

THỰC TRẠNG KHAI THÁC NGUỒN THU TÀI CHÍNH TỪ ĐẤT ĐAI TRÊN ĐIÀ BÀN HUYỆN PHÚ HÒA, TỈNH PHÚ YÊN

Nguyễn Phúc Khoa^{1*}, Phạm Thị Phương Thảo², Nguyễn Đức Sách³, Nguyễn Hữu Ngũ¹

¹Trường Đại học Nông Lâm, Đại học Huế; ²Văn phòng Đăng ký thống kê huyện Phú Hoà, tỉnh Phú Yên; ³UBND huyện Núi Thành, tỉnh Quảng Nam.

*Tác giả liên hệ: nguyenphuckhoa@huaf.edu.vn

Nhận bài: 12/11/2019 Hoàn thành phản biện: 20/02/2020 Chấp nhận bài: 25/02/2020

TÓM TẮT

Mục đích của nghiên cứu này là đánh giá sự đóng góp của các nguồn thu tài chính từ đất đai vào ngân sách nhà nước và đề xuất các giải pháp tăng nguồn lực tài chính cũng như quản lý đất đai ở huyện Phú Hoà, tỉnh Phú Yên. Nghiên cứu đã sử dụng phương pháp thu thập và xử lý số liệu liên quan đến các khoản thu tài chính từ đất đai trong giai đoạn 2015 - 2018 để làm rõ các mục tiêu nghiên cứu. Kết quả cho thấy, ngân sách của huyện Phú Hoà giai đoạn 2015 - 2018 tăng lên là do đóng góp của các nguồn lực tài chính từ đất đai. Cụ thể, ngân sách của huyện Phú Hoà thu từ đất đai là 7,83% vào năm 2015 và tăng lên 41,56% vào năm 2018. Trong số các khoản thu tài chính từ đất đai, tỷ lệ thu ngân sách cao nhất là tiền sử dụng đất, trong khi đó mức thấp nhất là tiền xử phạt các vi phạm pháp luật trong sử dụng đất. Tuy nhiên, quá trình thực hiện khai thác nguồn thu tài chính từ đất vẫn còn một số hạn chế trong việc thực hiện các khoản thu từ đất ảnh hưởng đến tổng thu ngân sách của huyện. Do đó, các giải pháp về đồng bộ hóa hệ thống pháp luật và đa dạng hóa các hình thức thực hiện để khai thác tiềm năng đất đai.

Từ khóa: Huyện Phú Hoà, Nguồn thu, Tài chính từ đất đai, Tiền sử dụng đất

CURRENT SITUATION OF FINANCIAL RESOURCES FROM LAND IN PHU HOA DISTRICT, PHU YEN PROVINCE

Nguyen Phuc Khoa^{1*}, Pham Thi Truong Thao², Nguyen Duc Sach³, Nguyen Huu Ngu¹

¹University of Agriculture and Forestry, Hue University; ²Phu Hoa Land Registration Office, Phu Yen province; ³People's Committee of Nui Thanh district, Quang Nam province.

ABSTRACT

The aim of the study was to assess the contribution of financial resources from land to budget and propose solutions to increase financial resources as well as land management in Phu Hoa district, Phu Yen province. The research used methods of collecting and analyzing data related to the relationship of financial resources from land to clarify the research objectives from 2015 to 2018. The results showed that the gradual improvement of the Phu Hoa district's budget between 2015 and 2018 was due to the contributions of financial resources from land. For instance, the level of district's budget from land was approximately 7.83% in 2015, and reached to 41.56% in 2018. Among the financial revenues from land, the highest proportion of budget revenue was from land use while the lowest was from the sanctity of law violation in land use. However, there were some limitations in the implementation of land revenues affecting the district's total budget revenue. Therefore, solutions to synchronize the legal system and diversify forms of implementation can be applied to exploit land potential.

Keywords: Phu Hoa district, Revenue, Financial resources from land, Land use fees

1. MỞ ĐẦU

Đất đai là nguồn tài nguyên quốc gia quan trọng, có ý nghĩa to lớn trong chiến

lược phát triển kinh tế - xã hội. Những năm qua, Việt Nam đã tăng cường khai thác nguồn lực tài chính từ đất đai, phục vụ công cuộc công nghiệp hóa - hiện đại hóa

đất nước (Đoàn Hùng Nam, 2012). Theo quy định của Luật Đất đai năm 2013, các khoản thu tài chính từ đất đai bao gồm: tiền thuê đất khi được nhà nước cho thuê, thuế sử dụng đất, thuế thu nhập từ chuyên 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, phí và lệ phí trong quản lý sử dụng đất (Quốc hội, 2013). Các khoản thu tài chính từ đất đai là nguồn ngân sách quan trọng cho việc phát triển kinh tế - xã hội và xây dựng cơ sở hạ tầng (Lê Bá Khánh Ninh, 2017). Trong năm 2018, tỷ lệ đóng góp tài chính từ đất đai vào ngân sách nhà nước khoảng 13,8% và đang có xu hướng tăng nhanh trong những năm đến. Để thực hiện tốt việc khai thác nguồn thu tài chính từ đất đai, nhà nước đã ban hành nhiều văn bản pháp luật quy định nghĩa vụ tài chính phục vụ cho công tác quản lý đất đai, khuyến khích khai thác và sử dụng hợp lý, tiết kiệm hiệu quả quỹ đất, đóng góp vào nguồn thu ngân sách (Hà Thúc Viên và Phan Thị Thanh Trường, 2016). Các hình thức khai thác nguồn thu tài chính từ đất đai đang được thực hiện rất đa dạng và phù hợp với cơ chế thị trường. Cụ thể, nhà nước cho phép các địa phương đổi đất lấy cơ sở hạ tầng, thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất (Nguyễn Minh Thuý, 2012). Bên cạnh đó, hình thức khai thác nguồn thu tài chính từ đất đai thông qua sắp xếp lại nhà đất thuộc sở hữu nhà nước cũng được áp dụng nhằm góp phần huy động nguồn lực to lớn từ nhà đất để bổ sung đầu tư phát triển kinh tế và cho ngân sách nhà nước (Trần Đức Thắng, 2012). Tuy nhiên, thực trạng khai thác nguồn thu tài chính từ đất đai vẫn còn một số hạn chế và tồn tại, gây ảnh hưởng đến việc thu ngân sách nhà nước ở các địa phương. Chính vì vậy, cần đánh giá thực trạng khai thác nguồn ngân sách từ đất đai

nhằm đưa ra các giải pháp tăng ngân sách phục vụ phát triển kinh tế - xã hội.

Huyện Phú Hoà, tỉnh Phú Yên đang trong thời kỳ đổi mới, kinh tế đang bước vào giai đoạn phát triển, các khoản thu ngân sách không cao. Do đó, các khoản thu từ đất đóng vai trò hết sức quan trọng, là nguồn kinh phí thực hiện các dự án đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng trên địa bàn huyện và hoàn thành các nhiệm vụ phát triển kinh tế. Chính vì vậy, trong những năm qua huyện Phú Hoà tập trung mọi nguồn lực để khai thác nguồn thu từ đất nhằm tăng ngân sách phục vụ phát triển kinh tế xã hội (Chi cục thuế huyện Phú Hoà, 2018). Cụ thể, nguồn thu ngân sách từ đất đai năm 2018 tăng gấp khoảng 6 lần so với năm 2015 và góp phần tích cực vào phát triển kinh tế - xã hội của huyện (Ủy ban nhân dân huyện Phú Hoà, 2018). Tuy nhiên, việc thu ngân sách từ đất của huyện Phú Hoà vẫn còn một số tồn tại như: chưa khai thác hết tiềm năng đất đai, hình thức khai thác tài chính đơn giản, và chưa định hướng, dự báo nguồn tài chính từ đất đai phù hợp với cơ chế thị trường và thực tiễn của địa phương. Do đó, công tác quản lý các nguồn thu từ đất đai cần được đánh giá một cách toàn diện và có những giải pháp phù hợp để tăng ngân sách cho địa phương. Xuất phát từ thực tiễn trên, nghiên cứu này được thực hiện nhằm đánh giá thực trạng khai thác nguồn thu tài chính từ đất đai của huyện Phú Hoà, tỉnh Phú Yên trong giai đoạn 2015 - 2018. Trên cơ sở đó, đưa ra một số giải pháp nâng cao hiệu quả khai thác nguồn thu ngân sách từ đất đai trong thời gian tới.

2. NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

2.1. Nội dung nghiên cứu

Để đánh giá thực trạng đóng góp ngân sách nhà nước từ các khoản thu tài chính từ đất đai ở huyện Phú Hoà, tỉnh Phú

Yên, tác giả thực hiện các nội dung nghiên cứu gồm: (i) thực trạng khai thác nguồn thu tài chính từ đất đai của huyện Phú Hoà giai đoạn 2015 - 2018, (ii) xác định một số tồn tại và hạn chế trong khai thác nguồn thu tài chính từ đất đai, và (iii) đề xuất một số giải pháp nâng cao hiệu quả khai thác nguồn thu tài chính từ đất đai của huyện Phú Hoà, tỉnh Phú Yên trong những năm đến.

2.2. Phương pháp nghiên cứu

2.2.1. Phương pháp điều tra, thu thập thông tin và tài liệu thứ cấp

Nghiên cứu tiến hành thu thập các thông tin và tài liệu về điều kiện tự nhiên kinh tế xã hội; số liệu về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuế sử dụng đất, thuế thu nhập cá nhân, số liệu về xử phạt vi phạm pháp luật đất đai, phí và lệ phí trong quản lý sử dụng đất của huyện Phú Hoà, tỉnh Phú Yên. Bên cạnh đó, số liệu thống kê, kiểm kê đất đai, các báo cáo giai đoạn 2015 - 2018 và các văn bản liên quan đến đất đai, hệ thống các văn bản pháp luật và dưới luật, các chương trình, nghị quyết cấp tỉnh cũng được thu thập nhằm đánh giá các thông tin liên quan đến thực trạng khai thác nguồn thu tài chính từ đất đai.

2.2.2. Phương pháp tham vấn

Trong quá trình thực hiện, nghiên cứu đã tiến hành tham vấn ý kiến của những người am hiểu về việc thực hiện các nguồn thu tài chính từ đất đai như: công tác cho thuê đất, tính thuế sử dụng đất, thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất, thực hiện việc xử phạt vi phạm pháp luật về đất đai, quá trình thực hiện bồi thường cho nhà nước khi gây thiệt hại trong quản lý và sử dụng đất đai, các mức phí, lệ phí trong quản lý sử dụng đất. Những người được tham vấn ý kiến bao gồm cán bộ quản lý tại Ủy ban huyện, lãnh đạo của các phòng, ban ngành có liên quan như: Phòng Kế hoạch và Đầu tư, phòng

Tài nguyên và Môi trường, Ban Quản lý các khu công nghiệp trên địa bàn huyện. Nội dung tham vấn tập trung vào tìm hiểu các tồn tại, khó khăn trong công tác thực hiện khai thác nguồn thu tài chính từ đất đai đóng góp vào ngân sách của huyện.

2.2.3. Phương pháp phân tích và xử lý số liệu

Các số liệu sau khi thu thập được phân loại theo từng nhóm đối tượng có mối quan hệ với nhau, sau đó được xử lý bằng phần mềm Excel 2013. Các số liệu đã thu thập được sắp xếp một cách khoa học trong bảng thống kê nhằm so sánh đối chiếu, phân tích theo nhiều phương pháp khác nhau, đánh giá bản chất hiện tượng nghiên cứu. Kết hợp các yếu tố định tính và định lượng để phân tích, mô tả, so sánh và đánh giá tình hình, hiệu quả của công tác thực hiện các khoản thu từ đất. Bên cạnh việc thể hiện bằng bảng biểu, các số liệu được xử lý còn được thể hiện bằng các đồ thị hình cột để biểu thị các chỉ tiêu phân tích. Sự kết hợp giữa bảng biểu và biểu đồ nhằm phân tích và đánh giá các vấn đề nghiên cứu đảm bảo độ tin cậy và chính xác của thông tin nghiên cứu.

3. KẾT QUẢ VÀ THẢO LUẬN

3.1. Giới thiệu chung về huyện Phú Hoà

Huyện Phú Hoà, tỉnh Phú Yên, có tổng diện tích tự nhiên khoảng 25.875,80 ha gồm 08 xã và 01 thị trấn. Vị trí địa lý của huyện được xác định như sau: phía Bắc giáp huyện Tuy An, Sơn Hoà và thành phố Tuy Hoà; phía Nam giáp huyện Tây Hoà và huyện Đông Hoà; phía Đông giáp thành phố Tuy Hoà; phía Tây giáp huyện Sơn Hoà (UBND huyện Phú Hoà, 2013).

Huyện Phú Hoà được thành lập vào năm 2007, là vùng kinh tế trọng điểm của tỉnh Phú Yên, có tốc độ tăng trưởng kinh tế tương đối cao, thị trường có tiềm năng lớn. Thế mạnh của huyện là phát triển nông nghiệp, công nghiệp - tiểu thủ công nghiệp

và thương mại dịch vụ. Huyện có lợi thế về vị trí địa lý tiếp giáp thành phố Tuy Hoà và cơ sở hạ tầng giao thông gồm: Quốc lộ 1A, Quốc lộ 25 và nhiều tuyến đường liên huyện. Trong những năm qua, huyện đang trong thời kỳ đổi mới và phát triển kinh tế nhằm tăng các khoản thu đóng góp cho ngân sách, đặc biệt tập trung khai thác các nguồn thu từ đất. Cụ thể, việc thực hiện thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất, thuế đất, và xử phạt các vi phạm đối với các cá nhân, doanh nghiệp được thực hiện đồng loạt trên địa bàn huyện (Chi cục thuế huyện Phú Hoà, 2018).

3.2. Thực trạng khai thác nguồn thu tài chính từ đất đai của huyện Phú Hoà giai đoạn 2015 - 2018

3.2.1. Tỷ trọng đóng góp vào ngân sách của nguồn thu tài chính từ đất đai

Nguồn ngân sách tài chính của huyện Phú Hoà bao gồm các khoản thu từ đất đai và một số nguồn thu từ lĩnh vực kinh tế, dịch vụ, thương mại. Trong đó,

Bảng 1. Thực trạng tổng thu ngân sách của huyện Phú Hòa giai đoạn 2015 - 2018

Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Năm			
		2015	2016	2017	2018
Tổng thu ngân sách	Triệu đồng	71.618	97.336	136.068	189.012
Các khoản thu từ đất đai	Triệu đồng	5.605,70	31.338,90	43.785,90	78.555,90
Tỷ trọng đóng góp của các khoản thu từ đất đai	%	7,83	32,20	32,18	41,56

3.2.2. Thực trạng khai thác các nguồn thu tài chính từ đất đai

a. Thu từ tiền sử dụng đất

Tiền sử dụng đất được thu từ việc chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp sang đất ở, giao đất có thu tiền sử dụng đất và công nhận quyền sử dụng đất. Trong giai đoạn 2015 - 2018, các khoản thu tài chính của đất đai từ 5.605,7 triệu đồng tăng lên 78.555,90 triệu đồng. Trong đó, thu tiền sử dụng đất tăng từ 4.004,0 triệu đồng năm 2015 lên 75.140,0 triệu đồng năm 2018 (Bảng 2). Nguyên nhân nguồn thu tiền sử dụng đất tăng nhanh là do

nguồn thu tài chính từ đất đai có vai trò quan trọng đóng góp vào ngân sách. Nguồn thu tài chính từ đất đai năm 2015 đạt 5.605,7 triệu đồng chiếm 7,83%, trong khi đó, năm 2018 nguồn thu tài chính từ đất đai là 78.555,9 triệu đồng chiếm 41,56% tổng thu ngân sách. Trong giai đoạn 2015 - 2018, nguồn thu ngân sách của huyện Phú Hoà tăng nhanh là do huyện đã thực hiện nhiều chương trình dự án trọng điểm để phát triển kinh tế - xã hội. Bên cạnh đó, huyện đã chủ động phát huy nội lực nhằm phát triển kinh tế xã hội. Đặc biệt, Ủy ban Nhân dân huyện đã thực hiện đồng bộ các giải pháp để tăng cường nguồn thu tài chính từ đất đai trên cơ sở quy định của Luật Đất đai năm 2013 và các văn bản có liên quan. Riêng đối với hệ thống chính sách đất đai hoàn thiện đã giúp cho nhà nước thực hiện chức năng quản lý, đặc biệt chính sách thuế đối với bất động sản được thắt chặt nhằm làm tăng ngân sách cho nhà nước.

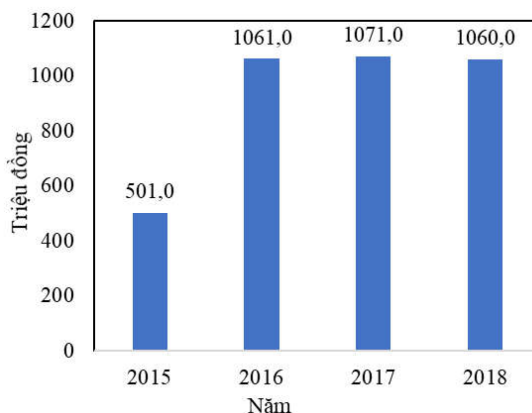
Nguồn: Chi cục thuế huyện Phú Hòa (2018)
 huyện đã thực hiện chặt chẽ việc giao đất có thu tiền sử dụng đất đối với các doanh nghiệp và cá nhân. Việc đa dạng các hình thức khai thác tài chính phù hợp với cơ chế thị trường đã giúp cho huyện tăng ngân sách trong những năm qua, trong đó, nguồn thu lớn nhất là từ việc thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất. Bên cạnh đó, việc thu tiền từ việc chuyển mục đích nông nghiệp sang đất ở cũng thực hiện đồng loạt dựa trên quy định của Luật Đất đai năm 2013 đã góp phần rất lớn vào nguồn thu ngân sách.

Bảng 2. Kết quả thu tiền sử dụng đất của huyện Phú Hòa giai đoạn 2015 - 2018

Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Năm			
		2015	2016	2017	2018
Các khoản thu từ đất đai	Triệu đồng	5.605,7	31.338,9	43.785,9	78.555,9
Thu từ tiền sử dụng đất	Triệu đồng	4.004,0	28.930,0	41.009,0	75.140,0
Tỷ trọng	%	71,43	92,31	93,66	95,65

Nguồn: Chi cục thuế huyện Phú Hòa (2018)

b. Nguồn thu từ tiền thuê đất



Hình 1. Kết quả thu tiền thuê đất của huyện Phú Hòa trong giai đoạn 2015 - 2018

Tiền thuê đất được thu thông qua việc các doanh nghiệp/cá nhân thuê một diện tích đất cụ thể để phát triển kinh tế.

Qua Hình 1 cho thấy, tiền thuê đất năm 2016 đạt 1.061,0 triệu đồng cao gấp 02 lần so với năm 2015. Nguồn thu ngân sách tăng lên thông qua việc thuê đất của các doanh nghiệp đã thể hiện được chính sách thu hút của huyện trong những năm qua. Nhiều công ty, xí nghiệp vừa và nhỏ như xí nghiệp khai thác cát, gạch tuynen, Lena furniture được huyện tạo điều kiện cho thuê đất để thực hiện các dự án đầu tư phát triển kinh tế. Nguồn thu ngân sách năm 2017 và 2018 thay đổi không đáng kể so với năm 2016, là do các doanh nghiệp mới bước đầu triển khai thực hiện dự án quy mô chưa được mở rộng, trong khi đó, các doanh nghiệp khác chủ yếu xin giao đất để đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng giao thông.

c. Thu từ thuế sử dụng đất

Tiền thuế sử dụng đất chủ yếu được

thu từ việc nộp thuế của cá nhân, hộ gia đình đối với đất phi nông nghiệp. Trong khi đó, Ủy ban Nhân dân huyện Phú Hòa đang thực hiện chính sách ưu đãi như miễn giảm thuế sử dụng đất nông nghiệp, ưu đãi người sử dụng đất có vốn tái đầu tư phát triển sản xuất. Chính vì vậy, tỷ trọng đóng góp tiền thuế sử dụng đất vào ngân sách nhà huyện không cao. Qua Bảng 3 cho thấy, các khoản thu từ thuế sử dụng đất tăng lên trong giai đoạn 2015 - 2018 nhưng tổng thu nhỏ. Cụ thể, tiền thuế thu được năm 2015 là 143 triệu đồng và năm 2018 thu được 237 triệu đồng. Công tác quản lý thuế sử dụng đất được quản lý chặt chẽ. Tỷ lệ đóng góp ngân sách từ thuế sử dụng đất ở các xã thấp (Bảng 3), điều này có thể giải thích rằng ở các xã chủ yếu là diện tích đất nông nghiệp. Riêng xã Hoà An và thị trấn Phú Hoà có tổng số tiền thuế sử dụng đất thu được cao hơn vì có nhiều nhà máy và khu công nghiệp được xây dựng, cơ sở hạ tầng hoàn thiện dẫn đến giá đất cao.

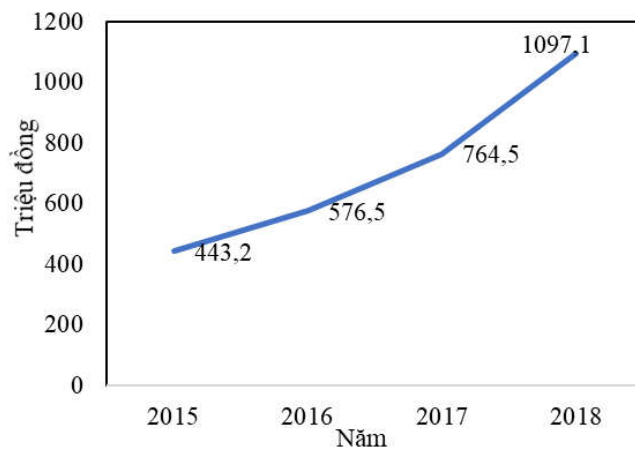
Bảng 3. Kết quả thu thuế sử dụng đất của huyện Phú Hoà giai đoạn 2015 - 2018

Đơn vị: Triệu đồng

Đơn vị hành chính	Năm			
	2015	2016	2017	2018
Xã Hòa An	79,20	70,50	126,60	142,90
Xã Hòa Trị	15,80	7,50	7,40	6,60
Xã Hòa Thắng	8,90	5,10	8,20	15,90
Xã Hòa Định Đông	1,20	1,00	1,60	4,80
Xã Hòa Định Tây	8,10	4,70	3,20	19,40
Xã Hòa Hội	1,50	1,30	0,80	2,20
Xã Hòa Quang Nam	1,90	1,50	1,30	2,70
Xã Hòa Quang Bắc	3,50	2,20	2,20	2,50
Thị trấn Phú Hòa	22,90	9,20	27,70	40,00
Tổng	143,0	103,0	179,0	237,0

Nguồn: Chi cục thuế huyện Phú Hòa (2018)

d. Thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất



Hình 2. Kết quả thu thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất của huyện Phú Hòa giai đoạn 2015 - 2018

Thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất là thuế thu nhập cá nhân đối với việc thực hiện chuyển quyền sử dụng đất và bất động sản. Trong giai đoạn 2015 - 2018, thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất đóng góp vào ngân sách của huyện có xu hướng tăng. Hình 2 cho thấy, tiền thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất năm 2018 cao gấp 2,5 lần so với năm 2015. Nguyên nhân chính là các hoạt động giao dịch về quyền sử dụng đất và bất động sản được các cơ quan nhà nước quản lý chặt chẽ nhằm tăng nguồn thu ngân sách cho huyện. Trong năm 2017 và 2018 hoạt động giao dịch bất động sản

tăng nhanh vì cụm công nghiệp Hoà An, công ty Máy Nông nghiệp Yên Phú và nhiều doanh nghiệp vừa và nhỏ đi vào hoạt động. Nhiều công nhân từ những địa phương khác đến mua đất làm nhà ở, bên cạnh đó, cơ sở hạ tầng được hoàn thiện, giá đất tăng lên nên nguồn thu từ thuế chuyển quyền sử dụng đất tăng theo.

e. Tiền thu từ việc xử phạt vi phạm pháp luật về đất đai

Nguồn thu ngân sách từ việc xử lý các vi phạm pháp luật về đất đai là rất nhỏ, nhưng đóng vai trò quan trọng đối với quản lý đất đai. Việc thu tiền xử phạt những vi phạm trong quản lý và sử dụng

đất sẽ làm giảm các trường hợp sử dụng không đúng mục đích, kém hiệu quả đối với các dự án giao đất và cho thuê đất. Bảng 4 cho thấy, tổng số tiền thu được từ việc xử phạt những vi phạm trong quản lý và sử dụng đất tăng từ 79 triệu đồng lên 118 triệu đồng từ 2015 đến năm 2018. Đây là số tiền chủ yếu thu được từ các vi phạm

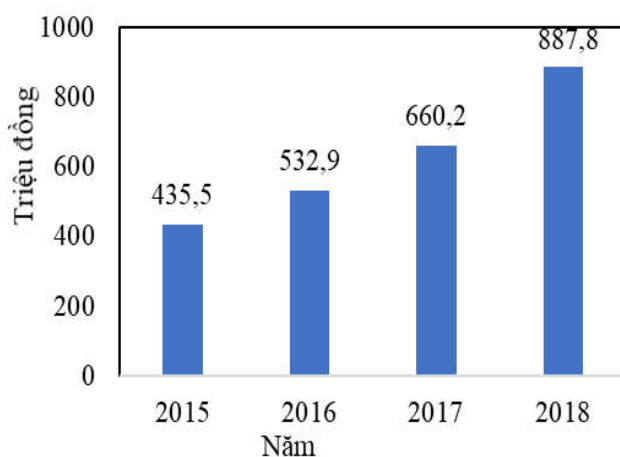
như: lấn chiếm, xây dựng công trình trái phép trên đất nông nghiệp, trên các tuyến giao thông, nơi có làng nghề, những khu vực kinh doanh, buôn bán; chuyển đổi mục đích sử dụng đất không xin phép cơ quan có thẩm quyền; tạo lập tài sản trái phép trên đất đã quy hoạch và giải phóng mặt bằng.

Bảng 4. Kết quả thu tiền xử phạt vi phạm pháp luật về đất đai của huyện Phú Hòa giai đoạn 2015 - 2018

Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Năm			
		2015	2016	2017	2018
Các khoản thu từ đất đai	Triệu đồng	5.605,7	31.338,9	43.785,9	78.555,9
Tiền thu từ việc xử phạt vi phạm pháp luật về đất đai	Triệu đồng	79,0	86,5	102,2	118,0
Tỷ trọng so với các khoản thu từ đất đai	%	1,41	0,28	0,23	0,15

Nguồn: Chi cục thuế huyện Phú Hòa (2018)

f. Nguồn thu từ phí và lệ phí trong quản lý, sử dụng đất



Hình 3. Kết quả thu phí và lệ phí trong quản lý sử dụng đất của huyện Phú Hòa giai đoạn 2015 - 2018

Phí và lệ phí đóng góp vào ngân sách của huyện Phú Hòa không cao so với các nguồn thu khác liên quan đến đất đai. Hình 3 cho thấy, tổng số tiền thu được từ phí và lệ phí từ 435,5 triệu đồng năm 2015 tăng lên 887,8 triệu đồng năm 2018. Điều này cho thấy, người dân đã chú trọng đến việc đăng ký đất đai và tài sản gắn liền trên đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bổ sung các thông tin liên quan trên thửa đất. Nguồn thu từ phí và lệ phí không những đã

đóng góp vào ngân sách Nhà nước, phục vụ nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội mà còn góp phần bổ sung nguồn lực tài chính đảm bảo cho hoạt động thu phí của các đơn vị sự nghiệp, hành chính công từ đó phát huy hiệu quả hoạt động đặc biệt là trong công tác đo đạc, chỉnh lý biên độ, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3.3. Một số tồn tại, hạn chế trong khai thác nguồn thu tài chính từ đất đai

Tổng hợp ý kiến của cán bộ liên quan cho thấy, việc thực hiện khai thác nguồn thu tài chính từ đất đai trong giai đoạn 2015 - 2018 trên địa bàn huyện Phú Hoà vẫn còn một số hạn chế như sau:

- Chưa khai thác hết tiềm năng tài chính từ đất phục vụ phát triển kinh tế xã hội. Quỹ đất chưa sử dụng của huyện Phú Hoà còn khá lớn, quỹ đất công cộng chưa được khai thác hiệu quả. Việc sử dụng đất chưa tuân thủ triệt để theo quy hoạch làm giảm khả năng khai thác nguồn lực tài chính đất đai vào ngân sách nhà nước và phát triển kinh tế.

- Công tác định hướng, dự báo, đánh giá khả năng khai thác nguồn thu tài chính từ đất chưa được thực hiện đúng mức và mang tính chiến lược dài hạn (ít nhất là từ 3 - 5 năm) dẫn đến bị động trong việc lập kế hoạch và triển khai thực hiện. Công tác quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng chưa đi trước một bước và thường xuyên bị thay đổi, điều chỉnh gây ảnh hưởng đến quá trình khai thác tài chính. Việc xác định nghĩa vụ tài chính đất đai đối với một số công trình chưa được đánh giá đúng mức, dẫn đến thu tiền chưa hiệu quả và đảm bảo tính khoa học.

- Một số dự án đầu tư kinh doanh bất động sản, dự án phân lô đất ở chậm triển khai, đất đai bỏ trống, chậm đưa công trình vào khai thác sử dụng. Cụ thể, một số dự án phát triển nhà ở và phân lô cho các đối tượng là công nhân cụm công nghiệp Hoà An. Một số dự án đã giao đất nhưng chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất và tiền thuê đất ở khu vực thị trấn Phú Hoà.

- Một số dự án giao đất, cho thuê đất theo hình thức chỉ định không qua đấu giá, đấu thầu nên thất thoát nguồn thu cho ngân

sách nhà nước. Cụ thể, giao đất cho công ty khai thác cát và nhà máy gạch tuynen trong năm 2015 không qua hình thức đấu giá theo quy định của nhà nước.

- Việc khai thác nguồn thu tài chính còn chậm do huyện Phú Hoà có tốc độ đô thị hoá chậm so với thành phố Tuy Hoà và nhiều khu vực khác. Thị trường bất động sản chưa phát triển nên mức đóng góp vào ngân sách còn hạn chế.

- Hình thức khai thác nguồn thu tài chính còn mang tính hành chính chưa phù hợp với cơ chế mới và nguyên tắc thị trường. Trình tự giao đất, cho thuê đất theo Luật Đất đai còn chung chung, các văn bản dưới Luật cũng chưa rõ gây ảnh hưởng đến việc triển khai việc thực hiện giao đất, cho thuê đất và thời điểm nghĩa vụ tài chính còn khó khăn.

3.4. Một số giải pháp nâng cao hiệu quả khai thác nguồn thu tài chính từ đất đai

- Hoàn thiện đề án khai thác nguồn thu tài chính từ lĩnh vực đất đai trình ủy ban nhân tỉnh phê duyệt để triển khai thực hiện (ít nhất 3 đến 5 năm). Kiến nghị các cấp gồm các sở: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Sở Xây dựng, rà soát và triển khai kế hoạch thu ngân sách đối với các dự án chậm thực hiện nghĩa vụ tài chính trên địa bàn huyện. Đặc biệt, để đảm bảo hoàn thành chỉ tiêu dự toán thu tiền sử dụng đất thuộc ngân sách huyện, cần đầu tư xây dựng các công trình dân dụng và công nghiệp, khẩn trương thực hiện giải pháp đẩy nhanh tiến độ tăng thu tài chính từ đất đai.

- Cập nhật, chỉnh lý biến động đất đai, rà soát và xác định quỹ đất thuộc quản lý của cấp huyện để tăng nguồn khai thác tài chính từ đất trong những năm tiếp theo. Xây dựng và hoàn thiện hệ thống giao thông và cơ sở hạ tầng để nâng cao giá trị trong khai thác nguồn thu tài chính từ đất.

Đưa ra các chế tài hợp lý để các tổ chức và cá nhân được giao đất thực hiện các nghĩa vụ tài chính liên quan đến đất đai.

- Tỉnh Phú Yên cần cho phép các huyện trực thuộc tổ chức đấu giá đất đối với những dự án đã được giải phóng mặt bằng, xây dựng hạ tầng kỹ thuật. Đồng thời, đơn đốc người trúng đấu giá quyền sử dụng đất đưa vào khai thác đúng quy hoạch, hoàn tất nghĩa vụ tài chính. Trường hợp nhà đầu tư vi phạm phương án đấu giá và quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá, đề nghị hoàn thiện hồ sơ hủy kết quả, tổ chức đấu giá lại. Việc định giá đất phải được tiến hành theo đúng các quy định của pháp luật và phải đảm bảo dựa trên nguyên tắc thị trường, công khai và minh bạch.

- Đa dạng hoá các hình thức khai thác nguồn thu tài chính từ đất đai phù hợp với cơ chế thị trường như đổi đất lấy cơ sở hạ tầng, thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất để nâng cao ngân sách. Cho phép các đơn vị sự nghiệp tự chủ tài chính sử dụng tài sản vào mục đích sản xuất, đặc biệt đối với việc khai thác tiềm lực tài chính từ đất đai để bổ sung ngân sách cho các chính đơn vị.

- Triển khai thi hành Luật tài chính và các văn bản quy định liên quan đến tài chính cho các cơ quan chức năng và tổ chức, cá nhân sử dụng đất. Tuyên truyền và phổ biến các văn bản, nghị định liên quan đến thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuê mặt nước, khu kinh tế, khu công nghệ cao đến người dân và các tổ chức kinh tế. Vận dụng linh hoạt đối với các hộ gia đình, cá nhân khó khăn về tài chính nhằm kịp thời tháo gỡ khó khăn vướng mắc trong quá trình thực hiện.

- Xử lý các trường hợp chuyển mục đích sai quy định làm thất thoát nguồn thu từ quỹ đất. Tổ chức việc rà soát, chấn

chỉnh tình trạng sử dụng đất lãng phí, kém hiệu quả hoặc sử dụng đất sai mục đích của các cơ quan, đơn vị, doanh nghiệp trên địa bàn để kiến nghị các cấp có thẩm quyền xử lý. Tăng cường công tác kiểm tra xử lý vi phạm hành chính đối với các hành vi sử dụng đất không đúng mục đích, xây dựng công trình trên đất không được phép xây dựng.

- Hoàn thiện hệ thống pháp luật và các văn bản hướng dẫn liên quan đến việc khai thác nguồn thu tài chính từ đất đai. Triển khai các văn bản quy định của cấp tỉnh, cấp huyện đối với việc thực hiện đấu giá đất, giao đất cho thuê đất đối với các doanh nghiệp trên địa bàn huyện Phú Hoà.

4. KẾT LUẬN

Thực trạng khai thác các nguồn thu tài chính từ đất đai đã được triển khai đồng bộ trên địa bàn huyện Phú Hoà. Nguồn thu ngân sách nhà nước của huyện đã tăng từ 71.618 triệu đồng năm 2015 lên 189.012 triệu đồng vào năm 2018. Trong đó, nguồn thu tài chính từ lĩnh vực đất đai cũng như tỷ trọng đóng góp vào ngân sách của huyện Phú Hoà có xu hướng tăng. Cụ thể, các khoản thu từ đất đai năm 2015 chỉ 5.605,70 triệu đồng chiếm 7,83%, thì đến năm 2018 đạt 78.555,90 triệu đồng chiếm 41,56% tổng ngân sách toàn huyện. Xét riêng khía cạnh nguồn thu từ tiền sử dụng đất thì giá trị thu được chiếm khoảng 95,67% tổng các nguồn thu tài chính từ đất đai. Bên cạnh đó, việc khai thác ngân sách từ thu tiền thuê đất, thuế sử dụng đất, phí và lệ phí trong quản lý sử dụng đất và xử phạt các vi phạm trong lĩnh vực đất đai chiếm tỷ trọng nhỏ, nhưng đóng vai trò quan trọng trong việc nâng cao hiệu quả sử dụng đất cũng như quản lý đất đai. Mặc dù vậy, thực trạng khai thác nguồn thu tài chính từ đất đai ở huyện Phú Hoà vẫn còn một số hạn chế và tồn tại như: chưa khai thác hết tiềm năng đất đai, chậm triển khai

các dự án, hình thức khai thác tài chính chưa thật sự phù hợp. Để nâng cao hiệu quả khai thác tài chính từ đất đai, thì huyện cần xây dựng các đề án khai thác nguồn thu tài chính từ đất ở các cấp ít nhất 3 đến 5 năm, đa dạng hoá các hình thức khai thác, hoàn thiện hệ thống pháp luật và triển khai đến các đơn vị, cá nhân sử dụng đất.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

Chi cục thuế huyện Phú Hòa. (2018). *Báo cáo công tác thu thuế của huyện Phú Hòa giai đoạn 2015 - 2018*.

Đoàn Hùng Nam. (2012). Phát huy nguồn lực tài chính từ đất đai nhìn từ thị trường bất động sản thành phố Hồ Chí Minh. *Tạp chí Tài chính số*, (10), 28 - 30.

Lê Bá Khánh Ninh. (2017). *Đánh giá công tác tài chính về đất đai trên địa bàn huyện Đông Hòa, tỉnh Phú Yên*. Luận văn Thạc sĩ Quản lý tài nguyên và môi trường, Trường Đại học Nông Lâm, Đại học Huế.

Quốc hội. (2013). *Luật Đất đai 2013*. Ngày 29 tháng 11 năm 2013.

Trần Đức Thắng. (2012). Khai thác nguồn lực tài chính từ đất đai ở Việt Nam. *Tạp chí Tài chính*, (2), 22 - 26.

Nguyễn Minh Thuý. (2012). *Đột phá khai thác nguồn lực tài chính từ đất đai ở Đà Nẵng*. *Tạp chí Tài chính*, (10), 31 - 33.

UBND huyện Phú Hòa. (2013). *Báo cáo quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020*.

UBND huyện Phú Hòa. (2015 - 2018). *Báo cáo số 130, số 138, số 144, số 151, số 174, số 188 và số 191 của Ủy ban Nhân dân huyện Phú Hòa về tình hình thực hiện nhiệm vụ kinh tế - xã hội các năm 2015; 2016; 2017; 2018*.

Hà Thúc Viên và Phan Thị Thanh Trường. (2016). Đánh giá tình hình thực hiện nghĩa vụ tài chính đất đai của người sử dụng đất tại thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận. *Tạp chí Khoa học Trường Đại học Cần Thơ*, (42), 38 - 65.