

THỰC TRẠNG KHAI THÁC CÁC KHOẢN THU TÀI CHÍNH TỪ ĐẤT ĐAI CỦA THÀNH PHỐ BUÔN MA THUỘT, TỈNH ĐẮK LẮK

Nguyễn Thị Hải^{1*}, Vũ Thị Thanh Vân², Nguyễn Phúc Khoa¹

Trường Đại học Nông Lâm, Đại học Huế;

²Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

*Tác giả liên hệ: nguyenthilai79@huaf.edu.vn

Nhận bài: 27/04/2020 Hoàn thành phản biện: 10/06/2020 Chấp nhận bài: 12/09/2020

TÓM TẮT

Nghiên cứu này được thực hiện nhằm đánh giá thực trạng khai thác các khoản thu tài chính từ đất đai của thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk trong giai đoạn 2017 - 2019. Để đạt được mục tiêu đặt ra, 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 của thành phố Buôn Ma Thuột. Kết quả cho thấy: (i) Thành phố Buôn Ma Thuột đã thu được 1.841.135,5 triệu đồng từ các khoản thu tài chính từ đất đai trong giai đoạn 2017 - 2019. Tổng thu tài chính từ đất đai chiếm từ 33,94 % - 39,45% tổng thu ngân sách hàng năm của thành phố; (ii) Tiền sử dụng đất đóng góp nhiều nhất trong sáu khoản thu tài chính từ đất đai; (iii) Đa số 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; (iv) Vẫn còn một số hạn chế trong việc thu các khoản thu tài chính từ đất đai. Do đó, các giải pháp về xây dựng bảng giá đất, cập nhật hồ sơ địa chính, phát hành thông báo thuế, tăng cường tuyên truyền, phổ biến các quy định về các khoản thu tài chính về đất đai... cần được áp dụng để nâng cao hiệu quả khai thác các khoản thu này.

Từ khóa: Khoản thu, Tài chính đất đai, Thành phố Buôn Ma Thuột

CURRENT SITUATION OF FINANCIAL REVENUES FROM LAND IN BUON MA THUOT CITY, DAK LAK PROVINCE

Nguyen Thi Hai^{1*}, Vu Thi Thanh Van², Nguyen Phuc Khoa¹

¹University of Agriculture and Forestry, Hue University;

²Buon Ma Thuot Land Registration Authority Office, Dak Lak Province.

ABSTRACT

The object of this study was to evaluate the current situation of financial revenues from land in Buon Ma Thuot city, Dak Lak province from 2017 to 2019. Basing on collecting and analyzing data related to financial resources from land, the results showed that (i) a total of approximately 1,841,135.5 million VND was collected from land resources in Buon Ma Thuot city from 2017 to 2019. The financial resources from the land were from 33.94% to 39.45% of the total revenues in the city; (ii) among six financial resources from land, the highest contribution of the budget was from land use levy; (iii) most of the land users and land professional staff had a good assessment of the issues related to the collection of financial resources on land; (iv) there were still some limitations while doing the collections of the financial resources from the land. Thus, the solutions such as setting up land price tables, updating cadastral records, issuing tax notices, increasing advertisements, and training regulations on financial resources from land should be applied to improve the efficiency of these revenues.

Keywords: Revenue, Financial resources from land, Buon Ma Thuot city

1. MỞ ĐẦU

Theo quy định của Luật Đất đai năm 2013, các khoản thu tài chính từ đất đai bao 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 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 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 của Nhà nước nhằm điều tiết vĩ mô nền kinh tế (Hồ Thị Lam Trà và cs., 2016). Do vậy, các địa phương trong cả nước nói chung và thành phố Buôn Ma Thuột nói riêng luôn quan tâm đến việc khai thác các khoản thu này nhằm tăng nguồn thu cho ngân sách Nhà nước đồng thời để thúc đẩy sự phát triển của nền kinh tế - xã hội.

Thành phố Buôn Ma Thuột là trung tâm chính trị, kinh tế, văn hóa xã hội của tỉnh Đắk Lắk. Trong những năm gần đây nền kinh tế - xã hội của thành phố ngày càng phát triển, tốc độ đô thị hóa diễn ra ngày càng nhanh. Nguyên nhân này đã làm gia tăng việc sử dụng đất cũng như các giao dịch liên quan đến đất đai từ đó đã làm gia tăng sự đóng góp của các khoản thu tài chính từ đất đai vào ngân sách của thành phố (UBND thành phố Buôn Ma Thuột, 2019). Tuy nhiên, bên cạnh những kết quả đã đạt được thì việc khai thác các khoản thu tài chính từ đất đai của thành phố Buôn Ma Thuột vẫn còn một số vấn đề cần phải quan tâm như vẫn còn tình trạng chậm nộp tiền sử dụng đất, cơ quan thuế không phát thông báo thuế nên người sử dụng đất không biết số thuế và thời gian phải nộp (UBND thành phố Buôn Ma Thuột, 2017, 2018, 2019). Xuất phát từ

thực tiễn trên, 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 thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

2. NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

2.1. Nội dung nghiên cứu

Nghiên cứu tập trung làm sáng tỏ các nội dung gồm: Tỷ trọng đóng góp của tổng thu tài chính từ đất đai vào ngân sách của thành phố Buôn Ma Thuột; Kết quả thu các khoản thu tài chính từ đất đai trong giai đoạn 2017-2019; Đánh giá của các bên liên quan đối với việc khai thác các khoản thu tài chính từ đất đai; Các giải pháp nâng cao hiệu quả khai thác nguồn thu tài chính từ đất đai cho thành phố Buôn Ma Thuột trong thời gian tới.

2.2. Phương pháp nghiên cứu

a. Phương pháp thu thập số liệu thứ cấp

Để thực hiện các nội dung đã đặt ra, nghiên cứu tiến hành thu thập các số liệu thứ cấp có liên quan đến các khoản thu tài chính từ đất đai của thành phố Buôn Ma Thuột trong giai đoạn 2017 - 2019. Các số liệu này được thu thập tại Ủy ban Nhân dân thành phố, Chi cục Thuế, Phòng kế hoạch tài chính và Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Buôn Ma Thuột.

b. Phương pháp thu thập số liệu sơ cấp

Trong quá trình thực hiện, nghiên cứu điều tra ngẫu nhiên 30 người dân đã thực hiện nghĩa vụ tài chính liên quan đến đất đai tại phòng một cửa của Chi cục Thuế thành phố Buôn Ma Thuột bằng bảng hỏi đã được soạn sẵn. 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, nghiên cứu cũng phỏng vấn 40 cán bộ chuyên môn am hiểu và trực tiếp thực hiện các công việc liên quan đến việc xử lý hồ sơ và xác định nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất trên địa bàn thành phố Buôn Ma Thuột. Đây là các cán bộ đang làm việc tại Chi cục Thuế, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai, Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Buôn Ma Thuột và Cục Thống kê tỉnh Đắk Lắk. 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.

c. Phương pháp 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.

Bảng 1. Tỷ trọng nguồn thu tài chính từ đất đai trong ngân sách của thành phố Buôn Ma Thuột

Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2019	Tổng
Tổng thu ngân sách	Triệu đồng	1.589.398	1.645.589	1.742.892	4.977.879
Tổng thu tài chính từ đất đai	Triệu đồng	539.516,5	614.129,5	687.489,5	1.841.135,5
Tỷ trọng của tổng thu tài chính từ đất đai so với tổng thu ngân sách	%	33,94	37,32	39,45	36,99

3.2. Kết quả khai thác các khoản thu tài chính từ đất đai giai đoạn 2017 - 2019

Trong giai đoạn 2017 - 2019 ở thành phố Buôn Ma Thuột chỉ có 6 khoản thu tài chính về đất đai bao gồm: tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất, tiền xử phạt vi phạm pháp luật

3. KẾT QUẢ VÀ THẢO LUẬN

3.1. Tỷ trọng của tổng thu tài chính từ đất đai trong ngân sách của thành phố Buôn Ma Thuột

Trong giai đoạn 2017 - 2019, thành phố Buôn Ma Thuột đã thu được 1.841.135,5 triệu đồng từ các khoản thu tài chính từ đất đai. Trong giai đoạn này, tổng thu tài chính từ đất đai có xu hướng tăng lên qua từng năm. Số liệu tại Bảng 1 cho thấy, năm 2017 thành phố đã thu được 539.516,5 triệu đồng từ các khoản thu tài chính từ đất đai, chiếm 33,94% tổng thu ngân sách. Đến năm 2019, tổng số tiền thu được từ các khoản thu này là 687.498,5 triệu đồng, tăng 147.973 triệu đồng so với năm 2017 và nâng tỷ trọng đóng góp của tổng thu tài chính từ đất đai trong ngân sách thành phố lên 39,45%. Có được kết quả này là do thành phố Buôn Ma Thuột đã chú trọng thực hiện việc thu các khoản thu tài chính từ đất đai theo quy định của pháp luật. Bên cạnh đó, sự phát triển nhanh về cơ sở hạ tầng, kinh tế xã hội của thành phố cũng đã thúc đẩy việc đưa đất vào sử dụng đồng thời gia tăng các giao dịch liên quan đến đất đai từ đó đã kéo theo sự tăng lên của tổng thu tài chính từ đất đai trong ngân sách thành phố.

Nguồn: UBND thành phố Buôn Ma Thuột (2019) về đất đai, 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 trên địa bàn thành phố không xảy ra trường hợp gây thiệt hại nào.

Bảng 2. Các khoản thu tài chính từ đất đai của thành phố Buôn Ma Thuột

Chi tiêu	Năm 2017		Năm 2018		Năm 2019	
	Số thu (Triệu đồng)	Tỷ lệ (%)	Số thu (Triệu đồng)	Tỷ lệ (%)	Số thu (Triệu đồng)	Tỷ lệ (%)
Tiền sử dụng đất	494.050	91,57	552.475	89,96	600.734	87,38
Tiền thuê đất	19.773	3,67	34.055	5,55	57.043	8,30
Thuế sử dụng đất	12.083	2,24	12.431	2,02	13.036	1,9
Thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất	5.872	1,09	7.040	1,14	8.138	1,18
Tiền xử phạt vi phạm pháp luật về đất đai	236,5	0,04	173,5	0,03	211,5	0,03
Phí và lệ phí	7.502	1,39	7.955	1,30	8.327	1,21
Tổng	539.516,5	100	614.129,5	100	687.489,5	100

Số liệu tại Bảng 2 cho thấy, tiền sử dụng đất là khoản thu chủ yếu trong nguồn thu tài chính từ đất đai của thành phố Buôn Ma Thuột (chiếm từ 87,38% - 91,57% tổng số tiền thu được hàng năm).

Trong các khoản thu tài chính từ đất đai của thành phố Buôn Ma Thuột thì tiền thuê đất có giá trị và tỷ trọng lớn thứ hai và có xu hướng tăng dần qua các năm. Các khoản thu gồm thuế sử dụng đất, thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng 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 tiền cho thuê đất. Cụ thể, tỷ trọng của thuế sử dụng đất dao động từ 1,90% - 2,24% và có xu hướng tăng do diện tích đất đai

Nguồn: UBND thành phố Buôn Ma Thuột (2019) được đưa vào sử dụng của thành phố ngày càng nhiều. Trong khi đó, tỷ trọng đóng góp vào tổng thu tài chính đất đai hàng năm của các khoản thu gồm thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất, tiền xử phạt vi phạm pháp luật về đất đai, 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 do 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.

Kết quả khai thác các khoản thu tài chính từ đất đai trong giai đoạn 2017 - 2019 của thành phố được thể hiện cụ thể như sau:
a. Kết quả thu tiền sử dụng đất

Bảng 3. Kết quả thu tiền sử dụng đất của thành phố Buôn Ma Thuột

Nội dung	<i>Đơn vị tính: Triệu đồng</i>			
	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2019	Tổng
Tiền sử dụng đất thu được từ giao đất	301.473	355.275	400.500	1.057.248
Tiền sử dụng đất thu được từ việc công nhận quyền sử dụng đất	134.612	139.634	141.476	415.722
Tiền sử dụng đất thu được từ cho phép chuyển mục đích sử dụng đất	57.965	57.566	58.758	174.289
Tổng	494.050	552.475	600.734	1.647.259

Số liệu tại Bảng 3 cho thấy, thành phố Buôn Ma Thuột đã thu được 1.647.259 triệu đồng từ tiền sử dụng đất. Tiền sử dụng đất của thành phố chủ yếu thu được từ việc giao đất (chiếm 60,92% - 66,67% tổng số tiền sử dụng đất thu được hàng năm). Nguyên nhân dẫn đến kết quả này là do cùng với việc đưa quỹ đất chưa sử dụng vào sử dụng thì công tác đấu giá quyền sử dụng đất của thành phố

Nguồn: UBND thành phố Buôn Ma Thuột (2019) trong những năm qua có nhiều thành công 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 thành phố Buôn Ma Thuột, tuy nhiên, đây cũng là khoản thu còn gặp nhiều khó khăn do việc nợ tiền sử dụng đất diễn ra nhiều. Số liệu ở Bảng 4 cho thấy, tình trạng

nợ tiền sử dụng đất diễn ra ở tất cả các năm trong giai đoạn 2017 - 2019 với số tiền nợ mỗi năm dao động từ 139.443 triệu đồng đến 347.970 triệu đồng. Nguyên nhân chính dẫn đến tình trạng này là do tiền sử dụng đất phải nộp quá lớn so với thu nhập của người sử dụng đất. Trong khi đó, nhiều hộ dân không quan tâm tới việc được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên đã ghi nợ theo quy định của pháp luật. Bên cạnh đó, do thông tin địa chính của một số thửa đất không ghi địa chỉ nơi cư trú của người

sử dụng đất hoặc người sử dụng đất đã chuyển đi nơi khác nên không có thông tin để liên lạc, do đó đã gây ảnh hưởng đến việc thu tiền sử dụng đất của thành phố. Ngoài ra, việc nợ tiền sử dụng đất cũng xuất phát từ lý do tại một số dự án chưa giải phóng mặt bằng xong hoặc chưa có đường vào dự án nhưng đã có quyết định phê duyệt giá thu tiền sử dụng đất, vì vậy các chủ đầu tư thường dựa vào lý do đất này để chậm nộp tiền sử dụng đất.

Bảng 4. Tình hình nợ tiền sử dụng đất tại Buôn Ma Thuột

Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2019
Số trường hợp còn nợ tiền sử dụng đất	Trường hợp	1.267	2.665	3.024
Tỷ lệ số trường hợp còn nợ tiền so với tổng số trường hợp phải nộp tiền sử dụng đất	%	40,71	58,89	59,44
Tổng số tiền còn nợ	Triệu đồng	139.443	233.529	347.970

Nguồn: Chi cục Thuế thành phố Buôn Ma Thuột (2019)

b. Kết quả thu tiền thuê đất

Trong giai đoạn 2017 - 2019, thành phố Buôn Ma Thuột đã thu được 110.871 triệu đồng từ tiền cho thuê đất. Trong đó, chủ yếu là tiền thu được từ việc cho các tổ chức thuê đất (chiếm 95,41%, tương ứng với 105.786 triệu đồng). Số tiền thu được từ việc cho các hộ gia đình, cá nhân thuê đất ít hơn, chỉ chiếm 4,59% tổng số tiền cho thuê đất thu được. Lý do là phần lớn quỹ đất cho thuê của thành phố Buôn Ma Thuột được cho các tổ

chức kinh tế thuê để sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp. Trong khi đó, việc cho các hộ gia đình, cá nhân thuê đất chủ yếu được thực hiện đối với quỹ đất công ích của các xã, phường để phát triển sản xuất nông nghiệp. Bên cạnh đó, do giá thuê đất nông nghiệp thấp hơn nhiều so với giá cho thuê đất phi nông nghiệp nên số tiền thu được từ việc cho các hộ gia đình, cá nhân thuê đất cũng thấp hơn nhiều so số tiền thu được từ việc cho các tổ chức thuê đất.

Bảng 5. Kết quả thu tiền cho thuê đất của thành phố Buôn Ma Thuột

Chỉ tiêu	<i>Đơn vị tính: Triệu đồng</i>			
	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2019	Tổng
Tiền thuê đất từ các hộ gia đình, cá nhân	1.195	1.845	2.045	5.085
Tiền thuê đất từ các tổ chức	18.578	32.210	54.998	105.786
Tổng	19.773	34.055	57.043	110.871

Nguồn: Phòng Tài chính kế hoạch thành phố Buôn Ma Thuột (2019)

Số liệu tại Bảng 5 cho thấy, tổng số tiền thu từ được từ việc cho thuê đất của thành phố Buôn Ma Thuột liên tục tăng lên qua các năm trong giai đoạn 2017 - 2019. Có được kết quả này là do từ năm 2017 đến năm 2019, thành phố đã liên tục mở rộng diện tích đất cho thuê đối với các dự án thuê đất tại các khu - cụm công nghiệp, các dự án đầu tư ngoài cụm công nghiệp, các dự án thuê đất để thực hiện đầu tư cơ sở hạ tầng, phúc lợi xã hội và

sản xuất kinh doanh. Bên cạnh đó, giá đất để tính thu tiền thuê đất cũng đã được UBND tỉnh Đắk Lắk nói chung và UBND thành phố Buôn Ma Thuột nói riêng điều chỉnh sát hơn với giá đất thị trường thông qua việc xác định giá đất cụ thể để cho thuê đối với từng dự án.

c. Kết quả thu thuế sử dụng đất

Bảng 6. Kết quả thu thuế sử dụng đất của thành phố Buôn Ma Thuột

Đơn vị tính: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2019	Tổng
Thuế sử dụng đất nông nghiệp	105	110	115	330
Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp	11.978	12.321	12.921	37.220
Tổng	12.083	12.431	13.036	37.550

Nguồn: Phòng Tài chính kế hoạch thành phố Buôn Ma Thuột (2019)

Số liệu tại Bảng 6 cho thấy, thành phố Buôn Ma Thuột thu được 37.550 triệu đồng từ thuế sử dụng đất trong cả giai đoạn 2017 - 2019. Trong đó, 99,12% số tiền thu được là từ thuế sử dụng đất phi nông nghiệp và chỉ có 0,88% số tiền thu được là từ thuế sử dụng đất nông nghiệp. Nguyên nhân dẫn tới sự chênh lệch này là do theo quy định của Luật Đất đai thì phần lớn quỹ đất nông nghiệp đã được miễn thuế. Trong khi đó, diện tích đất phi nông nghiệp của thành phố Buôn Ma Thuột đã được mở rộng từ 8.681,78 ha (năm 2017) lên 9.623,59 ha (năm 2019). Ngoài ra, do giá tính thuế sử dụng đất phi nông nghiệp cao hơn so với giá tính thuế sử dụng đất nông nghiệp nên đã làm cho số tiền thu được từ thuế sử dụng đất phi nông nghiệp cao hơn so với thuế sử

dụng đất nông nghiệp. Tuy nhiên, hiện nay thành phố chưa khai thác hết nguồn lực tài chính từ thuế sử dụng đất. Lý do là vì bảng giá đất của thành phố đang thấp hơn nhiều so với giá đất thị trường nên đã làm cho tổng số tiền thu được từ thuế sử dụng đất còn thấp. Bên cạnh đó, thành phố đang áp dụng cơ chế tự khai, tự tính thuế và nộp thuế mà không phát hành thông báo nộp thuế đến tổ chức và cá nhân đã kê khai. Do vậy, nhiều cá nhân, tổ chức không biết số tiền thuế và thời gian phải nộp nên cũng đã làm giảm số tiền thuế sử dụng đất thu được của thành phố.

d. Kết quả thu thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất

Bảng 7. Kết quả thu thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất của thành phố Buôn Ma Thuột

Đơn vị tính: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2019	Tổng
Thuế thu nhập cá nhân	3.811	5.184	5.797	14.792
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.061	1.856	2.341	5.258
Tổng	5.872	7.040	8.138	21.050

Nguồn: Phòng Tài chính kế hoạch thành phố Buôn Ma Thuột (2019)

Số liệu tại Bảng 7 cho thấy, hoạt động chuyển quyền sử dụng đất trong giai đoạn 2017 - 2019 đã đóng góp 21.050 triệu đồng vào ngân sách của thành phố Buôn Ma Thuột. Có được kết quả này là do từ năm 2017 đến năm 2019 thành phố Buôn Ma Thuột đã thu hút được nhiều dự án đầu tư vào các khu, cụm công nghiệp nên đã làm gia tăng khả năng sinh lợi của đất đai xung quanh các dự án này. Bên cạnh đó, trong giai đoạn này thị trường bất động sản tại thành phố diễn ra rất sôi động với 10.583 lượt giao dịch cho cả giai đoạn. Điều này đã

làm tăng thu cho ngân sách của thành phố từ thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, trong thực tế thành phố Buôn Ma Thuột đang thất thu khoản thu này. Nguyên nhân là do căn cứ để tính thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất là giá ghi trên hợp đồng chuyển nhượng nên người chuyển nhượng thường kê khai giá chuyển nhượng thấp hơn rất nhiều so với giá chuyển nhượng thực tế để trốn thuế.

e. Kết quả thu tiền xử phạt vi phạm pháp luật về đất đai

Trong giai đoạn 2017 - 2019, trên địa bàn thành phố Buôn Ma Thuột có 488 trường hợp vi phạm pháp luật đất đai, trong đó có 365 trường hợp xây dựng nhà ở trên đất nông nghiệp và 123 trường hợp lấn chiếm đất đai do UBND xã, phường quản lý. Thành phố đã tiến hành xử phạt tất cả các trường hợp này với tổng số tiền xử phạt nộp vào ngân sách là 621,5 triệu đồng. Số liệu tại Bảng 8 cho thấy, mặc dù việc vi phạm

diễn ra trong cả ba năm nhưng số trường hợp vi phạm năm 2018 và năm 2019 đã giảm đáng kể so với năm 2017. Đạt được kết quả này là do việc thực hiện kiểm tra thi hành pháp luật và xử lý vi phạm hành chính theo Quyết định 945/QĐ-UBND và Kế hoạch 42/KH-TKT945 của UBND thành phố Buôn Ma Thuột đã giúp cho công tác quản lý đất đai trên địa bàn thành phố được thực hiện chặt chẽ hơn từ đó đã góp phần ngăn ngừa được các hành vi phạm pháp luật đất đai diễn ra.

Bảng 8. Kết quả thu tiền từ việc xử phạt vi phạm pháp luật về đất đai tại thành phố Buôn Ma Thuột

Hành vi vi phạm	Năm 2017		Năm 2018		Năm 2019		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, phường quản lý	98	97	25	45	0	0	123	142
Xây dựng nhà ở trên đất nông nghiệp	138	139,5	92	128,5	135	211,5	365	479,5
Tổng	236	236,5	117	173,5	135	211,5	488	621,5

Nguồn: Phòng Tài chính kế hoạch thành phố Buôn Ma Thuột (2019)

f. Kết quả thu phí và lệ phí trong quản lý và sử dụng đất

Trong giai đoạn 2017 - 2019, các giao dịch đất đai trên địa bàn thành phố Buôn Ma

Thuột diễn ra khá sôi động nên việc thu phí và lệ phí trong quản lý và sử dụng đất của thành phố đạt được những kết quả tích cực. Số liệu được thể hiện ở Bảng 9.

Bảng 9. Kết quả thu phí và lệ phí trong quản lý, sử dụng đất của phố Buôn Ma Thuột
Đơn vị tính: Triệu đồng

Chi tiêu	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2019	Tổng
Phí	1.927	2.028	2.044	5.999
Phí đo đạc, lập bản đồ địa chính	145	176	203	524
Phí thẩm định cấp quyền sử dụng đất	1.782	1.852	1.841	5.475
Lệ phí	5.575	5.927	6.283	17.785
Lệ phí trước bạ	2.134	2.241	2.452	6.827
Lệ phí địa chính	3.441	3.686	3.831	10.958
Tổng	7.502	7.955	8.327	23.784

Nguồn: Phòng Tài chính kế hoạch thành phố Buôn Ma Thuột (2019)

Số liệu tại Bảng 9 cho thấy, trong giai đoạn 2017 - 2019 việc thu phí và lệ phí trong quản lý, sử dụng đất đã đóng góp vào ngân sách của thành phố Buôn Ma Thuột 23.784 triệu đồng. Số tiền thu được từ phí và lệ phí có xu hướng tăng dần qua các năm. Trong đó, năm 2019 thành phố thu được

8.327 triệu đồng tăng 327 triệu đồng so với năm 2018 và tăng 825 triệu đồng so với năm 2017. Từ kết quả tham vấn các cán bộ chuyên môn và số liệu phỏng vấn người dân cho thấy việc tăng số tiền thu được từ phí và lệ phí là do người dân ngày càng ý thức được giá trị của đất đai nên đã tiến hành các thủ

tục để thực hiện việc đo đạc, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bên cạnh đó, sự phát triển của thị trường bất động sản đã làm gia tăng hoạt động giao dịch đất đai từ đó đã làm tăng số tiền thu được của thành phố Buôn Ma Thuột từ các khoản phí và lệ phí có liên quan. Tuy nhiên, việc thu lệ phí trước bạ của thành phố vẫn còn bất cập do việc tính lệ phí trước bạ được căn cứ vào giá trị ghi trên hợp đồng chuyển nhượng (thường thấp hơn giá giao dịch thực tế) dẫn đến số tiền thu được thấp từ đó gây thất thu cho ngân sách thành phố.

3.3. Đánh giá của các bên liên quan về việc khai thác các khoản thu tài chính từ đất đai

a. Đánh giá của cán bộ chuyên môn

Kết quả nghiên cứu cho thấy 100% cán bộ chuyên môn thực hiện nhiệm vụ liên quan đến thu tài chính đất đai đánh giá các văn bản hướng dẫn và quy trình thủ tục thực hiện các khoản thu là đơn giản, dễ hiểu và dễ áp dụng trong công việc.

Về thời gian thực hiện thủ tục hành chính để thu các khoản thu tài chính từ đất đai, đa số cán bộ chuyên môn đều đánh giá thời gian thực hiện là nhanh hoặc đúng theo quy định. Tuy nhiên vẫn có 7,5% ý kiến cho rằng thời gian thực hiện còn chậm. Nguyên nhân là do các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân chậm bổ sung hồ sơ khi đã được thông báo. Bên cạnh đó, tài liệu, hồ sơ địa chính biến động nhiều dẫn đến mất thời gian trong quá trình thẩm tra, xác minh. Ngoài ra, một số trường hợp phải thẩm định hồ sơ tại các xã vùng sâu, vùng xa, đi lại khó khăn nên đã ảnh hưởng đến tiến độ giải quyết hồ sơ.

Về giá đất để tính thu các khoản thu tài chính về đất đai, có 67,5% cán bộ chuyên môn đánh giá là hợp lý. Lý do là phần lớn các khoản thu tài chính từ đất đai được tính bằng giá đất được quy định trong bảng giá đất của Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk. Giá này thấp hơn so với giá thị trường nên đã giúp cho người sử dụng đất nâng cao được khả năng thực hiện nghĩa vụ tài chính đồng

thời tạo được lợi thế để thu hút doanh nghiệp vào đầu tư phát triển kinh tế xã hội tại địa phương. Tuy nhiên, khi tính các khoản thu tài chính từ đất đai bằng giá đất trong bảng giá, ngân sách của thành phố thu được số tiền ít hơn so với thu bằng giá thị trường. Nguyên nhân này đã làm cho 25% số người được phỏng vấn cho rằng giá để tính các khoản thu tài chính từ đất đai vẫn còn thấp và cần được nâng lên.

b. Đánh giá của người sử dụng đất

Kết quả điều tra cho thấy có 90% người dân được phỏng vấn đánh giá quy trình, thủ tục thực hiện thu tài chính đất đai của thành phố Buôn Ma Thuột liên quan đến người dân hiện nay là đơn giản. Lý do là vì người dân chỉ phải nộp hồ sơ tại bộ phận Một cửa của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai hoặc Chi cục Thuế mà không phải làm việc với các cơ quan khác.

Về giá đất để tính thu các khoản thu tài chính về đất đai, có 16,67% người dân đánh giá là thấp, 40% ý kiến đánh giá là hợp lý. Nguyên nhân là do phần lớn các khoản thu tài chính về đất đai được thực hiện theo bảng giá do UBND tỉnh Đắk Lắk ban hành và bảng giá này thấp hơn nhiều so với giá thị trường. Tuy nhiên, vẫn có 43,33% ý kiến cho rằng giá đất tính thu các khoản thu tài chính từ đất đai tại một số khu vực ở phường Tân An và phường Thành Nhất hiện nay còn cao. Lý do là trên địa bàn phường Tân An có quốc lộ 26 đi qua. Tuyến đường này vẫn chưa được đầu tư nâng cấp nên cơ sở hạ tầng vẫn chưa phát triển nhưng 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. Trong khi đó, do ảnh hưởng của nhà máy xử lý nước thải của thành phố Buôn Ma Thuột đóng tại phường Thành Nhất nên môi trường xung quanh nhà máy bị ô nhiễm. Điều này đã làm ảnh hưởng đến cuộc sống của người dân từ đó làm giảm khả năng sinh lợi của đất đai tại khu vực này nhưng giá đất tính các

khoản thu tài chính từ đất đai cũng không được điều chỉnh giảm.

Kết quả nghiên cứu cũng cho thấy có 73,67% người dân đánh giá các cán bộ chuyên môn rất nhiệt tình và có trách nhiệm cao trong công việc. Tuy nhiên, vẫn có 23,23% ý kiến cho rằng các cán bộ chuyên môn cần nhiệt tình và nâng cao hơn nữa tinh thần trách nhiệm trong công việc, đặc biệt là trong việc hướng dẫn người dân bổ sung hồ sơ cũng như giải thích cho người dân hiểu rõ về các khoản nghĩa vụ tài chính về đất đai phải nộp.

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

Để nâng cao hiệu quả khai thác các khoản thu tài chính từ đất đai trong thời gian tới, thành phố Buon Ma Thuật nên áp dụng các giải pháp sau:

- Để nâng cao nguồn thu cho ngân sách nhà nước đồng thời tránh được tình trạng người dân trốn thuế thu nhập từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng cách ghi giá chuyển nhượng trong hợp đồng chỉ ngang bằng với giá đất quy định thì cần thường xuyên điều tra giá đất phổ biến trên thị trường. Hoạt động này sẽ cung cấp thông tin về giá đất thị trường từ đó sẽ giúp cho việc xây dựng và điều chỉnh bảng giá đất áp dụng cho thành phố Buon Ma Thuật phù hợp với giá đất phổ biến trên thị trường.

- Theo quy định tại Khoản 1, Điều 2 Nghị định số 79/2019/NĐ-CP ngày 26/10/2019 của Chính phủ qui định hộ gia đình, cá nhân đã được ghi nợ tiền sử dụng đất trước ngày 1 tháng 3 năm 2016 nhưng đến trước ngày 10/12/2019 mà chưa thanh toán hết nợ tiền sử dụng đất thì tiếp tục thanh toán tiền sử dụng đất còn nợ theo chính sách và giá đất tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận (hoặc theo số tiền ghi trên Giấy chứng nhận đã được xác định theo đúng quy định của pháp luật) đến hết ngày 28 tháng 2 năm 2021. Kể từ ngày 1 tháng 3 năm 2021 trở về sau thì hộ gia đình, cá nhân phải thanh toán số tiền sử dụng đất còn nợ theo chính

sách và giá đất tại thời điểm trả nợ. Vì vậy, UBND thành phố Buon Ma Thuật cần đẩy mạnh công tác vận động, tuyên truyền cho các hộ gia đình, cá nhân đang ghi nợ tiền sử dụng đất biết được quy định này để thực hiện trả nợ tiền sử dụng đất. Việc thực hiện giải pháp này vừa giúp thành phố giải quyết được tình trạng nợ đọng tiền sử dụng đất vừa giúp người dân được hưởng lợi từ chính sách hỗ trợ của Nhà nước.

- Việc áp dụng cơ chế không phát hành thông báo nộp thuế mà để các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất tự khai, tự tính thuế và nộp thuế sử dụng đất đã làm cho nhiều tổ chức, hộ gia đình, cá nhân không biết số tiền thuế và thời gian phải nộp. Để khắc phục tình trạng này, hàng năm Chi cục Thuế cần phát hành thông báo nộp thuế sử dụng đất tới các tổ chức, hộ gia đình và cá nhân để thu đúng và kịp thời số tiền thuế sử dụng đất nộp vào ngân sách thành phố theo quy định.

- Thường xuyên cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính, xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính của thành phố ở các xã phường để bảo đảm sự đầy đủ và thống nhất của hồ sơ địa chính từ đó tạo điều kiện thuận lợi cho quá trình thẩm định hồ sơ để xác định nghĩa vụ tài chính liên quan đến đất đai của người sử dụng đất. Bên cạnh đó, việc cập nhật đầy đủ thông tin về địa chỉ nơi cư trú của người sử dụng đất trong hồ sơ địa chính còn tạo điều kiện thuận lợi cho cơ quan chức năng liên hệ với người sử dụng đất để thu các khoản thu tài chính từ đất đai có liên quan.

- Thực hiện tốt công tác giải phóng mặt bằng để tạo quỹ đất sạch phục vụ cho hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất và cho thuê đất từ đó làm tăng nguồn thu cho ngân sách của thành phố.

- Tăng cường công tác tuyên truyền, phổ biến pháp luật về đất đai nói chung và quy định về các khoản thu tài chính từ đất đai nói riêng để giúp cho người sử dụng đất hiểu rõ và thực hiện tốt nghĩa vụ về các khoản thu này.

- Cần giải thích cho người dân hiểu việc ghi đúng giá chuyển nhượng thực tế trên hợp đồng sẽ giúp người dân tránh được các rủi ro như bị truy thu số tiền còn thiếu, bị mất tiền khi hợp đồng chuyển nhượng bị vô hiệu và người bán căn cứ giá trên hợp đồng để trả lại tiền cho người mua...Việc thực hiện giải pháp này sẽ bảo vệ được quyền lợi của các bên trong giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất đồng thời giúp cho Nhà nước thu được đầy đủ số thuế thu nhập và lệ phí trước bạ phải nộp.

- Tiếp tục duy trì hoạt động của tổ kiểm tra việc thi hành pháp luật và xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực quản lý trật tự xây dựng, đất đai theo Quyết định số 945/QĐ-UBND ngày 20/1/2017 của UBND tỉnh Đắk Lắk để đảm bảo cho việc quản lý và sử dụng đất trên địa bàn thành phố được thực hiện đúng theo quy định của pháp luật, từ đó tạo cơ sở cho việc thu các khoản thu tài chính từ đất đai một cách hiệu quả.

4. KẾT LUẬN

- Trong giai đoạn 2017 - 2019, tổng số tiền đóng góp của các khoản thu tài chính từ đất đai vào ngân sách thành phố Buôn Ma Thuột là 1.841.135,5 triệu đồng. Tỷ trọng đóng góp của tài chính từ đất đai trong ngân sách thành phố hàng năm dao động từ 33,94% - 39,45%.

- Nguồn tài chính từ đất đai của thành phố được thu từ sáu khoản gồm: tiền sử dụng đất; tiền thuê đất; thuế sử dụng đất; thuế thu nhập từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất; tiền xử phạt vi phạm pháp luật đất đai; thuế và lệ phí trong quản lý, sử dụng đất. Trong đó, tiền sử dụng đất đóng góp nhiều nhất

trong tổng thu tài chính từ đất đai của thành phố.

- 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 vẫn diễn ra, thông tin địa chính không đầy đủ, cơ quan thuế không phát hành thông báo nộp thuế nên người sử dụng đất không biết thời gian và số thuế sử dụng đất phải nộp, người dân ghi giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên hợp đồng thấp hơn giá chuyển nhượng thực tế để trốn thuế.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

- Chi cục Thuế thành phố Buôn Ma Thuột. (2017; 2018; 2019). *Số liệu nợ tiền sử dụng đất trên địa bàn thành phố Buôn Ma Thuột từ năm 2017 đến năm 2019*.
- 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*.
- Phòng Tài chính kế hoạch thành phố Buôn Ma Thuột. (2017; 2018; 2019). *Kết quả thu tài chính từ đất đai của thành phố Buôn Ma Thuột từ năm 2017 đến năm 2019*.
- Quốc hội nước CHXNCN Việt Nam. (2013). *Luật Đất đai năm 2013*.
- Hồ Thị Lam Trà, Đoàn Ngọc Phương, Phan Văn Thọ, Phan Thị Thanh Huyền, Bùi Nguyên Hạnh, Đỗ Tiến Thuấn. (2016). *Giá đất, Tài chính về đất đai- Cơ sở lý luận và thực tiễn*. Hà Nội: Nhà xuất bản Nông nghiệp.
- UBND thành phố Buôn Ma Thuột. (2019). *Báo cáo tình hình phát triển kinh tế - xã hội năm 2019, nhiệm vụ phát triển kinh tế - xã hội năm 2020*.
- UBND thành phố Buôn Ma Thuột. (2017; 2018; 2019). *Báo cáo tình hình thực hiện thu, chi ngân sách hàng năm*.