



ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC QUẢN LÝ TÀI CHÍNH VỀ ĐẤT ĐAI TRÊN ĐỊA BÀN HUYỆN TUY AN, TỈNH PHÚ YÊN

Nguyễn Hoàng Khánh Linh^{1*}, Nguyễn Thị Diệu Loan¹, Vũ Tuấn An²

¹ Khoa Quốc tế, Đại học Huế, 1 Điện Biên Phủ, Huế, Thừa Thiên Huế, Việt Nam

² Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Phú Yên, 01B Nguyễn Tất Thành, Tuy Hòa, Phú Yên, Việt Nam

Tóm tắt: Nghiên cứu nhằm mục đích đánh giá công tác quản lý các nguồn thu từ đất đai trên địa bàn huyện Tuy An trong giai đoạn 2014-2018. Kết quả nghiên cứu cho thấy ngân sách trên địa bàn huyện đạt 283.764 triệu đồng, trong đó nguồn thu từ đất đai đạt 126.163 triệu đồng, chiếm 44,46 % thu ngân sách huyện, trong đó khoản thu từ tiền sử dụng đất (SDD) chiếm tỷ lệ cao nhất (86,29%), tiếp đến là thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất (5,34%), phí và lệ phí trong quản lý, sử dụng đất (5,17%), tiền thuê đất khi được Nhà nước cho thuê (1,44%), thuế sử dụng đất (1,01%) và tiền bồi thường cho Nhà nước khi gây thiệt hại trong quản lý và sử dụng đất (0,75%). Nghiên cứu cho thấy các nguyên nhân ảnh hưởng đến hiệu quả công tác quản lý tài chính về đất gồm: chính sách pháp luật; tình hình kinh tế - xã hội; năng lực và trình độ chuyên môn của cán bộ quản lý; tuyên truyền, hỗ trợ người sử dụng đất; khoa học và công nghệ. Từ đó các tác giả đưa ra giải pháp nâng cao hiệu quả của công tác quản lý tài chính về đất đai, góp phần tăng thu và phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

Từ khóa: đất đai, quản lý tài chính

1 Đặt vấn đề

Đất đai là thành phần không thể thiếu trong sự tồn tại và phát triển của con người. Một trong những nội dung quan trọng nhất trong công tác quản lý nhà nước về đất đai là quản lý tài chính vì nó liên quan trực tiếp đến việc thu ngân sách của đất nước, là yếu tố quan trọng điều tiết các nguồn lợi từ đất đai nhằm phục vụ cho các hoạt động của Nhà nước và lợi ích của toàn xã hội. Nước ta đang trong thời kỳ thực hiện công nghiệp hoá, hiện đại hoá; nhiều dự án như các khu công nghiệp, các khu đô thị, khu dân cư đang được triển khai xây dựng một cách mạnh mẽ. Cơ cấu sử dụng đất được chuyển đổi cùng với quá trình chuyển đổi cơ cấu của nền kinh tế, đất dành cho phát triển công nghiệp, dịch vụ, xây dựng phát triển đô thị tăng nhanh, đáp ứng cơ bản được nhu cầu sử dụng đất của các thành phần kinh tế; tạo cơ chế thu hút mạnh vốn đầu tư xây dựng kinh doanh bất động sản từ nhiều nguồn vốn khác nhau, đã góp phần làm tăng nguồn thu cho ngân sách nhà nước [2]. Nhận thức được tầm quan trọng của công tác quản lý tài chính về đất đai, Nhà nước đã ban hành nhiều chủ trương, chính sách, nhằm thực thi có hiệu quả pháp luật về công tác quản lý tài chính về đất đai. Tuy nhiên, công tác quản lý tài chính về đất đai hiện nay vẫn còn nhiều tồn tại, bất cập như hệ thống văn bản quy phạm pháp luật

* Liên hệ: nhklinh@hueuni.edu.vn

không đảm bảo tính đồng bộ, nhất quán; nguồn thu ngân sách từ đất đai còn chưa tương xứng với tiềm năng; thất thoát còn lớn; cơ chế quản lý kinh tế đất đai còn nặng về hành chính, thiếu cơ chế điều tiết bằng các chính sách kinh tế, v.v. Những hạn chế, bất cập này đã làm ảnh hưởng không nhỏ đến quyền và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất cũng như nguồn thu ngân sách nhà nước từ đất đai.

Tuy An là huyện đồng bằng ven biển nằm ở phía Bắc tỉnh Phú Yên, nơi quy tụ nhiều công trình, dự án lớn của Trung ương và địa phương. Hiện nay, huyện đang định hướng đến năm 2020 sẽ phát triển mạnh về thương mại, du lịch và dịch vụ, đặc biệt dự án Khu du lịch liên hợp cao cấp Phú Yên có 100% vốn đầu tư nước ngoài với mức đầu tư 1 tỷ USD [4]. Để đạt được những mục tiêu trên, việc khai thác nguồn lực tài chính từ đất đai có vai trò quyết định, tạo nguồn vốn để đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng, góp phần thu hút các nhà đầu tư, thúc đẩy sự phát triển kinh tế – xã hội của huyện Tuy An [3]. Tuy nhiên, hiện nay công tác quản lý tài chính về đất đai tại huyện vẫn chưa hiệu quả; nguồn thu ngân sách từ đất đai chưa tương xứng với những lợi thế, tiềm năng, ảnh hưởng không nhỏ đến sự phát triển kinh tế – xã hội của địa phương. Xuất phát từ yêu cầu thực tế nêu trên, bài báo này được thực hiện nhằm đánh giá công tác quản lý tài chính về đất đai tại huyện Tuy An để làm rõ những tồn tại, hạn chế và đề xuất các giải pháp tối ưu góp phần bảo đảm nguồn thu ngân sách từ đất đai tương xứng với những lợi thế, tiềm năng của huyện, tạo nguồn lực đủ lớn để thúc đẩy sự phát triển kinh tế – xã hội của huyện Tuy An.

2 Phương pháp

2.1 Điều tra, thu thập số liệu, tài liệu

Số liệu thứ cấp

Các nguồn tài liệu thu thập gồm các thông tin về kinh tế – xã, các văn bản pháp lý và chính sách pháp luật, số liệu thống kê về tình hình quản lý và sử dụng đất, các báo cáo về kết quả thu ngân sách trên địa bàn huyện Tuy An được thu thập thông qua cơ quan nhà nước, chủ yếu tại Chi cục thuế huyện Tuy An, Phòng Tài nguyên Môi trường và Chi cục Thống kê huyện Tuy An. Ngoài ra, các báo cáo có liên quan đến nghiên cứu đã được thu thập từ nhiều nguồn khác nhau.

Số liệu sơ cấp

Nghiên cứu tiến hành phỏng vấn trực tiếp người sử dụng đất và cán bộ cơ quan nhà nước có làm công tác chuyên môn liên quan đến công tác quản lý tài chính về đất đai nhằm để có cái nhìn rộng hơn về những bất cập, hạn chế trong công tác quản lý theo nguyên tắc lựa chọn ngẫu nhiên. Trong đó số người phỏng vấn là 96 người, tính theo công thức Cochran (1977) như sau [1]:

$$N_0 = \frac{Z^2 \cdot p \cdot q}{e^2}$$

trong đó n là cỡ mẫu nghiên cứu; Z là hệ số tin cậy ở mức xác suất; p là xác suất xảy ra của hiện tượng; $q = 1 - p$ là xác suất không xảy ra hiện tượng; e là độ chính xác mong muốn giữa tỷ lệ thu được từ mẫu và tổng thể nghiên cứu với sai số cho phép. Nghiên cứu này chọn sai số cho phép là 5%; với mức xác suất 95% thì $z = 1,96$; $p = 0,5$ và $e = 0,1$.

Điểm khảo sát và phỏng vấn điều tra là các hộ gia đình và cá nhân sử dụng đất tại thị trấn Chí Thạnh, xã An Dân với 96 phiếu. Lý do là các điểm khảo sát này có vị trí dọc theo trục đường Quốc lộ 1A, nơi hội tụ điều kiện kinh tế – xã hội điển hình của địa phương. Số lượng người phỏng vấn trực tiếp tại các cơ quan nhà nước có làm công tác chuyên môn liên quan đến công tác quản lý tài chính về đất đai là 34 cán bộ. Trong đó có 15 công chức địa chính cấp xã, 3 cán bộ thuộc chi cục thuế, 3 cán bộ phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Tuy An và 13 cán bộ thuộc Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Tuy An.

2.2 Tổng hợp, xử lý và phân tích số liệu

Trên cơ sở các số liệu, tài liệu thứ cấp thu thập tiến hành tổng hợp, chọn lọc những tài liệu, số liệu cần thiết phục vụ cho vấn đề nghiên cứu. Đối với các tài liệu, số liệu thu thập được từ phỏng vấn thì phân loại theo nhóm, thống kê diện tích theo từng loại đất, từng công trình, dự án đã thực hiện theo quy hoạch, kế hoạch, từng nguồn tài chính liên quan đến đất đai. Tất cả số liệu sơ cấp, bảng, biểu đã thu thập được xử lý trên Excel nhằm phục vụ trong việc phân tích, đánh giá thực trạng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trên địa bàn huyện Tuy An trong thời gian qua. Sử dụng phương pháp so sánh để đánh giá biến động tài chính giữa các thời điểm lựa chọn nghiên cứu và phương pháp phân tích để đánh giá thực trạng công tác quản lý tài chính đất đai đối với giá đất của huyện.

3 Kết quả và thảo luận

3.1 Hiện trạng sử dụng đất và biến động đất đai tại huyện Tuy An

Diện tích đất tự nhiên của huyện Tuy An trong giai đoạn 2014–2016 là 41.499,98 ha và giai đoạn 2017–2018 là 40.758,97 ha; tổng diện tích đất tự nhiên biến động giảm 741,01 ha vì những nguyên nhân sau đây: Tồn tại sự khác biệt giữa đường ranh giới bản đồ 364/CP và bản đồ địa chính chính quy đo đạc năm 2012 (tỷ lệ 1/2000). Trong bản đồ 364/CP, ranh giới giữa các thửa phần lớn được vạch theo đường thẳng, nối các điểm mốc giới; còn bản đồ giải thửa được đo đạc chính xác địa giới phân định đất quản lý sử dụng, giữa bản đồ và số liệu được thành lập riêng biệt, chưa tiến hành đối soát tính diện tích tự nhiên các xã, thị trấn của huyện bằng

công nghệ số như yêu cầu hiện nay [7]. Do đó, diện tích tự nhiên của các xã, thị trấn sau khi tính thực tế bằng công nghệ số trên từng thửa đất có sự chênh lệch diện tích.

Phân tích biến động theo mục đích sử dụng

Diện tích biến động theo nhóm đất sử dụng trong giai đoạn 2014–2018 được trình bày ở Bảng 1.

Bảng 1. So sánh biến động theo nhóm đất sử dụng đất năm 2014–2018 (ha)

STT	Chỉ tiêu sử dụng đất	Mã	2014	2015	2016	2017	2018	Tăng (+), giảm (-)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9) = (8) – (4)
	Diện tích tự nhiên		41.499,98	41.499,98	41.499,98	40.758,97	40.758,97	-741,01
1	Đất nông nghiệp	NNP	24.375,05	24.966,95	26.685,64	32.288,73	32.282,87	7.907,82
2	Đất phi nông nghiệp	PNN	6.202,67	6.217,64	6.126,79	5.387,99	5.395,74	-806,93
3	Đất chưa sử dụng	CSD	10.922,26	10.315,39	8.687,55	3.082,26	3.080,36	-7841,90

Nguồn: Niên giám thống kê huyện Tuy An, 2014–2018 [5,6]

Đất nông nghiệp: Trong năm 2018, đất nông nghiệp có diện tích 32.282,87 ha, tăng 7.907,82 ha so năm 2014; trong đó, đất trồng lúa có diện tích 4.994,54 ha, tăng 426,86 ha, tập trung tại các xã sau: An Hiệp (509,95 ha), An Hòa (448,31 ha), An Cư (462,19 ha), An Thạch (447,93 ha) và An Định (392,39 ha). Ngoài ra, đất trồng cây hàng năm tăng 1.259,06 ha và đất lâm nghiệp tăng 4.536,99 ha. Đất nông nghiệp tăng là do nhận chuyển đổi từ đất chưa sử dụng và đất trồng lúa tăng do nhận chuyển đổi từ đất lâm nghiệp sang. Đặc biệt, huyện Tuy An đang định hướng xây dựng nền nông nghiệp phát triển toàn diện, đẩy mạnh tăng nhanh cơ cấu kinh tế nông nghiệp trong kỳ quy hoạch tổng thể phát triển sản xuất ngành nông nghiệp trên toàn huyện nên chủ trương chú trọng hạn chế việc chuyển đổi đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp.

Đất phi nông nghiệp: Trong năm 2018, đất phi nông nghiệp có diện tích 5.395,74 ha, giảm 806,93 ha so với năm 2014; trong đó diện tích đất ở tăng 126,77 ha, chủ yếu nhận chuyển đổi từ đất trồng lúa, đất đồng cỏ dùng cho chăn nuôi, đất trồng cây hàng năm khác, đất trồng cây lâu năm và đất bằng chưa sử dụng, tập trung ở các xã: An Ninh Đông (74,26 ha), An Hòa (67,96 ha), An Ninh Tây (65,60 ha), An Cư (65,21 ha), v.v. Bình quân đất ở là 61,99 m²/người. Ngoài ra, đất an ninh, quốc phòng tăng 8,65 ha; đất thương mại dịch vụ và đất cơ sở sản xuất kinh doanh giảm 152,42 ha; đất trụ sở cơ quan giảm 57,64 ha; đất cụm công nghiệp giảm 6,89 ha, v.v.

Đất chưa sử dụng: Tổng diện tích đất chưa sử dụng của năm 2018 là 3.080,36 ha, giảm 7.841,90 ha so với diện tích của năm 2014. Diện tích giảm đột ngột giữa năm 2016–2017 là do không cập nhật diện tích rừng trồng mới qua các năm của đất giao hộ gia đình. Trong đó, những địa phương có nhiều diện tích đất chưa sử dụng gồm các xã An Nghiệp (515,06 ha), An

Ninh Đông (368,95 ha), An Lĩnh (461,69 ha), An Hiệp (270,98 ha), An Chấn (229,03 ha) và An Thọ (228,65 ha). Đất bằng sử dụng chủ yếu là các bãi cát ven sông. Đây là hành lang thoát lũ nên chỉ tận dụng trồng cỏ, cây ngăn ngày theo thời vụ và khai thác cát phục vụ xây dựng.

3.2 Thực trạng công tác quản lý tài chính về đất đai tại huyện Tuy An

Trong giai đoạn 2014–2018, việc thu ngân sách trên địa bàn huyện đạt 283.764 triệu đồng, trong đó nguồn thu từ đất đai đạt 126.163 triệu đồng, chiếm 44,46 % thu ngân sách huyện (Bảng 2). Nhìn chung, thu ngân sách từ đất đai giảm dần qua các năm do tiền sử dụng đất thu từ công tác giao đất giảm. Mức đóng góp của các khoản thu từ đất đai trong tổng thu ngân sách từ đất đai là khác nhau, trong đó khoản thu từ tiền sử dụng đất (SDĐ) chiếm tỷ lệ cao nhất (86,29%), tiếp đến là thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất (5,34%), phí và lệ phí trong quản lý, sử dụng đất đai (5,17%), tiền thuê đất khi được Nhà nước cho thuê (1,44%), thuế sử dụng đất (1,01%) và tiền bồi thường cho Nhà nước khi gây thiệt hại trong quản lý và SDĐ (0,75%). Như vậy, nguồn thu chủ yếu từ đất đai là tiền SDĐ, gấp 7 lần so với các khoản thu còn lại.

Bảng 2. Kết quả thu ngân sách, nguồn thu ngân sách từ đất đai huyện Tuy An giai đoạn 2014–2018

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Năm	2014	2015	2016	2017	2018	Tổng	Tỷ lệ (%)
1	Tổng thu ngân sách	93.534	51.007	50.408	46.043	42.772	283.764	
2	Thu ngân sách từ đất đai	55.561	24.009	25.338	14.609	6.646	126.163	100
2.1	Tiền sử dụng đất	50.374	19.631	22.459	11.907	4.492	108.863	86,29
2.2	Tiền thuê đất khi được Nhà nước cho thuê	157	665	330	447	220	1.819	1,44
2.3	Thuế sử dụng đất	220	203	242	317	287	1.269	1,01
2.4	Thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất	2.198	1.548	1.172	983	842	6.743	5,34
2.5	Tiền bồi thường cho Nhà nước khi gây thiệt hại trong quản lý và SDĐ	497	449	0	0	0	946	0,75
2.6	Phí và lệ phí trong quản lý, sử dụng đất đai	2.115	1.513	1.135	955	805	6.523	5,17

Nguồn: Báo cáo Tổng kết công tác thu ngân sách huyện Tuy An, 2014–2018

Thu tiền sử dụng đất

Tương tự như tại các địa phương khác trên địa bàn tỉnh Phú Yên, nguồn thu tiền SDĐ tại huyện Tuy An cũng xuất phát từ việc Nhà nước giao đất, công nhận quyền SDĐ, chuyển mục đích SDĐ. Cụ thể, kết quả thu nộp tiền SDĐ trong giai đoạn 2014–2018 được trình bày ở Bảng 3.

Bảng 3. Kết quả thu tiền SDD tại huyện Tuy An từ năm 2014 đến năm 2018

Đơn vị tính: triệu đồng			
Năm	Thu ngân sách từ đất đai	Kết quả thu tiền SDD	Tỷ lệ, %
2014	55.561	50.374	90,66
2015	24.009	19.631	81,77
2016	25.338	22.459	88,64
2017	14.609	11.907	81,5
2018	6.646	4.492	67,59
Tổng	126.163	108.863	100

Nguồn: Tổng hợp số liệu từ Chi cục thuế huyện Tuy An

Công tác thu tiền SDD trên địa bàn huyện Tuy An trong giai đoạn này về cơ bản đã đáp ứng được yêu cầu đề ra. Số thu qua các năm ổn định, chiếm tỷ lệ rất lớn trong tổng thu ngân sách từ đất đai (dao động từ 67,59% đến 90,66%). Tuy nhiên, tỷ lệ đóng góp tiền sử dụng đất qua các năm lại giảm đáng kể do một số vướng mắc. *Thứ nhất*, hạn mức giao đất ở hoặc hạn mức công nhận đất ở một lần của hộ gia đình, cá nhân còn mang tính chủ quan trong việc xác định nghĩa vụ tài chính. Cụ thể, khi chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính (NVTC), văn phòng đăng ký đất đai huyện chỉ hướng dẫn người dân kê khai và cam kết chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính trung thực và chính xác của việc kê khai các thửa đất ở và nguồn gốc thửa đất đã có trên địa bàn tỉnh. Vấn đề đặt ra là chỉ dựa vào cam kết của người dân như vậy thì chưa đảm bảo tính chính xác dẫn đến thất thoát ngân sách nhà nước. *Thứ hai*, để được công nhận quyền SDD thì người SDD phải đóng tiền SDD. Đa số các hộ dân làm nghề sản xuất nông nghiệp, thu nhập thấp, không có khả năng đóng tiền SDD do đó cũng không có nhu cầu được cấp giấy chứng nhận mặc dù hiện nay có chính sách cho ghi nợ tiền SDD. Vì vậy, rất khó khăn trong việc vận động hộ dân làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ), quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và thực hiện NVTC đúng hạn.

Ngoài ra, ở giai đoạn này tình hình ghi nợ và thanh toán nợ tiền sử dụng đất trên địa bàn huyện cũng chiếm tỷ lệ khá cao trong tổng số tiền sử dụng đất. Cụ thể, Chi cục thuế thực hiện việc ghi nợ đối với 59 đối tượng sử dụng đất là hộ gia đình, cá nhân với tổng số tiền là 1.268,8 triệu đồng.

Tiền thuê đất

Hình thức cho hộ gia đình, cá nhân thuê đất để sử dụng của Nhà nước vẫn là hình thức khá mới ở địa bàn huyện Tuy An. Tuy nhiên, cơ chế thu tiền thuê đất đã tạo điều kiện tốt nhất cho các đối tượng có nhu cầu thuê đất vào mục đích sản xuất, kinh doanh cùng với đó là việc đơn giản hóa các thủ tục hành chính trong việc quản lý đất thuê cũng như các ưu đãi về tiền

thuê đất. UBND huyện đã tiến hành quy hoạch các quỹ đất nuôi trồng thủy sản và quỹ đất khai thác khoáng sản ở các xã với diện tích gần 1.961,69 ha nhưng vẫn chưa thu hút được nhiều nhà đầu tư. Quỹ đất quy hoạch vẫn còn để trống; do vậy, số tiền thu được từ việc cho thuê đất thể hiện trong giai đoạn 2014–2018 vẫn chiếm tỷ lệ nhỏ, số thu không thể hiện rõ nét tác động của việc thuê đất đối với việc phát triển kinh tế và đóng góp vào ngân sách nhà nước. Kết quả thu tiền thuê đất (TTĐ) được trình bày ở Bảng 4.

Bảng 4. Kết quả thu TTĐ tại huyện Tuy An trong giai đoạn 2014–2018

Đơn vị tính: triệu đồng

Năm	Thu ngân sách từ đất đai	Tiền thuê đất	Tỷ lệ (%)
2014	55.561	157	0,28
2015	24.009	665	2,77
2016	25.338	330	1,3
2017	14.609	447	3,06
2018	6.646	220	3,31
Tổng	126.163	1.819	1,44

Nguồn: Tổng hợp số liệu từ Chi cục thuế huyện Tuy An

Trong giai đoạn 2014–2018, trên địa bàn huyện Tuy An có 24 dự án được UBND tỉnh cho thuê đất với diện tích 906,96 ha và 14 hộ gia đình cá nhân được UBND huyện cho thuê đất với diện tích 473,03 ha; kết quả thu tiền thuê đất tăng qua các năm. Đỉnh điểm là năm 2015 thu được 665 triệu đồng, cao hơn năm 2014 là 508 triệu đồng. Như vậy, sau năm năm, TTĐ thu được là 1.819 triệu đồng, chiếm 1,44 % tổng thu ngân sách từ đất đai.

Thuế sử dụng đất

Trên địa bàn huyện Tuy An, diện tích đất nông nghiệp ngoài hạn mức của hộ gia đình từ năm 2014 đến năm 2018 là không có nên huyện Tuy An không thu thuế SĐĐ nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân. Các khoản thu tiền thuế SĐĐ phi nông nghiệp chiếm 1,01% so với tổng nguồn thu ngân sách từ đất đai (Bảng 5).

Bảng 5. Kết quả thu tiền thuế SDD phi nông nghiệp của huyện Tuy An từ 2014 đến 2018

Đơn vị tính: triệu đồng

Năm	Thu ngân sách từ đất đai	Tiền thuế SDD phi nông nghiệp	Tỷ lệ (%)
2014	55.561	220	0,40
2015	24.009	203	0,85
2016	25.338	242	0,96
2017	14.609	317	2,17
2018	6.646	287	4,32
Tổng	126.163	1.269	1,01

Nguồn: Tổng hợp số liệu từ Chi cục thuế huyện Tuy An

Ở giai đoạn này, các khoản thu tăng nhanh vào năm 2017 và năm 2018 là do việc tăng diện tích đất ở, quy hoạch khu dân cư, phát triển đô thị về vùng nông thôn dẫn đến căn cứ tính thuế thay đổi và nhiều công ty thực hiện hợp đồng khai thác đất trên địa bàn huyện. Bên cạnh những kết quả đạt được, thực tiễn triển khai thực hiện thuế SDD phi nông nghiệp cũng đã gặp phải một số vướng mắc. Cụ thể, tốc độ triển khai thu thuế SDD phi nông nghiệp còn chậm do trở ngại trong quá trình tổ chức thực hiện. Người dân ở đây chủ yếu là nông dân và ngư dân nên họ chưa đủ khả năng tự tính toán kê khai nộp thuế; do đó, việc xác định từng loại đất để tính thuế thực sự phức tạp; nhiều trường hợp kê khai trùng lặp thuế của các lô đất đã sử dụng, làm mất thời gian xác minh tính chính xác.

Thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất

Từ năm 2014 đến 2018, trên địa bàn huyện có 2003 trường hợp chuyển nhượng quyền SDD, 1846 trường hợp tặng cho quyền SDD. Tổng thuế thu nhập cá nhân khi chuyển quyền SDD (chuyển nhượng và tặng cho) thu được là 6.743 triệu đồng, chiếm 5,34% tổng thu ngân sách từ đất đai của huyện. Tỷ lệ đóng góp của tiền thu nhập từ chuyển quyền SDD có xu hướng tăng dần cho thấy mặc dù thuế thu nhập chuyển quyền SDD tăng qua các năm nhưng lượng tăng không đáng kể. Một phần là do tình hình chuyển nhượng quyền SDD diễn ra không nhiều và thị trường bất động sản của huyện Tuy An chưa phát triển mạnh. Điều này làm ảnh hưởng rất lớn đến kết quả thu thuế thu nhập từ chuyển quyền SDD.

Bảng 6. Kết quả thu tiền thuế thu nhập từ chuyển quyền SĐĐ của huyện từ 2014 đến 2018

Đơn vị tính: triệu đồng

Năm	Thu ngân sách từ đất đai	Thuế thu nhập từ chuyển quyền SĐĐ	Tỷ lệ (%)
2014	55.561	2.198	3,96
2015	24.009	1.548	6,45
2016	25.338	1.172	4,63
2017	14.609	983	6,73
2018	6.646	842	12,67
Tổng	126.163	6.743	5,34

Nguồn: Tổng hợp số liệu từ Chi cục thuế huyện Tuy An

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

Từ năm 2014 đến năm 2015, công tác xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai hầu như diễn ra liên tục, chủ yếu ở các xã ven biển như An Ninh Đông, An Hiệp, An Hòa, An Chấn, An Cư và khu vực ven biển, đầm lầy, sử dụng cho việc nuôi trồng thủy sản hoặc trường hợp diện tích đất ở tại các vùng trũng ao hồ được người dân địa phương đổ đất, nâng đất, lấn rộng diện tích sử dụng đầm ao, v.v. Dưới sự chỉ đạo quyết liệt của UBND huyện Tuy An, công tác xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai đã được quan tâm, chú trọng. Huyện đã xử lý 43 trường hợp SĐĐ vi phạm pháp luật, bồi thường thiệt hại cho Nhà nước 946 triệu đồng, chiếm 0,75% trong tổng thu ngân sách từ đất đai trong giai đoạn 2014–2018. Từ năm 2016 đến 2018, được sự chỉ đạo quyết liệt của UBND huyện Tuy An, công tác xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai hầu như không còn tái diễn nữa.

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

Khoản phí này được thu khi có hành vi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở. Lệ phí trước bạ được tính theo giá do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương ban hành và là khoản thu quan trọng. Khoản thu này vừa là một yếu tố cấu thành không thể thiếu trong cơ cấu ngân sách Nhà nước ở các địa phương hàng năm, vừa là căn cứ ban đầu cho việc xác định các quyền sở hữu, quyền định đoạt tài sản, hàng hóa theo quy định của pháp luật. Chính điều này đã khẳng định tính quan trọng không thể thiếu của lệ phí trước bạ vì chúng ta đã biết, đất đai hiện nay được coi là tài sản có giá trị cao và nhu cầu sử dụng nó càng lớn, nhất là đất ở đô thị. Theo Bảng 7, có thể thấy từ năm 2014 đến 2017, lệ phí trước bạ nhà, đất thu chiếm tỷ lệ lớn nhất 6,54%. Đến năm 2018, khoản thu này tăng mạnh, chiếm tỷ lệ 12,11% nguồn thu ngân sách từ đất đai trên địa bàn huyện.

Bảng 7. Kết quả thu phí và lệ phí trong quản lý và SDD của huyện Tuy An từ 2014 đến 2018

Đơn vị tính: triệu đồng

Năm	Thu ngân sách từ đất đai	Phí và lệ phí	Tỷ lệ (%)
2014	55.561	2.115	3,81
2015	24.009	1.513	6,30
2016	25.338	1.135	4,48
2017	14.609	955	6,54
2018	6.646	805	12,11
Tổng	126.163	6.523	5,17

Nguồn: Tổng hợp số liệu từ Chi cục thuế huyện Tuy An

3.3 Nguyên nhân ảnh hưởng đến hiệu quả công tác quản lý tài chính về đất đai tại huyện Tuy An

Yếu tố về chính sách pháp luật

Thứ nhất, công tác tuyên truyền chưa tốt nên sự phân định của Nhà nước giữa quyền sở hữu và quyền SDD thiếu rõ ràng, không chặt chẽ dẫn đến những cách hiểu và thực hiện khác nhau từ cơ quan quản lý nhà nước đến người dân. Mặt khác, công tác quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất của huyện bộc lộ nhiều yếu kém, chưa phù hợp với yêu cầu thực tế và định hướng phát triển kinh tế xã hội. Chẳng hạn việc quy hoạch bến xe của huyện: sau khi xây dựng xong, bến xe đưa vào sử dụng ổn định cho đến năm 2012. Bến xe bị dỡ bỏ sau gần 5 năm sử dụng để mở rộng đường Quốc lộ. Điều này thể hiện tầm nhìn quy hoạch của huyện chưa có, còn bất cập về tính hợp lý trong bố cục quy hoạch, gây nên sự chông chéo, lãng phí. Ngoài ra, công tác đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đai, nhà ở rất chậm, thủ tục cấp giấy chứng nhận phức tạp, rườm rà, kéo dài.

Thứ hai, trong chủ trương, chính sách, pháp luật hiện hành về đất đai còn một số nội dung chưa được làm rõ, tính phù hợp, đồng bộ chưa cao; việc thể chế hóa thường rất chậm, còn chông chéo do nhiều cấp khác nhau ban hành.

Thứ ba, công tác quản lý gặp rất nhiều khó khăn do chủ trương, chính sách, pháp luật hiện hành về đất đai còn một số nội dung chưa được làm rõ, tính phù hợp, đồng bộ chưa cao; việc thể chế hóa thường chậm, còn chông chéo do nhiều cấp khác nhau ban hành. Theo đánh giá của cán bộ thực hiện thu tiền sử dụng đất, có 38,2% ý kiến cho rằng các văn bản pháp luật hướng dẫn thực hiện tiền sử dụng đất phức tạp, chông chéo, thay đổi bổ sung nhiều lần, gây khó khăn cho người dân nắm bắt để thực hiện nghĩa vụ; 50% cán bộ nhận thấy trong một số trường hợp, người sử dụng đất chưa am hiểu về chính sách đất đai; 11,8% cán bộ cho rằng cả hai vấn đề trên ảnh hưởng lớn đến việc thực hiện nghĩa vụ của người sử dụng đất (Bảng 8). Vì

vậy, chính sách đất đai và tài chính đất đai phải được thay đổi một cách tích cực, đơn giản, rõ ràng, có tính thực thi cao để được người dân hưởng ứng, ủng hộ và thực hiện tốt.

Bảng 8. Khó khăn trong công tác thu tiền sử dụng đất theo đánh giá của cán bộ liên quan

STT	Nội dung	Số lượng	Tỷ lệ (%)
1	Văn bản chồng chéo, bổ sung nhiều lần	13	38,2
2	Sự hiểu biết về chính sách đất đai của người sử dụng đất	17	50
3	Cả 2 khó khăn trên	4	11,8
Tổng cộng		34	100

Nguồn: Kết quả điều tra cán bộ và xử lý số liệu của tác giả

Yếu tố kinh tế – xã hội

Tuy An về cơ bản hội tụ đầy đủ nhất những yếu tố cần thiết (vị trí địa lý thuận lợi, đất đai tương đối bằng phẳng, lợi thế về thu hút đầu tư với hệ thống giao thông tương đối đầy đủ, lợi thế về truyền thống văn hóa và người dân lao động, v.v.) để xây dựng thành một trung tâm kinh tế – chính trị – văn hóa lớn của tỉnh Phú Yên. Qua kết quả điều tra 34 cán bộ làm công tác quản lý tài chính về đất đai tại huyện Tuy An thì tất cả cho rằng số thu từ đất đai chưa xứng đáng với tiềm năng và lợi thế hiện đang có của huyện; kinh tế có phát triển nhưng vẫn còn chậm; hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội chưa đồng bộ, còn thiếu so với nhu cầu phát triển; nhiều công trình xây dựng lâu đã xuống cấp; khả năng thu hút đầu tư vẫn còn hạn chế.

Yếu tố về năng lực và trình độ chuyên môn của cán bộ làm công tác giá đất và công tác thuế

Để đánh giá thực trạng công tác quản lý tài chính từ đất đai trên địa bàn huyện Tuy An, nhóm nghiên cứu đã thực hiện khảo sát ý kiến của các chủ hộ với 96 phiếu được gửi về cho đại diện người thực hiện nghĩa vụ tài chính. Kết quả điều tra ở Bảng 9 cho thấy 40,6% đánh giá quy trình quy trình thực hiện nghĩa vụ tài chính đất đai hiện nay theo quy định mới là đơn giản và nhanh gọn hơn so với quy trình trước đây. Người sử dụng đất không phải đến nhiều nơi để thực hiện đóng thuế; thời gian hoàn thành thủ tục nhanh chóng, nội dung dễ hiểu, dễ thực hiện (38,5% tỷ lệ phiếu chọn). Quy trình “liên thông một cửa” đã giúp cho hộ gia đình, cá nhân thực hiện các thủ tục hồ sơ không phải đến nhiều cơ quan nhà nước để giao dịch, do đó giảm nhiều thời gian giao dịch, hạn chế tối đa những phiền hà không đáng có. Đa số người sử dụng đất rất đồng tình với những ưu điểm của quy trình thực hiện NVTC.

Bảng 9. Đánh giá quy trình thực hiện và thời gian để hoàn thành các thủ tục NVTC theo ý kiến của người SDD

Quy trình thực hiện NVTC				Thời gian để hoàn thành các thủ tục NVTC			
STT	Nội dung	Số lượng	Tỷ lệ (%)	STT	Nội dung	Số lượng	Tỷ lệ (%)
1	Đơn giản	39	40,6	1	Nhanh chóng	37	38,5
2	Bình thường	46	47,9	2	Bình thường	50	52,1
3	Phức tạp	11	11,5	3	Dài	9	9,4
4	Rất phức tạp	0	0	4	Rất dài	0	0
5	Ý kiến khác	0	0	5	Ý kiến khác	0	0
Tổng cộng		96	100	Tổng cộng		96	100

Nguồn: Kết quả điều tra chủ sử dụng đất và xử lý số liệu của tác giả

Yếu tố tuyên truyền, hỗ trợ người nộp thuế và ý thức chấp hành của các tổ chức, cá nhân sử dụng đất đai

Một trong các tác nhân ảnh hưởng đến công tác quản lý các khoản thu từ đất đai đó chính là tổ chức, cá nhân sử dụng đất. Có thể nói nhóm nhân tố này ảnh hưởng không nhỏ tới công tác quản lý các nguồn thu từ đất. Kết quả khảo sát ý kiến các chủ hộ thực hiện NVTC cho thấy có 43,8% tỷ lệ người hiểu sơ sài về chính sách pháp luật tài chính về đất đai; 51,0% tỷ lệ người hiểu rõ chính sách pháp luật về đất đai và 5,2% tỷ lệ người không hiểu gì. Điều này làm ảnh hưởng rất lớn đến ý thức chấp hành các chính sách tài chính đất đai của người SDD. Bên cạnh đó, tình hình thực hiện nghĩa vụ tài chính của của tổ chức, cá nhân sử dụng đất sử dụng đất đã bị ảnh hưởng đáng kể. Cụ thể có 76,0 % hộ gia đình và cá nhân đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước theo thông báo của cơ quan thuế và 24,0% đã nhận thông báo nhưng chưa nộp tiền. Một số hộ chưa hiểu hết các quy định về việc thực hiện NVTC; số khác chưa đủ khả năng đóng tiền chủ yếu do chuyển mục đích sử dụng đất theo hệ số điều chỉnh giá đất hàng năm được UBND tỉnh ban hành. Điều này cũng gây khó khăn cho cơ quan thuế đảm bảo số thu theo chỉ tiêu pháp lệnh của tỉnh đề ra vì tình trạng chậm nộp thuế của các đối tượng sử dụng đất chịu thuế.

Mặt khác, công tác tuyên truyền, hỗ trợ và cải cách các thủ tục hành chính cho người nộp thuế trong thời gian qua được thực hiện khá tốt nên 51% người sử dụng đất hiểu rõ về nghĩa vụ nộp thuế cho Nhà nước, 42% người sử dụng đất có hiểu biết về chính sách tài chính đất đai (Bảng 10). Trong một số trường hợp, người dân không hiểu biết pháp luật (chiếm 5,2%) nên dẫn đến tình trạng thắc mắc, khiếu nại, cũng có thể hiểu sai ý nghĩa của pháp luật đất đai, dẫn đến không chấp hành pháp luật về đất đai. Điều này vừa làm mất thời gian của cả người nộp thuế cũng như cơ quan thuế, gây ảnh hưởng không nhỏ tới hiệu quả quản lý các khoản thu từ đất, đôi khi cũng gây thiệt hại đến chính quyền lợi của người sử dụng đất.

Bảng 10. Kết quả điều tra mức độ hiểu biết về chính sách tài chính đất đai và tình hình thực hiện nghĩa vụ tài chính của người SDD

Mức độ hiểu biết về chính sách tài chính đất đai				Tình hình thực hiện nghĩa vụ tài chính			
STT	Nội dung	Số lượng	Tỷ lệ (%)	STT	Nội dung	Số lượng	Tỷ lệ (%)
1	Hiểu sơ sài	42	43,8	1	Đã nộp	73	76,0
2	Hiểu rõ về chính sách pháp luật về đất đai	49	51,0	2	Nhận thông báo nhưng chưa nộp tiền	23	24,0
3	Không hiểu gì	5	5,2	3	Chưa nhận thông báo thực hiện nghĩa vụ tài chính	0	0
Tổng cộng		96	100	Tổng cộng		96	100

Nguồn: Tổng hợp từ số liệu điều tra, khảo sát

Yếu tố khoa học – công nghệ

Khoa học và công nghệ đang làm thay đổi một cách căn bản các điều kiện về quy trình và phương thức hoạch định chính sách, cách thức tổ chức thực thi liên quan đến việc quản lý cũng như việc thu nộp tài chính về đất góp phần không nhỏ tạo ra tính hiệu quả và hiệu lực của chính sách. Với sự hỗ trợ của khoa học và công nghệ, các dữ liệu quản lý thuế được máy tính đối chiếu và xử lý tự động, giảm thiểu tối đa việc thực hiện thủ công; các thông tin về thu, nộp thuế được kiểm tra, giám sát tới từng người nộp thuế và kịp thời xử lý các sai phạm của người nộp thuế. Tuy nhiên, việc ứng dụng công nghệ trong công tác xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai còn bộc lộ một số bất cập như chính sách quản lý thay đổi liên tục dẫn đến các phần mềm cũng phải thay đổi theo, nhưng lại thiếu nguồn lực về kinh phí để cập nhật, nâng cấp. Chính sách quản lý tài chính về đất đai còn đang trong giai đoạn hoàn thiện; quy trình, chế độ, v.v. thay đổi nhiều trong thời gian ngắn nên phát sinh hiện tượng các phần mềm phải cập nhật liên tục để phù hợp với chính sách mới.

3.4 Giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả công tác quản lý tài chính về đất đai tại huyện Tuy An

– Tăng cường và đổi mới nội dung tuyên truyền về chính sách pháp luật đất đai và chính sách tài chính về đất đai: Đẩy mạnh công tác tuyên truyền, phổ biến chính sách pháp luật về đất đai đến người dân. Tích cực giải thích và giáo dục pháp luật về thuế cho doanh nghiệp, cá nhân để họ hiểu biết về các khoản thu, các quyền và nghĩa vụ làm cơ sở cho việc chấp hành các quy định của Nhà nước. Nội dung tuyên truyền phải thật sự dễ hiểu, ngắn gọn; hình thức tuyên truyền phải linh hoạt giữa tổ chức hội nghị, tập huấn, đối thoại, phát tờ rơi, tuyên truyền trên

hệ thống truyền thanh cơ sở, trợ giúp pháp lý, tư vấn pháp luật, v.v. Tùy đối tượng tuyên truyền để lựa chọn hình thức tuyên truyền cho phù hợp.

– Tăng cường phối hợp giữa các cơ quan có liên quan đến công tác quản lý tài chính về đất đai: Tiếp tục đơn giản hóa các thủ tục hành chính, nhưng vẫn đảm bảo được yêu cầu quản lý của Nhà nước. Đẩy mạnh việc thực hiện có hiệu quả cơ chế liên thông một cửa tại các cơ quan hành chính nhà nước. Cần có kế hoạch đưa cơ quan thuế vào bộ phận một cửa để thuận tiện cho người dân liên hệ. Phối hợp thực hiện quản lý tài chính giữa các cơ quan đơn vị một cách chặt chẽ. Cụ thể, Chi cục Thuế cần chủ động phối hợp thường xuyên cùng với Phòng Tài nguyên và Môi trường, Phòng Tài chính, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai, Kho bạc Nhà nước huyện Tuy An trong công tác luân chuyển hồ sơ thực hiện NVTC của người SDD, để cấp GCNQSDĐ.

– Giải pháp về nguồn nhân lực và công nghệ, kỹ thuật: Đầu tư xây dựng cơ sở dữ liệu, hạ tầng thông tin về đất đai và tài sản gắn liền với đất một cách hiện đại, công khai và hoàn thiện. Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật và hệ thống ứng dụng công nghệ thông tin, cụ thể về trang cấp thiết bị máy tính ở cấp xã để kết nối mạng 3 cấp, đầu tư hệ thống máy đo đạc hiện đại để thực hiện công tác đo đạc, chỉnh lý hồ sơ địa chính kịp thời, kết quả chính xác cao. Đội ngũ quản lý tài chính cần quan tâm đào tạo, bồi dưỡng nâng cao chất lượng, trình độ chuyên môn nghiệp vụ, tăng cường kỷ luật, kỷ cương hơn nữa.

– Chính sách thu hút tài chính từ đất đai: Sử dụng quỹ đất tạo vốn đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng theo hình thức đấu giá quyền SDD là một chính sách rất tốt để khai thác nguồn lực tài chính đất đai của địa phương. Bên cạnh đó, cần cho phép đa dạng hóa các tổ chức cá nhân có đủ năng lực tài chính tham gia vào các dự án đổi quyền SDD lấy cơ sở hạ tầng. Nếu thực hiện như vậy sẽ giảm bớt gánh nặng cho NSNN về đầu tư kết cấu hạ tầng, tạo điều kiện cho các hoạt động kinh tế khác của địa phương phát triển.

– Giải pháp về quy hoạch sử dụng đất: Lập quy hoạch, kế hoạch SDD hợp lý theo hướng bền vững, vừa đáp ứng được yêu cầu sử dụng hiệu quả, vừa đảm bảo được tiến độ thực hiện song song với việc thường xuyên kiểm tra tình hình thực hiện phương án quy hoạch, kế hoạch đã đề ra. Đối với danh mục dự án nhà ở và khu đô thị, phải kiên quyết thu hồi đất nếu chủ đầu tư được giao đất hoặc cho thuê đất chưa triển khai hoặc chậm tiến độ, lấy đó làm gương cho các cá nhân, tổ chức khác thực hiện nghiêm túc hơn, đảm bảo sự phát triển của toàn hệ thống phát triển kinh tế địa phương.

4 Kết luận

Kết quả nghiên cứu cho thấy công tác quản lý tài chính về đất đai trên địa bàn huyện nhìn chung đã có những bước chuyển biến tích cực, đóng góp không nhỏ vào nguồn thu ngân sách của huyện Tuy An. Tuy nhiên, việc khai thác nguồn thu từ đất đai vẫn chưa hiệu quả, chưa xứng đáng với những tiềm năng và lợi thế mà huyện Tuy An đang có. Đặc biệt, trong quá trình quản lý và thực hiện vẫn còn nhiều tồn tại, hạn chế và bất cập, ảnh hưởng rất lớn đến kết quả thu ngân sách từ đất đai.

Để phát triển thêm nữa, huyện Tuy An đang tập trung huy động các nguồn lực tài chính để đầu tư cơ sở hạ tầng, phát triển công nghiệp, dịch vụ, trong đó nguồn tài chính từ đất đai có ảnh hưởng rất lớn đến thu ngân sách hàng năm của huyện. Việc áp dụng các chính sách tài chính đất đai đã được các cấp chính quyền quan tâm, thực hiện nghiêm túc, có hiệu quả. Tuy nhiên, trong thực tế, huyện vẫn chưa quan tâm nhiều đến công tác quy hoạch tạo quỹ đất kinh doanh, dịch vụ để cho hộ gia đình, cá nhân thuê, phát huy lợi thế về du lịch, dịch vụ của huyện Tuy An; chưa đẩy mạnh cơ chế sử dụng quỹ đất tạo vốn đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất.

Tài liệu tham khảo

1. Cochran, W. G. (1977), *Sampling techniques (3rd ed.)*, New York. Fisher A. et al. Handbook for Family Planning Operations Res Population Council.
2. Lê Xuân Bá (2003), *Sự hình thành và phát triển thị trường bất động sản trong công cuộc đổi mới ở Việt Nam*, Nxb. Khoa học và kỹ thuật.
3. Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Tuy An, *Báo cáo kết quả thực hiện nhiệm vụ Kinh tế xã hội*, An ninh quốc phòng năm (2014, 2015, 2016, 2017, 2018) và nhiệm vụ, kế hoạch năm (2015, 2016, 2017, 2018, 2019).
4. Phòng Thống kê huyện Tuy An, *Niên giám thống kê huyện Tuy An từ năm 2014 đến năm 2018*, Phú Yên.
5. UBND huyện Tuy An (2014, 2015, 2016, 2017, 2018), *Kế hoạch SDD huyện Tuy An*, tỉnh Phú Yên.
6. UBND huyện Tuy An (2015), *Kế hoạch SDD 2016, Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 huyện Tuy An*, tỉnh Phú Yên.
7. UBND huyện Tuy An (2014, 2015, 2016, 2017, 2018), *Báo cáo công tác nội chính huyện Tuy An*, tỉnh Phú Yên.

ASSESSMENT OF LAND FINANCIAL MANAGEMENT AT TUY AN DISTRICT, PHU YEN PROVINCE

Nguyễn Hoàng Khanh Linh^{1*}, Nguyễn Thị Diệu Loan¹, Vũ Tuan An²

¹ International School, 1 Dien Bien Phu St., Hue, Thua Thien Hue district, Vietnam

² Department of Natural resources and Environment, 01B Nguyen Tat Thanh St., Tuy Hòa,
Phu Yen district, Vietnam

Abstract: The study aims to evaluate the financial management of land at Tuy An district in the period 2014–2018. The results show that the district budget reaches VND 283,764 million, of which land revenue reaches VND 126,163 million, accounting for 44.46% of the district budget. The revenue from land use accounts for the highest proportion (86.29%), followed by income tax from transfer of land-use rights (5.34%); fees and charges for land management and use (5.17%); land rent from the State (1.44%); land use tax (1.01%); compensation to the State when causing damage in management and land use (0.75%). The causes affecting the effectiveness of land financial management include legal policies, socio-economics conditions, competence and professional qualifications of managers, propagating and supporting land users, and science and technology. Some solutions were proposed to improve the effectiveness of the financial management of land, contributing to increased revenues and socio-economic development of the locality.

Keywords: land, financial management