



THỰC TRẠNG KHAI THÁC NGUỒN THU TÀI CHÍNH TỪ ĐẤT ĐAI TẠI HUYỆN ĐỒNG XUÂN, TỈNH PHÚ YÊN

Nguyễn Thị Hải¹, Trịnh Thị Trang², Nguyễn Bích Ngọc^{1*}

¹ Trường Đại học Nông Lâm, Đại học Huế, 102 Phùng Hưng, Huế, Việt Nam

² Chi nhánh văn phòng Đăng ký đất đai huyện Đồng Xuân, Long Châu, La Hai, Đồng Xuân,
Phú Yên, Việt Nam

* Tác giả liên hệ: Nguyễn Bích Ngọc <nguyenbichngoc@huaf.edu.vn>
(Ngày nhận bài: 9-11-2022; Ngày chấp nhận đăng: 18-11-2022)

Tóm tắt. Nghiên cứu này được tiến hành cho giai đoạn 2019–2021 và sử dụng thang đo Likert 5 mức để đánh giá mức độ hài lòng của người dân về các khoản thu tài chính từ đất đai ở huyện. Huyện Đồng Xuân đã thu được 73.451 triệu đồng từ các khoản thu tài chính từ đất đai, chiếm 21,35% tổng thu ngân sách địa phương, trong đó khoản thu từ tiền sử dụng đất có tỷ lệ cao nhất (80,62%), tiếp đến là thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất (6,55%), tiền cho thuê đất (6,35%), lệ phí trong quản lý, sử dụng đất (4,37%), thuế sử dụng đất (0,01%) và tiền xử phạt vi phạm hành chính trong quản lý, sử dụng đất (0,09%). Người sử dụng đất và cán bộ chuyên môn đều đánh giá tốt về các vấn đề liên quan đến việc thực hiện các khoản thu tài chính về đất đai. Tuy nhiên, vẫn còn một số hạn chế trong công tác này. Do đó, cần có các giải pháp để nâng cao hiệu quả khai thác các khoản thu, đóng góp vào ngân sách địa phương trong thời gian tới.

Từ khoá: khoản thu, tài chính đất đai, huyện Đồng Xuân

Current situation of exploiting financial revenues from land in Dong Xuan district, Phu Yen province

Nguyen Thi Hai¹, Trinh Thi Trang², Nguyen Bich Ngoc^{1*}

¹ University of Agriculture and Forestry, Hue University, 102 Phung Hung St., Hue, Vietnam

² Dong Xuan District Land Registration Authority Office, Long Chau, La Hai, Dong Xuan, Phu Yen,
Vietnam

* Correspondence to Nguyen Bich Ngoc <nguyenbichngoc@huaf.edu.vn>
(Submitted: November 9, 2022; Accepted: November 18, 2022)

Abstract. This study was conducted from 2019 to 2021 and used the five-level Likert scale to evaluate the satisfaction of land users with the district's revenues from land. These revenues reached VND 73,451 million over the study period, accounting for 21.35% of the district's budget. The revenue from land use accounted

for the largest proportion (80.62%), followed by tax from the transfer of land-use rights (6.55%), land rental fee (6.35%), and charges for land management and use (4.37%), land use tax (0.01%), and fines for administrative violations in management and land use (0.09%). Most land users and professional land staff agreed well with the issues of collecting financial revenues from land. However, there are several limitations to this issue. Therefore, solutions are necessary to improve the efficiency of exploiting these revenues to contribute to the local budget in the coming time.

Keywords: revenue, financial revenues from land, Dong Xuan district

1 Đặt vấn đề

Các khoản thu tài chính từ đất đai là một trong những phương tiện không thể thiếu được trong quản lý, sử dụng đất và thu ngân sách của Nhà nước, đồng thời là một biện pháp kinh tế quan trọng nhằm điều tiết vĩ mô nền kinh tế [1]. Ở Việt Nam, nguồn thu từ đất đai đã có sự tăng trưởng đáng kể, góp phần làm tăng ngân sách nhà nước, tạo nguồn lực quan trọng để đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng. Số thu ngân sách từ đất đai năm 2019 là khoảng 232,7 ngàn tỉ đồng; năm 2020 là 254,8 ngàn tỉ đồng; năm 2021 là hơn 172 ngàn tỉ đồng [2]. Mặc dù có sự khác biệt cơ bản về chế độ phân phối giá trị, nhưng nguồn lực tài chính từ đất đai luôn luôn được tập trung khai thác và huy động ngày càng cao và triệt để, nhất là đối với nền kinh tế thị trường nhằm phục vụ lợi ích của chủ thể sở hữu về đất đai [3].

Đồng Xuân là một huyện miền núi của tỉnh Phú Yên. Trong những năm gần đây, cùng với quá trình công nghiệp hoá – hiện đại hoá đất nước thì nền kinh tế xã hội của huyện đang từng ngày phát triển. Thực hiện các quy định của pháp luật, huyện Đồng Xuân đã khai thác các nguồn lực tài chính từ đất đai thông qua các khoản thu như tiền sử dụng đất, tiền cho thuê đất, thuế sử dụng đất và thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất. Việc khai thác các nguồn lực tài chính từ đất đai này đã góp phần tăng nguồn thu ngân sách nhà nước, từ đó đã tạo động lực tốt để thúc đẩy quá trình phát triển kinh tế – xã hội của huyện. Tuy nhiên, trong thời gian qua, việc khai thác các nguồn lực tài chính từ đất đai tại huyện Đồng Xuân vẫn còn một số khó khăn, hạn chế như nguồn thu ngân sách từ đất đai còn chưa tương xứng với tiềm năng và vẫn còn tình trạng chậm nộp tiền sử dụng đất. Do vậy, điều này đòi hỏi phải có những giải pháp phù hợp để khắc phục nhằm nâng cao hiệu quả khai thác nguồn thu này để nâng cao hiệu quả quản lý, sử dụng đất; đồng thời tạo nguồn thu cho ngân sách phục vụ cho việc phát triển kinh tế – xã hội của huyện [4]. Xuất phát từ thực tiễn trên, chúng tôi tiến hành nghiên cứu này được thực hiện nhằm đánh giá thực trạng khai thác các nguồn thu tài chính từ đất đai, trên cơ sở đó đề xuất các giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả thực hiện việc thu các khoản thu này cho huyện Đồng Xuân, tỉnh Phú Yên.

2 Phương pháp

2.1 Điều tra, thu thập số liệu

Để thực hiện các nội dung đã đặt ra, chúng tôi tiến hành thu thập các số liệu thứ cấp có liên quan đến các khoản thu tài chính từ đất đai của huyện Đồng Xuân trong giai đoạn 2019–2021. Các số liệu này được thu thập tại Ủy ban Nhân dân huyện, Chi cục Thuế, Phòng kế hoạch tài chính và Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Đồng Xuân, tỉnh Phú Yên.

Trong quá trình thực hiện, chúng tôi điều tra ngẫu nhiên 45 người dân đã thực hiện nghĩa vụ tài chính liên quan đến đất đai tại phòng Một cửa của Chi cục Thuế khu vực Tuy An – Đồng Xuân. Nội dung của bảng hỏi tập trung vào tìm hiểu đánh giá của người dân về các vấn đề liên quan như quy trình thực hiện nghĩa vụ tài chính, giá đất để tính các khoản thu, thái độ và trách nhiệm của các cán bộ chuyên môn trong việc xử lý các công việc liên quan đến các khoản thu tài chính từ đất đai.

Bên cạnh đó, chúng tôi cũng phỏng vấn 33 cán bộ chuyên môn, trong đó có ba người đang công tác tại đội Nghiệp vụ – Quản lý Thuế huyện Đồng Xuân thuộc Chi cục Thuế khu vực Tuy An – Đồng Xuân, 14 người đang công tác tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đồng Xuân, năm người đang công tác tại Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đồng Xuân và 11 cán bộ địa chính các xã, thị trấn trên địa bàn huyện. Nội dung của bảng hỏi tập trung vào các vấn đề như thời gian giải quyết thủ tục hành chính để thu các khoản thu, quy trình thủ tục thực hiện cũng như các giải pháp để nâng cao hiệu quả thực hiện công tác này.

2.2 Xử lý số liệu

Các số liệu sau khi thu thập được phân loại theo từng nhóm có mối quan hệ với nhau, sau đó được xử lý bằng phần mềm Microsoft Excel 2010. Các số liệu được sắp xếp khoa học trong bảng thống kê nhằm giúp cho việc so sánh, đối chiếu, phân tích theo nhiều phương pháp khác nhau để làm rõ các nội dung nghiên cứu.

2.3 Đánh giá mức độ hài lòng bằng thang đo Likert

Chúng tôi sử dụng thang đo Likert năm mức độ để đánh giá mức độ hài lòng của người sử dụng đất về các vấn đề liên quan đến việc nộp các khoản thu tài chính từ đất đai tại huyện Đồng Xuân, tỉnh Phú Yên, với điểm đánh giá được xác định như sau: Rất hài lòng: 5; Hài lòng: 4; Không xác định được/Trung lập: 3; Ít hài lòng: 2; Không hài lòng: 1. Giá trị điểm đánh giá mức độ hài lòng của người dân (n) được xác định theo công thức (1).

$$n = \text{Tổng điểm của từng tiêu chí/tổng số phiếu điều tra} \quad (1)$$

Trên cơ điểm đánh giá trung bình của các phiếu điều tra, chúng tôi xác định được mức độ hài lòng của người dân theo thang điểm sau: $n \geq 4,2$: Rất hài lòng; $3,4 \leq n \leq 4,19$: Hài lòng; $2,6 \leq n \leq 3,39$: Không xác định được/Trung lập; $1,8 \leq n \leq 2,59$: Ít hài lòng; $n < 1,8$: Không hài lòng.

3 Kết quả và thảo luận

3.1 Tỷ trọng của tổng thu tài chính từ đất đai trong ngân sách của huyện Đồng Xuân, tỉnh Phú Yên

Bảng 1 cho thấy, trong giai đoạn 2019–2021, tổng thu tài chính từ đất đai của huyện Đồng Xuân là 73.451 triệu đồng, chiếm 21,35% tổng thu ngân sách của huyện. Tổng thu tài chính từ đất đai qua từng năm có xu hướng tăng lên. Trong đó, năm 2019, huyện đã thu được 19.895 triệu đồng từ các khoản thu tài chính từ đất đai thì số liệu này của năm 2020 là 24.843 triệu đồng và 2021 là 28.763 triệu đồng.

3.2 Tình hình khai thác nguồn thu tài chính từ đất đai của huyện Đồng Xuân, tỉnh Phú Yên

Trong giai đoạn 2019–2021, ở huyện Đồng Xuân chỉ có sáu khoản thu tài chính từ đất đai là tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuế sử dụng đất, thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất, tiền xử phạt vi phạm pháp luật về đất đai và phí và lệ phí trong quản lý sử dụng đất. Riêng khoản thu từ tiền bồi thường cho Nhà nước khi gây thiệt hại trong quản lý sử dụng đất không được thực hiện do trong giai đoạn này trên địa bàn huyện không xảy ra trường hợp nào.

Bảng 2 cho thấy, tiền sử dụng đất là khoản thu chủ yếu trong nguồn thu tài chính từ đất đai của huyện Đồng Xuân (chiếm 77,97–80,62% tổng số tiền thu được hàng năm). Trong các khoản thu tài chính từ đất đai của huyện Đồng Xuân thì thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất có giá trị và tỷ trọng lớn thứ hai. Các khoản thu gồm thuế sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền xử phạt vi phạm pháp luật về đất đai, phí và lệ phí có tỷ trọng thấp hơn so với tiền sử dụng đất và thuế

Bảng 1. Tỷ trọng nguồn thu tài chính từ đất đai trong ngân sách của huyện Đồng Xuân, tỉnh Phú Yên

Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Năm 2019	Năm 2020	Năm 2021	Tổng
Tổng thu ngân sách	Triệu đồng	96.672	123.000	124.331	344.003
Tổng thu tài chính từ đất đai	Triệu đồng	19.895	24.843	28.763	73.451
Tỷ trọng của tổng thu tài chính từ đất đai so với tổng thu ngân sách	%	20,58	20,20	23,13	21,35

Nguồn: UBND huyện Đồng Xuân, 2021

Bảng 2. Các khoản thu tài chính từ đất đai của huyện Đồng Xuân, tỉnh Phú Yên

Chỉ tiêu	Năm 2019		Năm 2020		Năm 2021	
	Số thu (Triệu đồng)	Tỷ lệ (%)	Số thu (Triệu đồng)	Tỷ lệ (%)	Số thu (Triệu đồng)	Tỷ lệ (%)
Tiền sử dụng đất	15.513	77,97	20.020	80,59	23.722	82,62
Tiền cho thuê đất	1.137	5,72	1.130	4,55	1.824	6,35
Thuế sử dụng đất	4	0,02	7	0,03	3	0,01
Thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất	2.005	10,08	2.300	9,26	1.881	6,55
Tiền xử phạt vi phạm pháp luật về đất đai	53	0,27	61	0,25	27	0,09
Phí và lệ phí	1.183	5,95	1.325	5,33	1.256	4,37
Tổng	19.895	100	24.843	100	28.763	100

Nguồn: UBND huyện Đồng Xuân, 2021

thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất. Cụ thể, tỷ trọng của thuế sử dụng đất dao động 0,01–0,03% và là nguồn thu thấp nhất của huyện. Trong khi đó, tỷ trọng đóng góp vào tổng thu tài chính đất đai hàng năm của các khoản thu gồm tiền thuê đất, tiền xử phạt vi phạm pháp luật về đất đai và phí và lệ phí trong quản lý sử dụng đất đai rất nhỏ (dưới 2%) và có xu hướng giảm xuống, nhưng số tiền đóng góp tăng lên. Nguyên nhân là sự chuyển dịch về cơ cấu đóng góp của các khoản thu tài chính từ đất đai đã làm giảm tỷ trọng đóng góp của các khoản thu này.

Thu từ tiền sử dụng đất

Bảng 3 cho thấy, huyện Đồng Xuân đã thu được 59.255 triệu đồng từ tiền sử dụng đất. Tiền sử dụng đất chủ yếu thu được từ việc giao đất (chiếm 73,19–78,40% tổng số tiền sử dụng đất thu được hàng năm). Nguyên nhân dẫn đến kết quả này là công tác đấu giá quyền sử dụng đất của huyện trong những năm qua có nhiều thành công. Cụ thể, do sự phát triển của thị trường bất động sản, việc đầu tư hạ tầng phù hợp và kịp thời đã làm tăng khả năng sinh lợi của đất đai, từ đó đã làm tăng số tiền sử dụng đất thu được của huyện do giá trúng đấu cao hơn nhiều so với giá khởi điểm. Mặc dù tiền sử dụng đất chiếm tỷ trọng rất lớn trong tổng thu tài chính từ đất đai của huyện Đồng Xuân. Tuy nhiên, tỷ lệ đóng góp tiền sử dụng đất ở huyện Đồng Xuân còn gặp nhiều khó khăn do việc nợ tiền sử dụng đất vẫn diễn ra.

Bảng 3. Kết quả thu tiền sử dụng đất của huyện Đông Xuân, tỉnh Phú Yên

Đơn vị tính: Triệu đồng

Nội dung	Năm 2019	Năm 2020	Năm 2021	Tổng
Tiền sử dụng đất thu được từ giao đất	11.354	15.397	18.597	45.348
Tiền sử dụng đất thu từ cho phép chuyển mục đích sử dụng đất	2.590	2.671	3.122	8.383
Tiền sử dụng đất thu từ việc công nhận quyền sử dụng đất	1.569	1.952	2.003	5.524
Tổng	15.513	20.020	23.722	59.255

Nguồn: UBND huyện Đông Xuân, 2021

Bảng 4 cho thấy tình trạng nợ tiền sử dụng đất diễn ra trong năm 2019 (922,4 triệu đồng) và năm 2020 (230,1 triệu đồng), trong khi đó đến năm 2021 không còn trường hợp nợ tiền sử dụng đất. Nguyên nhân chính dẫn đến tình trạng nợ tiền sử dụng đất trong năm 2019 và năm 2020 là tiền sử dụng đất phải nộp quá lớn so với thu nhập nên người dân đã thực hiện ghi nợ theo quy định của pháp luật. Bên cạnh đó, một số người dân lợi dụng chính sách ghi nợ để hưởng hỗ trợ tiền sử dụng đất theo Nghị định số 45/2014/NĐ-CP, ngày 15/5/2014, của Chính phủ. Theo đó, người dân được ghi nợ tiền sử dụng đất và được trả nợ dần trong thời hạn tối đa năm năm. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân thanh toán nợ trước hạn thì được hỗ trợ giảm trừ vào tiền sử dụng đất phải nộp theo mức hỗ trợ là 2%/năm của thời hạn trả nợ trước hạn và tính trên số tiền sử dụng đất trả nợ trước hạn.

Thu từ tiền cho thuê đất

Trong giai đoạn 2019–2021, huyện Đông Xuân đã thu được 4.091 triệu đồng từ tiền cho thuê đất. Trong đó, chủ yếu là từ việc cho các hộ gia đình, cá nhân thuê đất (chiếm 91,9%, tương ứng với 3.760 triệu đồng). Số tiền thu được từ việc cho các tổ chức thuê đất ít hơn, chỉ chiếm 8,1% tổng số tiền cho thuê đất thu được (Bảng 5). Lý do là Đông Xuân là huyện miền núi nên rất ít tổ chức kinh tế thuê

Bảng 4. Tình hình nợ tiền sử dụng đất tại huyện Đông Xuân, tỉnh Phú Yên

Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Năm 2019	Năm 2020	Năm 2021
Số trường hợp còn nợ tiền sử dụng đất	Trường hợp	129	7	0
Tỷ lệ số trường hợp còn nợ tiền so với tổng số trường hợp phải nộp tiền sử dụng đất	%	5,95	1,15	0
Tổng số tiền còn nợ	Triệu đồng	922,4	230,1	0

Nguồn: Chi cục thuế huyện Đông Xuân, 2021

Bảng 5. Kết quả thu tiền cho thuê đất của huyện Đông Xuân, tỉnh Phú Yên

Đơn vị tính: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2019	Năm 2020	Năm 2021	Tổng
Tiền thuê đất từ các hộ gia đình, cá nhân	1.002	1.000	1.758	3.760
Tiền thuê đất từ các tổ chức	135	130	66	331
Tổng	1.137	1.130	1.824	4.091

Nguồn: Phòng Tài chính kế hoạch huyện Đông Xuân, 2021

đất để sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp. Các tổ chức thuê đất trên địa bàn huyện chủ yếu là để kinh doanh dịch vụ xăng dầu và làm phân xưởng chế biến nông, lâm sản.

Thu thuế sử dụng đất

Bảng 6 cho thấy nguồn thu từ thuế sử dụng đất của huyện chủ yếu là thuế sử dụng đất phi nông nghiệp. Số thu này trên địa bàn huyện rất thấp, chỉ với 14 triệu đồng cho cả giai đoạn 2019–2021. Theo quy định của Luật Đất đai, thuế sử dụng đất gồm có thuế sử dụng đất nông nghiệp và thuế sử dụng đất phi nông nghiệp. Tuy nhiên, do là huyện miền núi, phần lớn quỹ đất của huyện là đất nông nghiệp được miễn thuế theo quy định tại Nghị quyết số 28/2016/QH14, ngày 11/11/2016, và được kéo dài thời hạn miễn thuế sử dụng đất nông nghiệp theo Nghị quyết số 107/2020/QH14, ngày 10/6/2020, của Quốc Hội nhằm góp phần chuyển dịch cơ cấu kinh tế nông nghiệp nông thôn theo hướng hiện đại hoá; giảm bớt khó khăn cho người nông dân, giảm chi phí quản lý hành chính, khuyến khích đầu tư, thúc đẩy kinh tế nông nghiệp phát triển.

Thu thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất

Bảng 7 cho thấy huyện Đông Xuân đã thu được 6.186 triệu đồng thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất trong giai đoạn 2019–2021. Đây là nguồn thu quan trọng thứ hai từ đất của huyện Đông Xuân trong số các nguồn thu tài chính từ đất đai. Có được kết quả này là do từ năm

Bảng 6. Kết quả thu thuế sử dụng đất của huyện Đông Xuân, tỉnh Phú Yên

Đơn vị tính: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2019	Năm 2020	Năm 2021	Tổng
Thuế sử dụng đất nông nghiệp	0	0	0	0
Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp	4	7	3	14
Tổng	4	7	3	14

Nguồn: Phòng Tài chính kế hoạch huyện Đông Xuân, 2021

Bảng 7. Kết quả thu thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất của huyện Đông Xuân, tỉnh Phú Yên

Năm	Chỉ tiêu theo kế hoạch (triệu đồng)	Kết quả thực hiện	
		Số tiền (triệu đồng)	Tỷ lệ thực hiện so với kế hoạch (%)
2019	1.900	2.005	100,75
2020	2.300	2.300	100,00
2021	2.200	1.881	85,50
Tổng	6.400	6.186	96,65

Nguồn: Phòng Tài chính kế hoạch huyện Đông Xuân, 2021

2019 đến năm 2021, huyện Đông Xuân đã phát triển mạnh hệ thống cơ sở hạ tầng. Bên cạnh đó, việc đời sống người dân được nâng cao đã góp phần làm cho thị trường bất động sản trên địa bàn huyện phát triển mạnh hơn so với các năm trước. Điều này đã làm tăng thu cho ngân sách của huyện từ thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất.

Trong giai đoạn này, bình quân mỗi năm huyện đã thu được 2.062 triệu đồng thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất, nhưng số liệu có sự khác biệt theo từng năm. Trong đó, năm 2019 thu được 2.005 triệu đồng, năm 2020 số tiền này đã tăng lên thành 2.300 triệu đồng. Tuy nhiên, đến năm 2021, do ảnh hưởng của đại dịch Covid 19, Ủy ban nhân dân huyện Đông Xuân đã ban hành thông báo số 179/TB-UBND ngày 25/6/2021 tạm dừng tiếp nhận hồ sơ trực tiếp tại Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả của UBND huyện. Điều này đã làm giảm lượng giao dịch, kéo theo số tiền thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất năm 2021 thu được thấp hơn so với năm 2019 và năm 2020 và chỉ đạt 1.881 triệu đồng.

Thu tiền xử phạt vi phạm pháp luật về đất đai

Trong giai đoạn 2019–2021, trên địa bàn huyện Đông Xuân có 26 trường hợp lấn chiếm, xây dựng công trình trái phép trên đất nông nghiệp do Ủy ban nhân dân xã quản lý; 35 trường hợp chuyển đổi mục đích sử dụng đất không xin phép cơ quan có thẩm quyền và 16 trường hợp đăng ký biến động đất đai không đúng theo quy định. Nguyên nhân dẫn đến các hành vi vi phạm này là ý thức chấp hành pháp luật về đất đai của một bộ phận người dân chưa cao. Bên cạnh đó, trong những năm gần đây, Nhà nước có nhiều chính sách khuyến khích phát triển đa dạng các loại hình kinh tế, nhất là việc chuyển đổi từ sản xuất nông nghiệp truyền thống sang phát triển kinh doanh dịch vụ, sản xuất tiểu thủ công nghiệp, chăn nuôi gia súc, gia cầm, nuôi trồng thủy sản, v.v., nhưng việc lập quy hoạch hoặc điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất còn chậm, trong khi một số xã chưa thực sự quan tâm đôn đốc, hướng dẫn các hộ gia đình, cá nhân làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất và đăng ký biến động theo quy định.

Bảng 8. Kết quả thu tiền từ việc xử phạt vi phạm pháp luật về đất đai tại huyện Đông Xuân, tỉnh Phú Yên

Hành vi vi phạm	Năm 2019		Năm 2020		Năm 2021		Tổng	
	Số lượng (Trường hợp)	Số tiền (Triệu đồng)	Số lượng (Trường hợp)	Số tiền (Triệu đồng)	Số lượng (Trường hợp)	Số tiền (Triệu đồng)	Số lượng (Trường hợp)	Số tiền (Triệu đồng)
Lấn chiếm đất do UBND xã quản lý	7	10,5	13	19,5	6	9	26	39
Xây dựng nhà ở trên đất nông nghiệp	18	37,5	15	26,5	2	6	35	70
Đăng ký biến động chậm so với quy định	3	5	7	15	6	12	16	32
Tổng	28	53	35	61	14	27	77	141

Nguồn: Phòng Tài chính kế hoạch huyện Đông Xuân, 2021

Tất cả các hành vi vi phạm pháp luật đất đai này đã được các cơ quan chức năng của huyện Đông Xuân tiến hành xử phạt theo quy định. Mức phạt được áp dụng theo Nghị định 102/2014/NĐ-CP đối với các trường hợp vi phạm trước ngày 19/11/2019 và theo Nghị định 91/2019/NĐ-CP đối với các trường hợp vi phạm sau ngày 19/11/2019 với tổng số tiền thu được là 141 triệu đồng.

Thu phí và lệ phí trong quản lý và sử dụng đất

Trong giai đoạn 2019–2021, hoạt động giao dịch đất đai tại huyện Đông Xuân tăng nên kết quả thu phí và lệ phí trong quản lý và sử dụng đất của huyện đạt được những kết quả tích cực.

Số liệu tại Bảng 9 cho thấy các khoản phí mà huyện Đông Xuân thu được liên quan đến quản lý sử dụng đất trong giai đoạn này gồm phí đo đạc, lập bản đồ địa chính, phí thẩm định cấp quyền sử dụng đất, phí đăng ký giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất. Trong đó, số tiền thu được từ phí đo đạc, lập bản đồ địa chính chiếm chủ yếu với 2072 triệu đồng, tương ứng với 86,26% tổng số tiền phí thu được. Riêng đối với lệ phí, huyện đã thu được từ hai khoản gồm lệ phí trước bạ và lệ phí địa chính. Trong đó, 96,1% tổng số lệ phí thu được là từ lệ phí trước bạ.

Bảng 9. Kết quả thu phí và lệ phí trong quản lý, sử dụng đất của huyện Đồng Xuân, tỉnh Phú Yên

Đơn vị tính: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2019	Năm 2020	Năm 2021	Tổng
Phí	772	810	820	2.402
Phí đo đạc, lập bản đồ địa chính	729	764	579	2.072
Phí thẩm định cấp quyền sử dụng đất	25	21	214	260
Phí đăng ký giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất	18	25	27	70
Lệ phí	411	515	436	1.362
Lệ phí trước bạ	372	486	419	1.277
Lệ phí địa chính	39	29	17	85
Tổng	1.183	1.325	1.256	3.764

Nguồn: Phòng Tài chính kế hoạch huyện Đồng Xuân, 2021

3.3 Đánh giá mức độ hài lòng của người dân khi thực hiện nộp các khoản thu tài chính từ đất đai

Dựa trên kết quả phỏng vấn người dân, chúng tôi đã sử dụng thang đo Likert năm mức độ để tìm hiểu mức độ hài lòng của người dân đối với việc nộp các khoản thu tài chính từ đất đai (Bảng 10). Kết quả cho thấy điểm đánh giá trung bình của người dân là 4,02. Điều này đồng nghĩa với việc người dân đã hài lòng về các khoản thu tài chính từ đất đai tại huyện Đồng Xuân. Kết quả này phản ánh việc thu các khoản thu tài chính từ đất đai của huyện đã được sự đồng thuận cao của người dân. Để có được kết quả tích cực này, Ủy ban nhân dân huyện đã tăng cường tuyên truyền và phổ biến các văn bản hướng dẫn thi hành chính sách thuế và các khoản thu từ đất từ đó tạo sự chuyển biến mạnh mẽ về nhận thức và hành động của người sử dụng đất. Bên cạnh đó, huyện cũng đã đẩy mạnh cải cách thủ tục hành chính nhằm giảm thiểu thời gian và chi phí đi lại cho người dân.

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

– Với tổng diện tích tự nhiên lớn chủ yếu là đất nông, lâm nghiệp, đồng thời vị trí địa lý không thuận lợi cho việc phát triển kinh tế xã hội, huyện Đồng Xuân ít có tiềm năng thu hút đầu tư, làm cho số tiền thu từ thuê đất và thuế liên quan đến đất đai không cao; các khoản thu có tính chất thường xuyên như thuế sử dụng đất phi nông nghiệp không nhiều và chiếm tỷ trọng nhỏ trong tổng nguồn thu từ đất và trong tổng thu ngân sách nhà nước.

Bảng 10. Mức độ hài lòng của người dân khi thực hiện nộp các khoản thu tài chính từ đất đai tại huyện Đông Xuân, tỉnh Phú Yên

STT	Ý kiến đánh giá	Số lượng (phiếu)	Tỷ lệ (%)
1	Rất hài lòng	11	24,4
2	Hài lòng	25	55,6
3	Không xác định được	8	17,8
4	Ít hài lòng	1	2,2
5	Không hài lòng	0	0
Điểm đánh giá trung bình theo thang đo Likert			4,02

Nguồn: Số liệu điều tra, 2022

– Trong quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo hình thức tập trung theo dự án tổng thể do đặc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện, một số hộ gia đình, cá nhân không có khả năng nộp tiền sử dụng đất. Điều này cũng gây khó khăn cho cơ quan thuế đảm bảo số thu theo chỉ tiêu kế hoạch vì tình trạng chậm nộp tiền sử dụng đất của các đối tượng sử dụng đất chịu thuế.

– Trong giai đoạn 2019–2021, do tác động của dịch bệnh Covid-19, huyện Đông Xuân đã thực hiện các Chỉ thị của Chính phủ về giãn cách xã hội khiến các giao dịch về đất đai giảm mạnh nên đã ảnh hưởng đến việc thu các khoản thu tài chính từ đất đai của huyện.

– Bảng giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành còn một số vị trí điều chỉnh chưa phù hợp. Cụ thể, tại xã Xuân Lãnh, Xuân Long, Xuân Quang 3 và Xuân Phước, giá đất hiện nay còn cao. Lý do là trên địa bàn các xã này có quốc lộ 19C nối liền các tỉnh Bình Định – Phú Yên – Gia Lai – Đắk Lắk đi qua, nhưng đoạn quốc lộ 19C (đoạn qua tỉnh Phú Yên) vẫn chưa được đầu tư nâng cấp nên cơ sở hạ tầng vẫn chưa phát triển. Tuy nhiên, giá đất trong bảng giá của khu vực này vẫn được xác định cao hơn giá đất của các khu vực có hiện trạng cơ sở hạ tầng tương tự. Điều này làm ảnh hưởng trực tiếp tới việc thực hiện nghĩa vụ tài chính của người dân nằm trong khu vực này.

– Giá trị đất đai tại một số xã trên địa bàn huyện không cao nên nhu cầu chuyển nhượng quyền sử dụng đất không nhiều, dẫn đến hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất chưa có hiệu quả cao và hoạt động của thị trường bất động sản tại các khu vực này kém sôi động và chưa phát triển. Thực trạng này đã ảnh hưởng lớn đến nguồn thu từ tiền sử dụng đất thông qua hoạt động đấu giá, nguồn thu từ tiền cho thuê đất và nguồn thu từ thuế thu nhập từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất của huyện. Bảng giá đất của huyện vẫn còn thấp so với giá đất thị trường nên đã làm cho nguồn thu tài chính từ đất đai của huyện không cao, thậm chí còn bị thất thu từ thuế thu nhập từ

hoạt động chuyển quyền sử dụng đất do người dân ghi giá trên hợp đồng chuyển nhượng chỉ ngang bằng với giá trong bảng giá đất và thấp hơn nhiều so với giá chuyển nhượng thực tế.

4 Kết luận

Kết quả nghiên cứu cho thấy tình hình khai thác nguồn thu tài chính từ đất đai tại huyện Đông Xuân đã đóng góp không nhỏ vào nguồn thu ngân sách của địa phương. Tổng số tiền đóng góp của các khoản thu tài chính từ đất đai vào ngân sách của huyện trong cả giai đoạn 2019–2021 là 72.396 triệu đồng. Nguồn tài chính từ đất đai của huyện được thu từ sáu khoản gồm: tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuế sử dụng đất, thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất, tiền xử phạt vi phạm pháp luật đất đai và thuế và lệ phí trong quản lý, sử dụng đất. Trong đó, tiền sử dụng đất đóng góp phần lớn nhất. Tuy nhiên, các khoản thu từ thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất, tiền xử phạt vi phạm pháp luật đất đai và thuế và lệ phí trong quản lý và sử dụng đất chiếm tỷ trọng rất nhỏ. Việc khai thác các khoản thu tài chính từ đất đai còn gặp một số khó khăn do tình trạng nợ tiền sử dụng đất và tình trạng người dân ghi giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên hợp đồng thấp hơn giá chuyển nhượng thực tế.

Tài liệu tham khảo

1. Hồ Thị Lam Trà, Đoàn Ngọc Phương, Phan Văn Thọ, Phan Thị Thanh Huyền, Bùi Nguyên Hạnh, Đỗ Tiến Thuận (2016), *Giá đất, Tài chính về đất đai – Cơ sở lý luận và thực tiễn*, Hà Nội: Nxb. Nông nghiệp.
2. Nguyễn Hồ Phi Hà (2019), *Huy động nguồn lực tài chính nhằm phát triển thị trường bất động sản ở Việt Nam*, Luận án Tiến sỹ kinh tế, Học viện Nông nghiệp Việt Nam, Hà Nội.
3. Trần Thị Cúc, Lê Thị Thảo (2013), *Hỏi đáp về quản lý địa chính – đất đai của chính quyền cấp xã*, Nxb. Chính trị Quốc gia Sự thật, Hà Nội.
4. UBND huyện Đông Xuân, tỉnh Phú Yên (2021), *Báo cáo tình hình thực hiện thu, chi ngân sách hàng năm*.
5. Chi cục Thuế huyện Đông Xuân, tỉnh Phú Yên (2021), *Báo cáo tình hình nợ tiền sử dụng đất trên địa bàn huyện Đông Xuân từ năm 2019 đến năm 2021*.
6. Phòng Tài chính kế hoạch huyện Đông Xuân, tỉnh Phú Yên (2021), *Báo cáo kết quả thu tài chính từ đất đai của huyện Đông Xuân từ năm 2019 đến năm 2021*.
7. Chính phủ nước CHXNCN Việt Nam (2019), *Nghị định số 79/2019/NĐ-CP về việc sửa đổi Điều 16 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất*.

8. Quốc hội nước CHXNCN Việt Nam, *Luật Đất đai năm 2013*.