh, 2021a). Mặc dù vậy, đến nay chưa có nghiên cứu đánh giá toàn diện những ưu điểm, tồn tại và nguyên nhân khi thực hiện các khoản thu tài chính từ đất đai tại thành phố Vinh. Do vậy, đánh giá thực hiện các khoản thu tài chính từ đất đai tại thành phố Vinh là cần thiết nhằm chỉ ra những ưu điểm, tồn tại, nguyên nhân và đề xuất giải pháp khắc phục các tồn tại đó.

## 2. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

*Phạm vi nghiên cứu:* Nghiên cứu tập trung đánh giá việc thực hiện một số khoản thu tài chính từ đất ở, đất nông nghiệp đối với các hộ gia đình, cá nhân trong giai đoạn 2016-2020 tại thành phố Vinh. Tiền 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 ít (< 0,01% tổng thu từ đất đai) (UBND thành phố Vinh, 2021a) nên chưa đánh giá.

*Phương pháp thu thập số liệu:* Số liệu về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội; thực trạng quản lý đất đai, trong đó có thực hiện các khoản thu tài chính từ đất đai được thu thập tại UBND thành phố Vinh. Điều tra trực tiếp, ngẫu nhiên bằng phiếu phỏng vấn in sẵn hộ gia đình, cá nhân đã thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai trên địa bàn nghiên cứu. Nội dung phiếu

điều tra bao gồm thông tin cơ bản về người trả lời phỏng vấn và các đánh giá về thủ tục hành chính liên quan đến các khoản thu tài chính từ đất đai và mức thu; đánh giá về cơ sở vật chất, người thực thi công vụ; ý kiến của các hộ gia đình, cá nhân... Số phiếu điều tra được xác định theo công thức 1 (Yamane, 1967).

$$n_i = \frac{N_i}{1 + N_i \times e^2} \quad (1)$$

Trong đó:  $n_i$  - Số lượng phiếu điều tra hộ gia đình, cá nhân thực hiện từng khoản thu tài chính thứ  $i$ ;  $i$  - Số thứ tự đối với từng khoản thu (*tiền sử dụng đất; tiền thuê đất; thuế sử dụng đất; thuế thu nhập cá nhân từ chuyển quyền sử dụng đất; lệ phí trước bạ; phí cấp GCN; phí đăng ký thế chấp, xóa đăng ký thế chấp*);  $N_i$  - Tổng số hộ gia đình, cá nhân đã thực hiện từng khoản thu tài chính thứ  $i$ ;  $e$  - Sai số cho phép (5-15%). Do thời gian và kinh phí có hạn nên chọn  $e = 15\%$ . Đối tượng nộp tiền thuê đất điều tra tất cả do chỉ có 5 hộ gia đình. Tổng số phiếu điều tra là 267 phiếu. Điều tra trực tiếp bằng phiếu in sẵn tất cả cán bộ, công chức, viên chức (99 người) liên quan trực tiếp đến việc thực hiện các khoản thu tài chính từ đất đai thuộc UBND thành phố, UBND các phường, xã, cơ quan tài nguyên và môi trường, cơ quan thuế. Nội dung phiếu điều tra bao gồm thông tin cơ bản về người trả lời phỏng vấn và các đánh giá về thuận lợi, khó khăn khi xác định các nghĩa vụ tài chính từ đất đai; ý thức chấp hành pháp luật của hộ gia đình, cá nhân phải thực hiện nghĩa vụ tài chính từ đất đai; cơ sở vật chất và nhân lực phục vụ cho việc thực hiện các khoản thu tài chính từ đất đai,...

*Phương pháp xử lý, tổng hợp, phân tích, so sánh, đánh giá:* Các số liệu được xử lý, tổng hợp bằng phần mềm Excel 2016. Số liệu liên quan đến nghĩa vụ tài chính được so sánh theo từng năm, từng khoản thu. Đánh giá thực trạng về các khoản thu tài chính từ đất đai thông qua các tiêu chí đánh giá như nội dung đánh giá trong phiếu điều tra người thực hiện nghĩa vụ tài chính và cán bộ, công chức, viên chức. Ngoài ra, nghiên cứu còn sử dụng thang đo Likert (Likert, 1932) để đánh giá một số tiêu chí theo 5 mức với điểm đánh giá từ 5 đến 1

(mức I - 5 điểm, mức II - 4 điểm, mức III - 3 điểm, mức IV - 2 điểm, mức V - 1 điểm). Chỉ số đánh giá trung bình cho từng tiêu chí cũng được phân thành 5 mức (mức I  $\geq 4,20$ ; mức II từ 3,40 đến 4,19; mức III từ 2,60 đến 3,39; mức IV từ 1,80 đến  $< 2,59$ ; mức V  $< 1,80$ ). Tên của từng cấp độ đối với từng tiêu chí cụ thể được thể hiện trong các bảng đánh giá.

### 3. KẾT QUẢ VÀ THẢO LUẬN

#### 3.1. Khái quát về thành phố Vinh

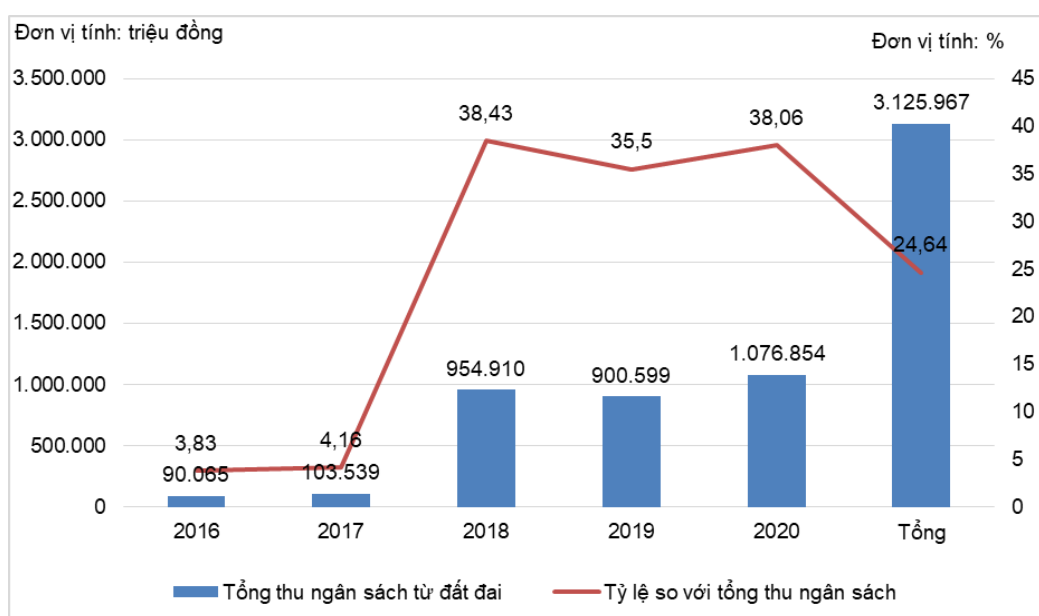
Thành phố Vinh là trung tâm kinh tế, chính trị, văn hóa - xã hội của tỉnh Nghệ An với 25 xã, phường. Năm 2020, dân số của thành phố là 310.727 người với diện tích đất tự nhiên 10.499,95ha (Đất nông nghiệp 4.375,54ha; đất phi nông nghiệp 5.949,24ha; đất chưa sử dụng 175,18ha). Thương mại, dịch vụ chiếm 72,34%; công nghiệp - xây dựng chiếm 26,31%; nông nghiệp chiếm 1,35% (UBND thành phố Vinh, 2021b).

#### 3.2. Kết quả thực hiện các khoản thu tài chính từ đất đai

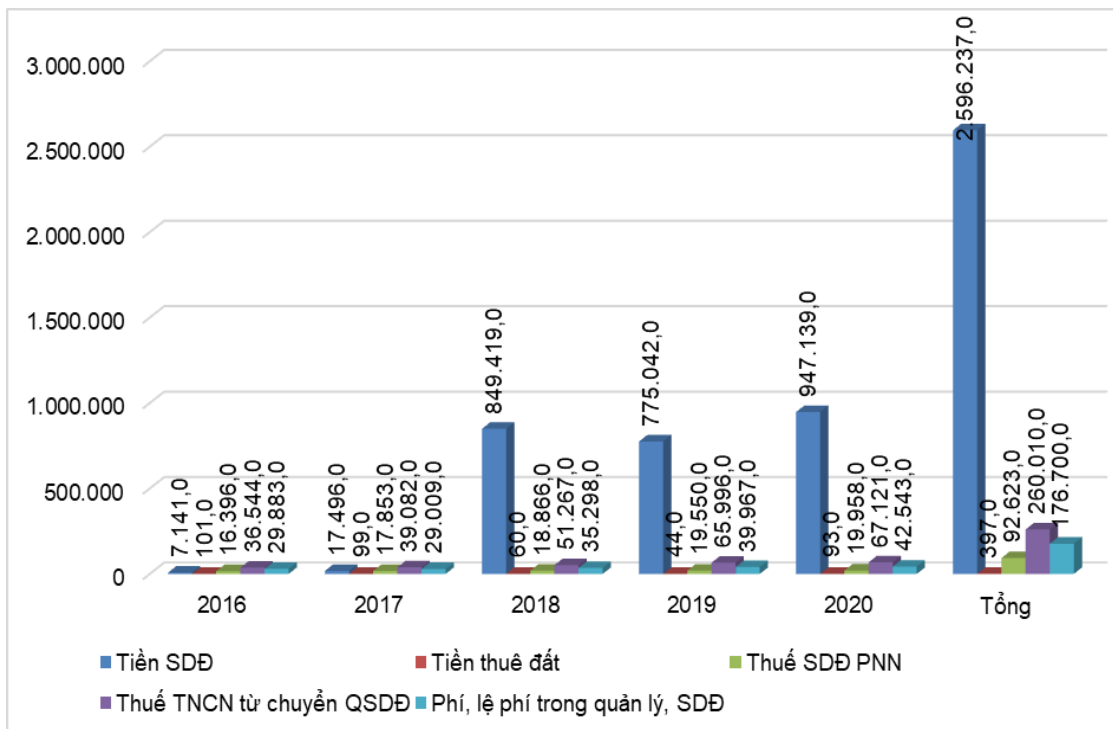
Trong giai đoạn 2016-2020, tổng thu tài

chính từ đất đai tăng và tăng đột biến từ 103.539 triệu đồng năm 2017 lên 954.910 triệu đồng (gấp 9,22 lần) năm 2018 (Hình 1) do năm 2018, nhiều dự án khu đô thị đã hoàn thành và thực hiện giao đất và do thị trường bất động sản sôi động nên nhiều hộ gia đình đã xin chuyển mục đích sử dụng đất thành đất ở. Tiền sử dụng đất cũng tăng đột biến 849.419 triệu đồng so với năm 2017 (Hình 2). Tiền sử dụng đất tại thành phố Vinh chiếm tỉ lệ cao nhất (83,05% tổng thu từ đất đai), nhưng thấp hơn so với nghiên cứu của Lê Thị Loan (2018) (85,00% tổng thu từ đất đai). Tiền thuê đất của hộ gia đình chiếm tỉ lệ thấp nhất 0,01% tổng thu từ đất đai (Hình 3) do chỉ có 05 hộ gia đình với diện tích đất thuê 2.490m<sup>2</sup> và tổng tiền thuê 397 triệu đồng.

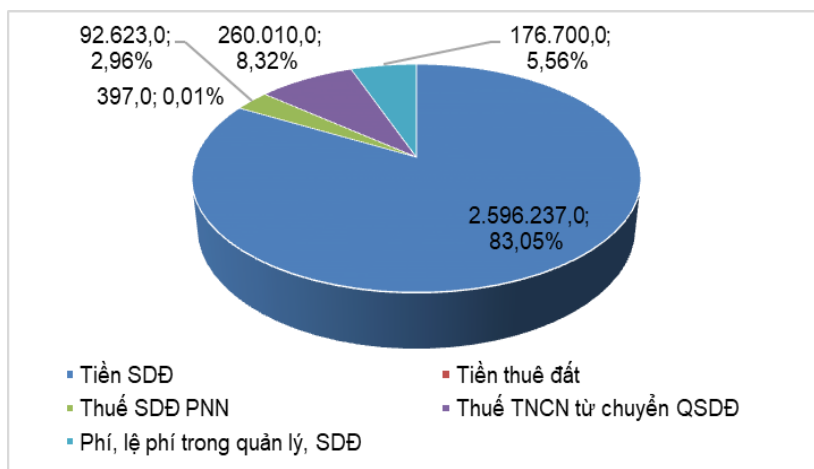
Tổng tiền nợ chưa trả có xu hướng tăng từ 9.904 triệu đồng lên 28.053 triệu đồng trong giai đoạn 2016-2019 (Hình 4) nhưng giảm mạnh năm 2020 do Nghị định số 79/2019/NĐ-CP hạn chế các đối tượng được ghi nợ tiền sử dụng đất. Tiền thuế thu nhập cá nhân từ chuyển quyền sử dụng đất cũng tăng và tăng rõ rệt năm 2018 từ 39.082 triệu đồng năm 2017 lên 51.267 triệu đồng (1,31 lần) do số vụ chuyển nhượng quyền sử dụng đất tăng.



Hình 1. Tổng và tỉ lệ thu ngân sách từ đất đai so với tổng thu ngân sách trong giai đoạn 2016-2020 tại TP. Vinh



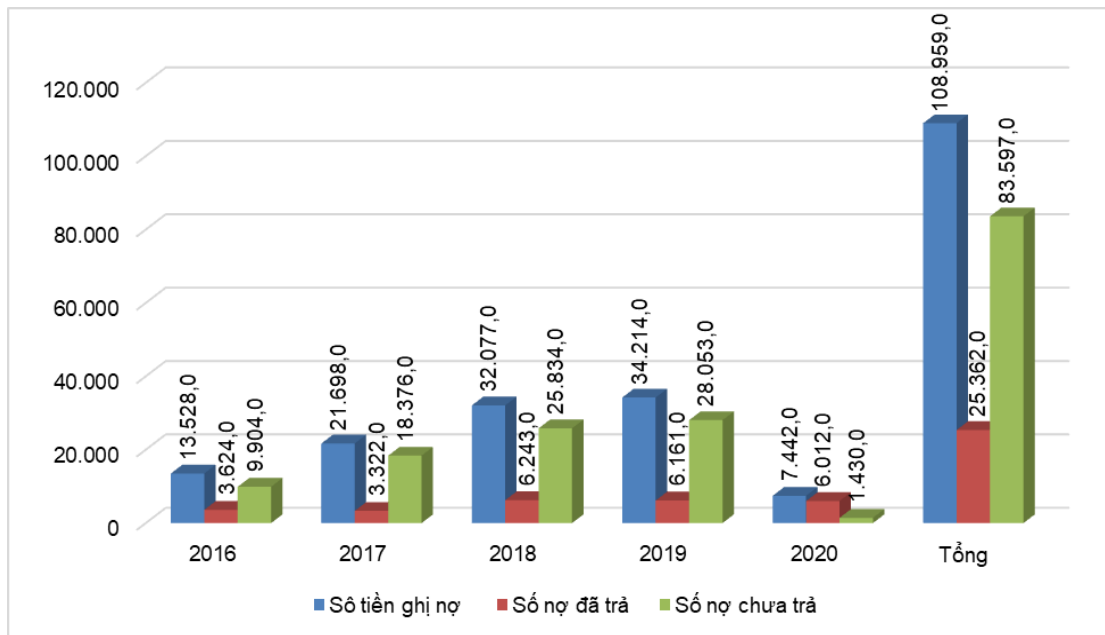
**Hình 2. Biến động các khoản thu tài chính từ đất đai trong giai đoạn 2016-2020 tại TP. Vinh (triệu đồng)**



**Hình 3. Cơ cấu tổng các khoản thu tài chính từ đất đai trong giai đoạn 2016-2020 tại TP. Vinh (triệu đồng)**

Phí và lệ phí cũng tăng so với năm 2016 và tăng mạnh rõ rệt nhất năm 2018 từ 29.009 triệu đồng lên 35.298 triệu đồng (1,22 lần) do năm 2018 số lượng hồ sơ xin cấp GCN và đăng ký biến động tăng vì nhiều đối tượng được giao đất ở hay thực hiện mua bán quyền sử dụng đất. Lệ phí trước bạ là 157.228 triệu đồng, chiếm tỉ lệ 88,98% tổng số phí, lệ phí, tiếp theo

là lệ phí cấp GCN 15.453 triệu đồng, chiếm 8,75%; phí đăng ký thế chấp và xóa thế chấp 4.019 triệu đồng, chiếm 2,27% (UBND thành phố Vinh, 2021a). Tổng các khoản thuế liên quan đến đất đai bằng 2,78% tổng thu ngân sách của thành phố và nhỏ hơn nhiều so với các nước phát triển (50-90% tổng thu ngân sách địa phương) (Đặng Hùng Võ, 2019).



**Hình 4. Biến động thu, nợ tiền sử dụng đất trong giai đoạn 2016-2020 tại TP. Vinh (triệu đồng)**

Từ năm 2011 đến nay, thực hiện miễn thuế sử dụng đất nông nghiệp, chỉ thu thuế sử dụng đất phi nông nghiệp (92.623 triệu đồng). Thuế sử dụng đất nông nghiệp tăng trong giai đoạn 2016-2020 từ 16.396 triệu đồng lên 19.958 triệu đồng do số lượng hồ sơ và diện tích đất chịu thuế tăng từ 9.890.632m<sup>2</sup> lên 12.398.625m<sup>2</sup> (UBND thành phố Vinh, 2021a). Mặc dù vậy, chưa thu được đủ số thuế phải nộp do nhiều thửa đất chuyển nhượng nhưng chủ mới chưa kê khai nộp thuế; hay không xác định được nơi cư trú của chủ sử dụng đất để thông báo nghĩa vụ thuế dẫn đến nợ đọng thuế tăng. Bên cạnh đó, giá đất ở tại một số khu vực đã tăng do đầu tư xây dựng hạ tầng nhưng áp giá tính thuế nhiều khi chưa được cập nhật, vẫn theo giá đất cũ, thấp hơn và thu thuế sử dụng đất đối với căn hộ chung cư hiện nay thực hiện vẫn chưa đủ do khó khăn khi xác định tổng diện tích đất xây dựng, diện tích tầng hầm. Cũng như cả nước thu giá trị tăng thêm của đất không do chủ sử dụng đất đầu tư tạo ra tại thành phố Vinh chưa thực hiện được (Hoàng Văn Cường, 2019; UBND thành phố Vinh, 2021a). Ngoài ra, sự phối hợp giữa cơ quan tài nguyên và cơ quan thuế đối với các trường hợp nhận chuyển nhượng QSDĐ, các trường hợp công nhận thêm đất ở hoặc chuyển

mục đích từ đất nông nghiệp liên thửa sang đất ở chưa kịp thời nên còn để thất thu thuế

### 3.3. Đánh giá thực hiện các khoản thu tài chính từ đất đai

#### 3.3.1. Đánh giá của hộ gia đình, cá nhân

Theo bảng 1, tìm hiểu các thủ tục về tài chính đất đai được đánh giá từ mức III đến mức I (bình thường đến rất đơn giản, chỉ số đánh giá 3,02-4,80). Trình tự thực hiện thủ tục được đánh giá từ mức III đến mức I (chỉ số đánh giá 2,60-4,59). Nộp hồ sơ và nhận kết quả xác định nghĩa vụ tài chính được đánh giá từ mức III đến mức I (chỉ số đánh giá 3,33-4,64). Nộp nghĩa vụ tài chính được đánh giá từ mức II đến mức I (chỉ số đánh giá 3,79-4,77). Theo ý kiến của 67,34% tổng số hộ gia đình, cá nhân, ngoài nộp hồ sơ trực tiếp nên thực hiện cả hình thức nộp hồ sơ trực tuyến để giảm bớt thời gian, chi phí và thuận lợi hơn.

Nhận kết quả xác định nghĩa vụ tài chính trong đa số các trường hợp đúng hạn theo đánh giá của trên 79% tổng số người đánh giá, đặc biệt có một số trường hợp được nhận kết quả trước thời hạn do số lượng hồ sơ ít hoặc nội dung của hồ sơ rõ ràng, không cần thẩm định hoặc do

cả hai. Mặc dù vậy, cũng có trường hợp trả kết quả chậm tiến độ do xác định đối tượng và mức nộp phức tạp cần bổ sung thêm một số tài liệu minh chứng đã hoàn thành thuế sử dụng đất phi nông nghiệp; cần thêm thời gian thẩm định thửa đất duy nhất; đối tượng miễn, giảm thuế, tìm chủ sử dụng đất...). Có trên 60% tổng số người nộp nghĩa vụ tài chính đề nghị thông báo nghĩa vụ tài chính cần có căn cứ và chi tiết cách xác định mức thu để dễ kiểm tra, hạn chế thắc mắc.

Theo bảng 2, không gian nơi tiếp nhận hồ sơ và các thiết bị làm mát, chỗ ngồi đã đáp ứng yêu cầu với tỉ lệ đánh giá trên 90% tổng số người trả lời điều tra. Phương tiện công khai thủ tục hành chính được đánh giá khá dễ tra cứu đến rất dễ tra cứu (chỉ số đánh giá 3,55-4,80). Phương tiện phục vụ lấy số thứ tự nộp hồ sơ đều được đánh giá rất dễ sử dụng (chỉ số đánh giá 4,35-5,00). Như vậy, có thể thấy, cơ sở vật chất phục vụ cho tiếp nhận hồ sơ đã đáp ứng được yêu cầu của người dân khi thực hiện các khoản thu tài chính từ đất đai.

*Đánh giá về nhân lực giải quyết thủ tục hành chính:* Mức độ thành thạo công việc của cán bộ được đánh giá ở mức II đến mức I (khá thành thạo đến rất thành thạo, chỉ số đánh giá 3,53-5,00), còn mức độ chuyên nghiệp trong thực thi công vụ cũng được đánh giá ở mức II đến mức I (khá chuyên nghiệp đến rất chuyên nghiệp với chỉ số đánh giá 3,49-4,59). Mức độ hài lòng thì lại từ mức III đến mức I (bình thường đến rất hài lòng, chỉ số đánh giá 3,49-5,0) do một số người đánh giá mức độ thành thạo, chuyên nghiệp thấp. Thái độ của người tiếp nhận hồ sơ thì đại đa số đánh giá là rất lịch sự, thân thiện, dễ gần và bình thường (Bảng 3). Song, một số người tiếp nhận hồ sơ còn thờ ơ, không thân thiện và hách dịch, những nhiều với tỉ lệ đánh giá nhỏ hơn 10% của tổng người nộp lệ phí trước bạ (Bảng 3). Hướng dẫn làm hồ sơ thì về cơ bản tận tình, chu đáo và bình thường với tỉ lệ đánh giá trên 80%, còn lại dưới 12% đánh giá là có hướng dẫn nhưng thờ ơ, chưa nhiệt tình, hay không được hướng dẫn.

**Bảng 1. Đánh giá về thủ tục thực hiện các khoản thu tài chính từ đất đai**

Đánh giá của các đối tượng thực hiện nghĩa vụ tài chính		Tiêu chí đánh giá						
		Tìm hiểu về thủ tục hành chính	Trình tự thực hiện thủ tục	Nộp hồ sơ và nhận kết quả	Nộp nghĩa vụ tài chính	Thời hạn nhận kết quả		
						Đúng hạn	Trước hạn	Chậm hạn
Tiền sử dụng đất	CSTB/PT	3,53	3,49	3,33	3,79	88,37	9,30	2,33
	MĐĐG	KĐG	BT	BT	KTL			
Tiền thuê đất	CSTB/PT	4,80	2,60	3,40	4,20	80,00	20,00	0,00
	MĐĐG	RĐG	BT	BT	RTL			
Thuế sử dụng đất PNN	CSTB/PT	3,02	4,05	4,64	4,05	79,55	4,55	15,90
	MĐĐG	BT	KĐG	RTL	KTL			
Thuế thu nhập từ CNQSDĐ	CSTB/PT	4,09	4,25	3,61	3,91	90,91	9,09	0,00
	MĐĐG	KĐG	RĐG	KTL	KTL			
Lệ phí trước bạ	CSTB/PT	4,16	4,32	3,36	4,16	84,09	11,36	4,55
	MĐĐG	KĐG	RĐG	BT	KTL			
Phí, lệ phí cấp GCN	CSTB/PT	4,23	3,49	3,79	4,70	95,35	4,65	0,00
	MĐĐG	RĐG	BT	KTL	RTL			
Phí đăng ký, xóa thế chấp,	CSTB/PT	4,16	4,59	4,50	4,77	86,36	11,36	2,27
	MĐĐG	KĐG	RĐG	RTL	RTL			

*Ghi chú: CSTB/PT: Chỉ số trung bình/ phần trăm; MĐĐG: Mức độ đánh giá; RĐG: Rất đơn giản; KĐG: Khá đơn giản; RTL: Rất thuận lợi; KTL: Khá thuận lợi; BT: Bình thường; PT: Phức tạp; PNN: Phi nông nghiệp; CNQSDĐ: Chuyển nhượng quyền sử dụng đất; GCN: Giấy chứng nhận.*

**Bảng 2. Đánh giá về cơ sở vật chất**

Đánh giá của các đối tượng thực hiện nghĩa vụ tài chính		Không gian nơi tiếp nhận hồ sơ (%)		Thiết bị làm mát, chỗ ngồi (%)		Phương tiện công khai thủ tục hành chính	Phương tiện lấy số thứ tự
		Đáp ứng yêu cầu	Không ứng yêu cầu	Đáp ứng yêu cầu	Không ứng yêu cầu		
Tiền sử dụng đất	CSTB/PT	95,35	4,65	90,70	9,30	4,16	4,35
	MĐĐG					KDTC	RDSĐ
Tiền thuê đất	CSTB/PT	100	0,00	100	0,00	4,80	5,00
	MĐĐG					RDTĐ	RDSĐ
Thuế SĐĐ PNN	CSTB/PT	100	0,00	100	0,00	3,55	4,36
	MĐĐG					KDTC	RDSĐ
Thuế TNCN QSĐĐ	CSTB/PT	100	0,00	100	0,00	4,61	4,55
	MĐĐG					RDTĐ	RDSĐ
Lệ phí trước bạ	CSTB/PT	100	0,00	100	0,00	4,61	4,66
	MĐĐG					RDTĐ	RDSĐ
Phí, lệ phí cấp GCN	CSTB/PT	100	0,00	100	0,00	4,47	4,51
	MĐĐG					RDTĐ	RDSĐ
Phí đăng ký, xóa TC	CSTB/PT	100	0,00	100	0,00	4,45	4,73
	MĐĐG					RDTĐ	RDSĐ

Ghi chú: CSTB/PT: Chỉ số trung bình/phần trăm; MĐĐG: Mức độ đánh giá; RDSĐ: Rất dễ sử dụng; RDTĐ: Rất dễ tra cứu; KDTC: Khá dễ tra cứu; SĐĐPNN: Sử dụng đất phi nông nghiệp; TNCNQSĐĐ: Thu nhập từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất; GCN: Giấy chứng nhận; TC: Thế chấp.

**Bảng 3. Đánh giá về nhân lực tiếp nhận thủ tục hành chính**

Đánh giá của các đối tượng thực hiện nghĩa vụ tài chính		Mức độ thành thạo trong công việc	Mức độ chuyên nghiệp trong thực thi công vụ	Mức độ hài lòng	Thái độ của người tiếp nhận (%)				Hướng dẫn khi tiếp nhận hồ sơ (%)			
					Rất lịch sự, thân thiện, dễ gần	Bình thường	Thờ ơ, không thân thiện	Hách dịch, nhũn nhĩu	Tận tình, chu đáo	Bình thường	Có hướng dẫn, nhưng thờ ơ	Không hướng dẫn
Tiền sử dụng đất	CSTB/PT	3,53	3,49	3,49	9,30	79,07	4,65	6,98	11,63	76,74	11,63	0,00
	MĐĐG	KTT	KCN	BT								
Tiền thuê đất	CSTB/PT	4,00	4,00	4,00	100	0,00	0,00	0,00	100	0,00	0,00	0,00
	MĐĐG	KTT	KCN	KHL								
Thuế sử dụng đất PNN	CSTB/PT	5,00	4,59	5,00	59,09	31,82	6,82	2,27	70,45	22,73	6,82	0,00
	MĐĐG	RTT	RCN	RHL								
Thuế thu nhập từ CNQSĐĐ	CSTB/PT	4,00	3,80	4,36	68,18	15,91	11,36	4,55	93,18	0,00	6,82	0,00
	MĐĐG	KTT	KCN	KHL								
Lệ phí trước bạ	CSTB/PT	3,98	4,05	4,00	70,45	13,64	6,82	9,09	90,91	2,27	6,82	0,00
	MĐĐG	KTT	KCN	KHL								
Phí, lệ phí cấp GCN	CSTB/PT	3,70	3,84	3,84	37,21	62,79	0,00	0,00	39,53	48,84	11,63	0,00
	MĐĐG	KTT	KCN	KHL								
Phí đăng ký, xóa thế chấp	CSTB/PT	3,59	3,64	3,86	52,27	43,18	4,55	0,00	52,27	36,36	9,09	2,27
	MĐĐG	KTT	KCN	KHL								

Ghi chú: CSTB/PT: Chỉ số trung bình/ phần trăm; MĐĐG: Mức độ đánh giá; RTT: Rất thành thạo; KTT: Khá thành thạo; RCN: Rất chuyên nghiệp; KCN: Khá chuyên nghiệp; RHL: Rất hài lòng; KHL: Khá hài lòng; BT: Bình thường; PNN – Phi nông nghiệp; CNQSĐĐ: Chuyển nhượng quyền sử dụng đất; GCN: Giấy chứng nhận.

Theo bảng 4, mức thu tài chính đối với các khoản thu được đánh giá ở mức III và mức II (trung bình đến cao). Nhiều người cho rằng thuế suất thuế thu nhập 2% và lệ phí trước bạ 0,5% là cao so với khả năng tài chính của họ. Theo thông lệ của một số nước, các khoản này chỉ nên thu ở mức vừa phải và tập trung vào đánh thuế sử dụng đất với thuế suất lũy tiến ở mức cao để hạn chế đầu cơ đất đai, cũng như sử dụng đất lãng phí và có khoản thu ngân sách ổn định từ đất đai (Hoàng Văn Cường, 2019).

### 3.3.2. Đánh giá của cán bộ, công chức, viên chức

Theo bảng 5, thực hiện các khoản thu tài chính đã được các cấp quan tâm chỉ đạo, giám sát. UBND thành phố Vinh thường xuyên chỉ đạo và giải quyết các vấn đề nảy sinh khi thực hiện thu tài chính. Theo đánh giá của 64,65%

tổng số người trả lời, do nhân lực còn thiếu nên áp lực giải quyết công việc lớn và đặc biệt là từ năm 2018 đến nay, khi số lượng hồ sơ giao đất, đăng ký biến động đất đai tăng đột biến, nhiều người phải làm việc cả ngày nghỉ và buổi tối. Chất lượng nhân lực mới đạt ở mức III (đáp ứng trung bình) do nhiều người thực hiện công tác tài chính về đất đai ở cấp xã còn chưa được đào tạo về tài chính nhưng vì thiếu biên chế phải kiêm thêm nhiệm vụ thuế. Nhiều trường hợp xác định nghĩa vụ tài chính không chính xác đối tượng được miễn thuế chuyển nhượng quyền sử dụng đất như chuyển nhượng giữa vợ và chồng khi đối tượng chuyển nhượng sau khi chuyển nhượng vẫn còn thửa đất khác; hay khi đối tượng có thửa đất duy nhất nhưng chuyển nhượng trước 183 ngày kể từ ngày cấp giấy chứng nhận được miễn thuế thu nhập (UBND thành phố Vinh, 2021a).

**Bảng 4. Đánh giá về mức thu tài chính từ đất đai**

Tiêu chí đánh giá	Số người điều tra	Chỉ số trung bình	Mức độ đánh giá
Tiền sử dụng đất	43	3,09	Trung Bình
Thuế TNCN từ chuyển QSDĐ	44	3,66	Cao
Lệ phí trước bạ	44	3,73	Cao
Phí, lệ phí cấp GCN	43	3,09	Trung Bình
Tiền thuê đất	5	3,20	Trung Bình
Thuế sử dụng đất PNN	44	3,39	Trung Bình
Phí đăng ký, xóa thế chấp	44	3,07	Trung Bình

**Bảng 5. Đánh giá về chỉ đạo, nhân lực, cơ sở vật chất, kinh phí và pháp luật**

Tiêu chí đánh giá	Chỉ số trung bình/phần trăm	Mức độ đánh giá
Mức độ quan tâm chỉ đạo, giám sát, kiểm tra của các cấp	3,70	Khá quan tâm
Chất lượng nhân lực	3,19	Đáp ứng trung bình
Cơ sở vật chất thực hiện	3,78	Khá
Kinh phí thực hiện	3,55	Khá
Số lượng nhân lực		
Đủ	35,35	
Thiếu	64,65	
Thừa	0,00	
Đánh giá về phổ biến, hiểu biết, chấp hành pháp luật của người dân		
Mức độ được tuyên truyền, phổ biến pháp luật	3,52	Khá
Hiểu biết pháp luật	3,55	Khá
Chấp hành pháp luật	3,59	Khá



Cơ sở vật chất và kinh phí cho thu tài chính từ đất đai được đánh giá ở mức II do tại một số xã, phường thiếu thiết bị hoặc có thiết bị nhưng chất lượng không đảm bảo nên lưu trữ hồ sơ địa chính chưa được tốt. Cập nhật và liên thông cơ sở dữ liệu đất đai giữa các cấp, các ngành hạn chế; ứng dụng công nghệ thông tin trong phổ biến pháp luật, tiếp nhận, trả kết quả và nộp nghĩa vụ tài chính cũng hạn chế gây ảnh hưởng đến hiệu quả thu nghĩa vụ tài chính. Tuyên truyền, phổ biến pháp luật thực hiện tốt nhưng hiểu biết về pháp luật về tài chính đất đai chỉ ở mức II do nhận thức của một số người dân hạn chế.

Ý thức chấp hành pháp luật của người dân ở mức II (khá) (Bảng 5), nhiều người chưa thực hiện các thủ tục kê khai, nộp nghĩa vụ tài chính đúng quy định như chưa kê khai đủ các thửa đất thuộc quyền sử dụng, không nộp nghĩa vụ tài chính đúng hạn, kê khai còn nhầm lẫn, không đủ các loại giấy tờ theo quy định. Nhiều trường hợp khai không đúng giá trị chuyển nhượng tại hợp đồng chuyển nhượng để giảm số thuế phải nộp

### **3.4. Giải pháp khắc phục các tồn tại khi thực hiện các khoản thu tài chính từ đất đai**

#### **3.4.1. Đảm bảo đủ nhân lực thực hiện thủ tục hành chính**

Để giảm áp lực công việc và hạn chế các sai sót khi thực hiện công vụ, cần bổ sung biên chế cho các đơn vị còn thiếu hoặc thực hiện luân chuyển nhân sự đến những bộ phận có số hồ sơ tăng đột biến và rà soát, lập kế hoạch bồi dưỡng chuyên môn cho đối tượng kiêm nhiệm, chưa được đào tạo sâu về tài chính đất đai, nhất là cán bộ thuế phường, xã. Những người làm tiếp nhận hồ sơ về nghĩa vụ tài chính cần chọn những người có chuyên môn sâu, kỹ năng giao tiếp tốt, nhiệt tình, tận tụy với công việc, giúp người dân thực hiện thủ tục nhanh, chính xác.

#### **3.4.2. Cập nhật đầy đủ cơ sở dữ liệu đất đai và đảm bảo liên thông giữa các cấp, các ngành**

Để tra cứu thông tin về sử dụng đất nhanh chóng, đầy đủ, chính xác khi xác định nghĩa vụ

tài chính, nhất là xác định số lượng thửa đất của từng hộ gia đình cần xây dựng hệ thống thông tin đất đai cập nhật, liên thông giữa các cơ quan các cấp, trong đó có cơ quan thuế và cơ quan tài nguyên và môi trường. Giá đất, biến động về chủ sử dụng đất, diện tích đất, mục đích sử dụng đất,... cần được cập nhật ngay vào hệ thống khi có thay đổi. Ngoài ra, cần xác định diện tích đất xây dựng chung cư và diện tích tầng hầm để thuận lợi cho xác định thuế.

#### **3.4.3. Tăng cường ứng dụng công nghệ thông tin khi thực hiện thu tài chính từ đất đai**

Ngoài hình thức nộp hồ sơ nghĩa vụ tài chính trực tiếp cần áp dụng thêm hình thức nộp hồ sơ nghĩa vụ tài chính trực tuyến để giảm bớt thời gian, công sức của người thực hiện nghĩa vụ tài chính và giúp công chức tiếp nhận, xử lý hồ sơ nhanh hơn và giảm tiêu cực có thể xảy ra. Thông báo kết quả nghĩa vụ tài chính cũng cần thực hiện cả qua tin nhắn, mạng xã hội. Nộp nghĩa vụ tài chính nên qua mạng ngoài hình thức nộp trực tiếp. Thông báo nghĩa vụ tài chính cần thể hiện các căn cứ, chi tiết cách xác định nghĩa vụ tài chính để người dân biết và hạn chế các khiếu nại có thể xảy ra.

#### **3.4.4. Đẩy mạnh tuyên truyền phổ biến pháp luật, kiểm tra và xử phạt vi phạm pháp luật**

Để người dân nắm bắt đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính về đất đai, cần tăng cường phổ biến pháp luật về tài chính đất đai thông qua phát thanh, truyền hình, trên website của ngành thuế và thông qua các mạng xã hội. Đồng thời thường xuyên kiểm tra, xử phạt nghiêm các đối tượng kê khai không đúng số lượng thửa đất thuộc quyền sử dụng, chuyển nhượng quyền sử dụng đất không khai báo, hay có biến động thông tin liên lạc nhưng không khai báo, hay chậm nộp nghĩa vụ tài chính và các vi phạm khác.

#### **3.4.5. Hoàn thiện một số khoản thu tài chính từ đất đai**

Cần xem xét giảm mức thuế suất thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất nhỏ hơn 2% và bỏ các khoản phí, lệ phí để giảm nghĩa vụ tài

chính nhằm khuyến khích người dân đăng ký biến động đất đai và tăng mức thuế suất lũy tiến đối với thuế sử dụng đất phi nông nghiệp nhằm bảo đảm cho thu ngân sách nhà nước từ đất đai được ổn định, hạn chế đầu cơ đất đai và sử dụng đất hiệu quả hơn. Đối với giá trị tăng thêm từ đất không do chủ sử dụng đất đầu tư mang lại, cần đề xuất cấp có thẩm quyền cho phép thu theo hình thức thuế thu nhập cá nhân.

#### 4. KẾT LUẬN

Trong giai đoạn 2016-2020, tổng thu ngân sách thu từ đất 3.125.967 triệu đồng, chiếm 24,6% tổng thu ngân sách của thành phố. Khoản thu từ tiền sử dụng đất cao nhất (2.596.237 triệu đồng, chiếm 83,05% tổng thu từ đất đai); tiếp đến là thuế thu nhập cá nhân từ chuyển quyền sử dụng đất 260.010 triệu đồng, chiếm 8,32%; phí và lệ phí 176.700 triệu đồng, chiếm 5,65%; thuế sử dụng đất phi nông nghiệp 92.623 triệu đồng, chiếm 2,97%; tiền thuê đất là 397 triệu đồng, chiếm 0,01% tổng thu từ đất đai. Nhân lực thực hiện còn thiếu về số lượng, chất lượng; cơ sở dữ liệu đất đai chưa cập nhật, liên thông giữa các cấp, các ngành nên xác định nghĩa vụ tài chính chưa đủ theo quy định; ứng dụng công nghệ thông tin trong phổ biến pháp luật về tài chính đất đai, kê khai, nộp hồ sơ, nhận kết quả và nộp nghĩa vụ tài chính còn hạn chế; mức thu thuế và lệ phí khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất cao, còn nhiều vi phạm pháp luật về tài chính đất đai. Do vậy, cần đảm bảo đủ nhân lực; xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai đa mục tiêu; tăng cường ứng dụng công nghệ thông tin để hoàn thiện việc nộp hồ sơ, nhận kết quả và thu nộp nghĩa vụ tài chính; tăng cường tuyên truyền phổ biến pháp luật, kiểm tra, xử phạt vi phạm và hoàn thiện một số khoản thu tài chính từ đất đai. Nghiên cứu chưa đánh giá thực hiện các khoản thu tài chính từ các loại đất khác đất

ở, đất nông nghiệp và chưa nghiên cứu các yếu tố ảnh hưởng đến thực hiện các khoản thu tài chính từ đất đai, nên cần giải quyết tiếp những vấn đề này.

#### TÀI LIỆU THAM KHẢO

- Chu Thị Thủy Chung (2010). Hoàn thiện chính sách thu đối với đất đai ở Việt Nam. Luận án Tiến sỹ, Học viện Tài chính, Hà Nội.
- Đặng Hùng Võ (2019). Đất đai - nguồn lực tài chính để phát triển. Hội thảo Khoa học quốc gia “Khuyến nghị sửa đổi những vấn đề kinh tế trong Luật Đất đai 2013”. tr. 17-30.
- Hà Thúc Viên & Phan Thị Thanh Trường (2016). Đánh giá tình hình thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất tại thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận. Tạp chí Khoa học, Trường Đại học Cần Thơ. 42: 58-65.
- Hoàng Văn Cường (2019). Một số kiến nghị sửa đổi những vấn đề kinh tế trong Luật Đất đai năm 2013. Hội thảo Khoa học quốc gia “Khuyến nghị sửa đổi những vấn đề kinh tế trong Luật Đất đai 2013”. tr. 3-16.
- Likert R.A. (1932). A technique for measurements of attitudes. Archives of Psychology. 140(55): 16-20.
- Lê Thị Loan (2018). Nghiên cứu xây dựng chính sách thuế tài sản tại Việt Nam, đề tài nghiên cứu khoa học cấp Bộ năm 2017 mã số 2017-02, Bộ Tài chính.
- Nguyễn Hồ Phi Hà & Nguyễn Thị Hà (2019). Vấn đề khai thác nguồn lực tài chính từ đất đai ở Việt Nam hiện nay, đề tài nghiên cứu khoa học cấp Bộ năm 2018 mã số 2018-02, Bộ Tài chính.
- Nguyễn Thành Hưng (2016). Quản lý nhà nước đối với các khoản thu từ đất ở Việt Nam. Luận án Tiến sỹ, Đại học Thương mại, Hà Nội.
- Quốc hội (2013). Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29 tháng 11 năm 2013.
- UBND thành phố Vinh (2021a). Báo cáo thực trạng công tác quản lý đất đai trên địa bàn thành phố Vinh năm 2020.
- UBND thành phố Vinh (2021b). Báo cáo tình hình kinh tế - xã hội năm 2020 và kế hoạch năm 2021.
- Yamane T. (1967). Statistics, An Introductory Analysis, 2nd Ed. New York: Harper and Row.