

THỰC TRẠNG KHAI THÁC NGUỒN LỰC TÀI CHÍNH TỪ ĐẤT ĐAI TRÊN ĐỊA BÀN HUYỆN EA SÚP, TỈNH ĐẮK LẮK

Nguyễn Hữu Ngữ¹, Nguyễn Phúc Khoa¹, Lê Hữu Ngọc Thanh¹
Đương Quốc Nôn¹, Nguyễn Thị Nhật Linh¹, Phan Quốc Trinh²

¹ Trường Đại học Nông Lâm, Đại học Huế

² Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Ea Súp, tỉnh Đắk Lắk

Liên hệ email: nguyenuuwx@huaf.edu.vn

TÓM TẮT

Nghiên cứu này được thực hiện ở huyện Ea Súp, tỉnh Đắk Lắk với mục đích đánh giá thực trạng khai thác tài chính từ đất đai trong giai đoạn 2016 - 2019. 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 huyện Ea Súp để làm rõ các nội dung nghiên cứu. Kết quả cho thấy: (i) Các khoản thu tài chính từ đất đai ở huyện Ea Súp bao gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, các loại thuế, phí và lệ phí trong quản lý sử dụng đất; (ii) Tổng số tiền thu được từ đất đai tăng từ 2.590,87 triệu đồng, chiếm 11,96% năm 2016, đến năm 2019 tăng lên 11.061,16 triệu đồng, chiếm 25,60%; (iii) Tiền sử dụng đất đóng góp nhiều nhất trong các khoản thu tài chính từ đất đai. Một số hạn chế trong việc thực hiện các khoản thu từ đất đai gây ảnh hưởng đến ngân sách của huyện. Do đó, đề xuất một số giải pháp về đẩy mạnh công tác chính lý biên động đất đai, rà soát quỹ đất, áp dụng giá thị trường, tổ chức đấu giá, phát triển thị trường bất động sản và tăng cường thanh tra kiểm tra cần được áp dụng để nâng cao hiệu quả công tác khai thác tài chính từ đất đai trong những năm đến.

Từ khóa: Chính sách đất đai, giá đất, huyện Ea Súp, sử dụng đất, tài chính đất đai.

1. MỞ ĐẦU

Đất đai là nguồn tài nguyên quý giá thuộc sở hữu của nhà nước và là loại hàng hóa có giá trị. Trong thời gian qua, Nhà nước thực hiện nhiều chương trình dự án nhằm tăng ngân sách bằng việc khai thác giá trị của đất (Nguyễn Hữu Ngữ và cs, 2020; Trần Đức Thắng, 2012). Năm 2002, các khoản thu từ đất đạt khoảng 5.486 tỷ đồng, chiếm 4,4% tổng thu ngân sách, đến năm 2010 tăng lên 67.767 tỷ đồng, chiếm 11,21% (Trần Đức Thắng, 2012). Nguồn thu từ đất chiếm khoảng 8-10% ngân sách địa phương, là nguồn thu chiếm tỷ lệ quan trọng của các tỉnh, thành. Cụ thể, năm 2014 là 55.138 tỷ đồng, năm 2015 là 84.810 tỷ đồng, năm 2016 là 115.290 tỷ đồng, năm 2017 là 104.400 tỷ đồng và năm 2018 là 92.600 tỷ đồng (Bộ Tài nguyên và Môi trường, 2019). Nhiều chính sách liên quan đến đất đai, tài chính về đất đai và giá đất được ban hành. Trong đó, Luật Đất đai 2013 và các văn bản liên quan được ban hành làm cơ sở pháp lý để các cơ quan nhà nước và các chủ thể sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính liên quan đến đất đai. Điều 7 Luật Đất đai 2013 quy định 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). Bên cạnh đó, Chính phủ đã ban hành nhiều Nghị định và các bộ, ngành Trung ương cũng đã có các văn bản hướng dẫn chi tiết. Trình tự và thủ tục xác định nghĩa vụ tài chính tiền sử dụng đất ngày càng theo hướng đơn

giản, thuận tiện, công khai, minh bạch và tạo điều kiện thuận lợi cho người sử dụng đất (Trần Đức Thắng, 2012). Tuy nhiên, thực trạng triển khai các văn bản liên quan đến việc thực hiện thu tài chính từ đất đai vẫn còn hạn chế và tồn tại gây thiệt hại đến ngân sách Nhà nước. Do đó, các địa phương cần triển khai đánh giá thực trạng khai thác nguồn thu ngân sách từ đất đai nhằm đưa ra giải pháp phù hợp.

Huyện Ea Súp đang trong thời kỳ đổi mới, nền kinh tế bước vào giai đoạn phát triển về quy mô và chất lượng. Do đó, việc tạo ngân sách từ đất đai phục vụ phát triển kinh tế-xã hội đóng vai trò rất quan trọng (Nguyễn Hữu Ngữ và cs, 2020). Đây là nguồn kinh phí để thực hiện các dự án đầu tư về cơ sở hạ tầng giao thông, môi trường và khu dân cư trên địa bàn huyện. Chính vì vậy, huyện Ea Súp đã và đang tập trung nguồn lực để khai thác tài chính đất đai và quản lý sử dụng đất (Ủy ban nhân dân huyện Ea Súp, 2019). Cụ thể, huyện đã tăng cường thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền các loại thuế, phí và lệ phí trong quản lý sử dụng đất đối với các cá nhân và tổ chức sử dụng đất (Chi cục Thuế huyện Ea Súp, 2019). Bên cạnh đó, xây dựng một số cơ chế phù hợp nhằm thu hút các công ty và doanh nghiệp đầu tư trên địa bàn huyện trong thời gian đến. Tuy nhiên, quá trình thực hiện khai thác tài chính từ đất đai của huyện Ea Súp vẫn còn một số hạn chế cần quan tâm như chưa khai thác tốt công tác đấu giá quyền sử dụng đất, công tác triển khai thu thuế, tiền sử dụng đất, phí và lệ phí trong quản lý sử dụng đất và xử phạt các sai phạm trong sử dụng đất đai. Xuất phát từ thực tiễn trên, nghiên cứu này được thực hiện nhằm đánh giá thực trạng khai thác nguồn thu tài chính từ đất đai và xây dựng một số giải pháp nâng cao hiệu quả công tác khai thác tài chính từ đất đai cho huyện Ea Súp, tỉnh Đắk Lắk.

2. NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

2.1. Nội dung nghiên cứu

Nghiên cứu thực trạng nguồn thu tài chính được thực hiện ở huyện Ea Súp, tỉnh Đắk Lắk đã làm rõ các nội dung như các khoản đóng góp vào ngân sách của huyện, tổng thu tài chính từ đất đai. Bên cạnh đó, đánh giá tỷ trọng đóng góp của các khoản thu tài chính từ đất đai vào ngân sách của huyện trong giai đoạn 2016-2019. Nghiên cứu cũng đã chỉ ra một số hạn chế trong quá trình thực hiện các khoản thu tài chính từ đất. Trên cơ sở đó, một số giải pháp nâng cao hiệu quả khai thác nguồn thu tài chính từ đất đai được đề xuất cho huyện Ea Súp trong những năm đến.

2.2. Phương pháp nghiên cứu

a. Phương pháp điều tra thu thập số liệu thứ cấp

Để đánh giá được thực trạng khai thác nguồn thu tài chính ở huyện Ea Súp, nghiên cứu đã tiến hành thu thập các số liệu thứ cấp có liên quan đến các khoản thu tài chính từ đất đai trong giai đoạn 2016-2019. Các tài liệu, số liệu thu thập gồm các văn bản liên quan đến đất đai của các cấp, báo cáo tình hình khai thác tài chính từ đất, báo cáo ngân sách, báo cáo của các dự án tạo quỹ đất trên địa bàn huyện Ea Súp. Các tài liệu được thu thập tại Chi cục thuế, Ủy ban nhân dân, Phòng Tài nguyên và Môi trường, Phòng Kế hoạch tài chính huyện Ea Súp, tỉnh Đắk Lắk.

b. Phương pháp điều tra thu thập số liệu sơ cấp

Để đánh giá được đầy đủ thông tin liên quan đến việc thực hiện các khoản thu tài chính từ đất đai của huyện Ea Súp, nghiên cứu đã điều tra ngẫu nhiên 60 người dân thực hiện nghĩa vụ tài

chính liên quan đến đất đai tại Trung tâm Hành chính công của huyện Ea Súp bằng bảng hỏi được soạn sẵn. Bên cạnh đó, nghiên cứu lựa chọn người dân ở thị trấn nơi có nhiều hoạt động giao dịch về đất đai và nghĩa vụ tài chính để điều tra. Nội dung điều tra tập trung vào tìm hiểu của người dân về các vấn đề liên quan đến nghĩa vụ tài chính bao gồm: quy trình thực hiện nghĩa vụ tài chính, giá đất để tính các khoản thu, các khoản phí và lệ phí trước bạ và các khoản thu khác liên quan.

Cùng với việc điều tra người dân tham gia vào quá trình thực hiện nguồn thu tài chính, nghiên cứu đã điều tra phỏng vấn 25 cán bộ chuyên môn trực tiếp liên quan đến công việc xử lý hồ sơ, xác định nghĩa vụ tài chính, tính phí và lệ phí trước bạ của người sử dụng đất trên địa bàn huyện Ea Súp. Những cán bộ được phỏng vấn hiện đang làm việc tại Chi cục Thuế (5 người), Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai (5 người), Phòng Tài nguyên và Môi trường (5 người), Phòng Kế hoạch tài chính (5 người) và Phòng Quản lý đô thị (5 người). Nội dung bảng hỏi tập trung vào các vấn đề liên quan đến thời gian giải quyết các thủ tục hành chính đối với các khoản thu từ đất đai, quy trình thủ tục thực hiện ở các phòng chuyên môn, một số khó khăn khi thực hiện và giải pháp nâng cao hiệu quả thực hiện trong thời gian đến.

c. Phương pháp xử lý số liệu

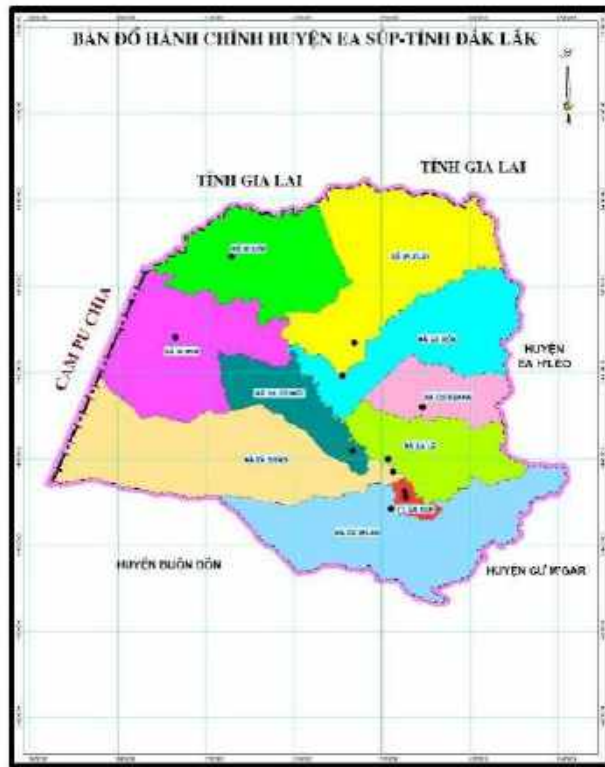
Trên cơ sở các tài liệu, số liệu thu thập và điều tra phỏng vấn người dân cũng như cán bộ quản lý, các số liệu được phân loại theo từng nhóm có mối quan hệ với nhau, sau đó được xử lý bằng phần mềm excel. Các số liệu được trình bày và sắp xếp khoa học trong các bảng nhằm giúp cho việc so sánh, đối chiếu phân tích làm rõ các nội dung liên quan đến tình hình thu tài chính trong thời gian qua ở huyện Ea Súp, tỉnh Đắk Lắk.

3. KẾT QUẢ VÀ THẢO LUẬN

3.1. Khái quát vị trí khu vực nghiên cứu

Huyện Ea Súp cách trung tâm thành phố Buôn Ma Thuột 70 km về phía Bắc. Tổng diện tích tự nhiên của huyện là 176.531,72 ha, 10 đơn vị hành chính gồm 1 thị trấn và 9 xã. Tổng dân số 70.724 người, mật độ dân số đạt 39,15 người/km² (Ủy ban nhân huyện Ea Súp, 2019). Trên địa bàn huyện có hệ thống đường giao thông như: Quốc lộ 14C, tỉnh lộ 16, tỉnh lộ 1, là điều kiện thuận lợi để kết nối với thành phố Buôn Ma Thuột, Kon Tum, Gia Lai và tỉnh Đắk Nông để phát triển kinh tế - xã hội (Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Ea Súp, 2019).

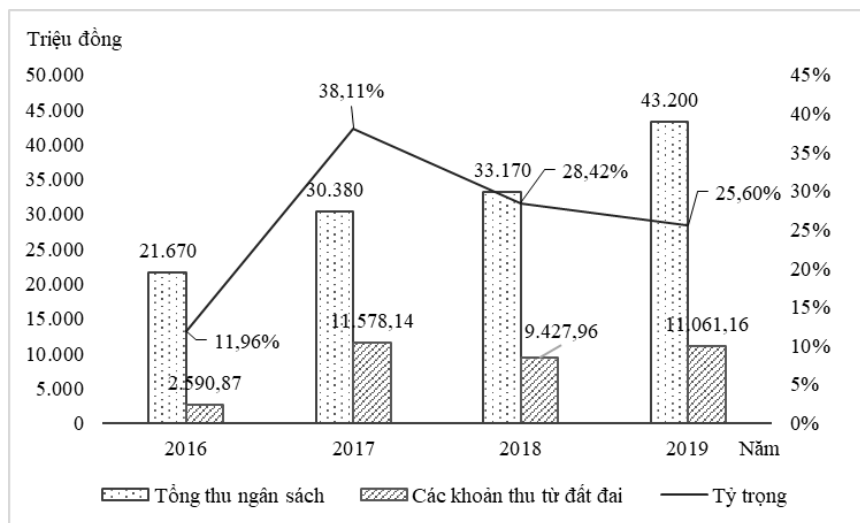
Huyện Ea Súp có tốc độ tăng trưởng kinh tế cao, bình quân giai đoạn 2016 - 2019 đạt 18,02%. Trong đó, mức tăng bình quân của lĩnh vực nông lâm nghiệp là 14%, lĩnh vực dịch vụ là 19%, lĩnh vực công nghiệp và xây dựng là 27%. Cơ cấu kinh tế của huyện năm 2019 gồm: lĩnh vực nông lâm ngư nghiệp chiếm 43,4%, dịch vụ chiếm 32% và công nghiệp - xây dựng chiếm 24,6%. Theo đó, ngành nông lâm nghiệp đóng vai trò chủ đạo trong phát triển kinh tế của huyện Ea Súp (Ủy ban nhân dân huyện Ea Súp, 2019). Trong những năm gần đây, để có nguồn thu cho ngân sách nhằm phục vụ cho phát triển kinh tế - xã hội, đồng thời tăng hiệu quả công tác quản lý đất đai, huyện Ea Súp đã thực hiện nhiều dự án khai thác các khoản thu tài chính từ đất đai.



Hình 1. Sơ đồ các đơn vị hành chính huyện Ea Súp, tỉnh Đắk Lắk

3.2. Tình hình khai thác nguồn thu ngân sách tại huyện Ea Súp

Căn cứ Luật Đất đai năm 2013 và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan, UBND huyện Ea Súp đã triển khai thực hiện một cách đồng bộ các giải pháp nhằm tăng cường khai thác các nguồn thu từ đất đai. Với lợi thế là một huyện đang phát triển, nguồn lực đất đai còn khá dồi dào nên việc khai thác nguồn lực từ đất đai đã đạt được nhiều kết quả tích cực, góp phần tăng thu ngân sách cho địa phương. Kết quả khai thác nguồn lực tài chính từ đất đai giai đoạn 2016-2019 được thể hiện ở hình 2.



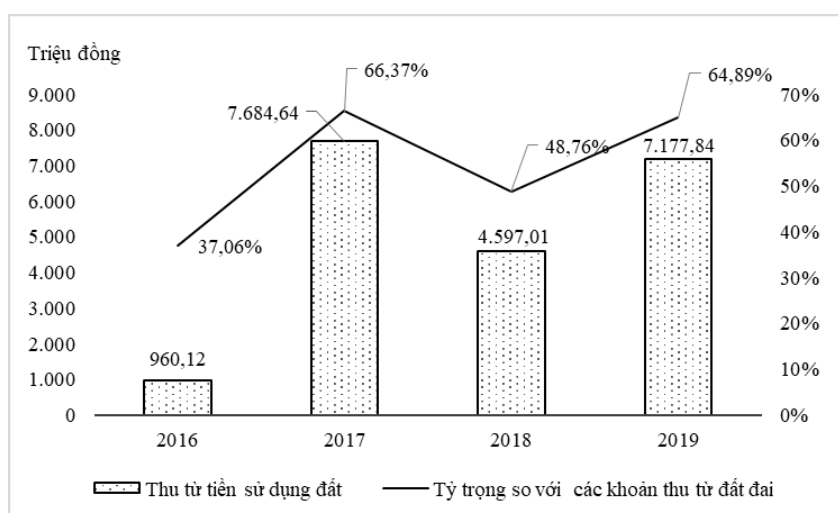
Hình 2. Tình hình khai thác nguồn thu ngân sách tại huyện Ea Súp giai đoạn 2016-2019

Số liệu ở hình 2 cho thấy, trong giai đoạn nghiên cứu, tổng nguồn thu ngân sách trên địa bàn huyện là 128,420 tỷ đồng và có xu hướng tăng dần qua các năm. Trong đó, nguồn thu từ đất đai đóng vai trò quan trọng trong cơ cấu nguồn thu ngân sách của địa phương và có sự biến động rõ rệt qua từng năm, cụ thể: Năm 2016, khoản thu từ đất đai là 2.590,87 triệu đồng (chiếm 11,96% tổng thu ngân sách); năm 2017, các khoản thu từ đất tăng lên vượt bậc đạt 11.578,14 triệu đồng (chiếm 38,11% tổng thu ngân sách); Năm 2018, khoản thu từ đất có sự sụt giảm đáng kể, chỉ đạt 9.427,96 triệu đồng (chiếm 28,42%) và năm 2019 đạt 11.061,16 triệu đồng (chiếm 25,6%).

3.3. Thực trạng khai thác nguồn thu tài chính từ đất đai tại huyện Ea Súp

3.3.1. Thu từ tiền sử dụng đất

Trong cơ cấu các nguồn thu từ đất đai, thu từ tiền sử dụng đất chiếm tỷ trọng tương đối lớn. Số liệu được thể hiện chi tiết ở Hình 3.

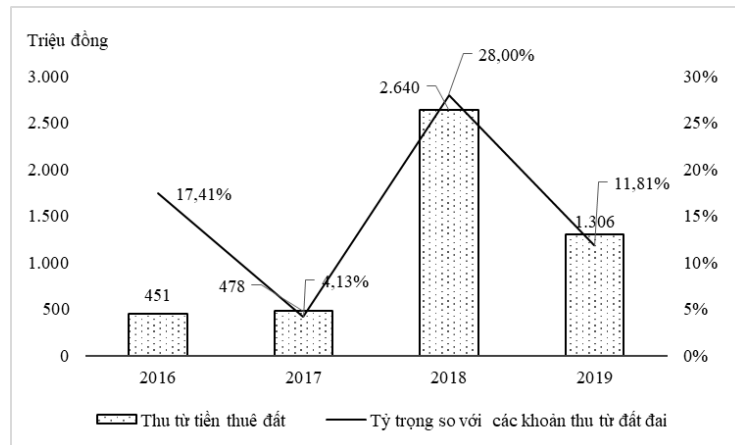


Hình 3. Tình hình thu tiền sử dụng đất huyện Ea Súp giai đoạn 2016-2019

Giai đoạn 2016-2019, nguồn thu từ tiền sử dụng đất chiếm tỷ trọng khá lớn trong các khoản thu từ đất đai do huyện Ea Súp đã thực hiện đẩy nhanh tiến độ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCN QSDĐ), cùng với việc chuyển mục đích sử dụng từ đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp trên địa bàn diễn ra mạnh mẽ. Trong đó, thu tiền sử dụng đất năm 2017 chiếm tỷ trọng lớn nhất trong cơ cấu nguồn thu từ đất đai (66,37%). Tuy nhiên, thực tế áp dụng chính sách thu tiền sử dụng đất trên địa bàn huyện Ea Súp vẫn còn một số vướng mắc, ảnh hưởng không nhỏ đến kết quả thu tiền sử dụng đất như: (i) Việc xác định nguồn gốc sử dụng đất, thời điểm sử dụng đất và mục đích sử dụng đất thuộc thẩm quyền và trách nhiệm của UBND cấp phường, xã có ảnh hưởng rất lớn đến số tiền mà người sử dụng đất phải thực hiện nghĩa vụ tài chính. Đây cũng là nguyên nhân dẫn đến tham nhũng từ việc kê khai sai lệch nguồn gốc sử dụng đất để cấp GCN QSDĐ cho hộ gia đình, cá nhân của chính quyền cơ sở; (ii) Một số trường hợp người dân tự chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức “trao tay” nhằm trốn tránh nghĩa vụ tài chính, dẫn đến thất thu ngân sách Nhà nước và khó kiểm soát thị trường bất động sản.

3.3.2. Thu từ tiền thuê đất

Trên địa bàn huyện Ea Súp có 42 đơn vị thuê đất, trong đó có 20 đơn vị thuê đất phi nông nghiệp và 22 đơn vị thuê đất nông nghiệp. Tuy nhiên, đối với các đơn vị thuê đất nông nghiệp tiền thuê đất được miễn, giảm do chính sách vùng đặc biệt khó khăn.

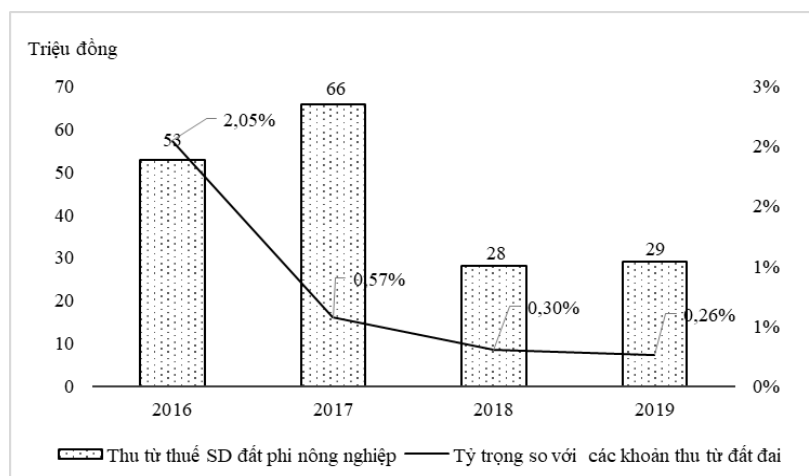


Hình 4. Tình hình thu tiền thuê đất phi nông nghiệp huyện Ea Súp giai đoạn 2016-2019

Qua hình 4 cho thấy, giai đoạn 2016-2019, nguồn thu từ tiền thuê đất của huyện Ea Súp có sự biến động đáng kể qua các năm. Trong đó, thu tiền sử dụng đất năm 2018 chiếm tỷ trọng cao nhất, đạt 2.640 triệu đồng (chiếm 28% các khoản thu từ đất đai).

3.3.3. Thu từ thuế sử dụng đất

Giai đoạn 2016-2019, các khoản thu từ thuế sử dụng đất trên địa bàn huyện Ea Súp gồm có thuế sử dụng đất nông nghiệp và thuế sử dụng đất phi nông nghiệp. Tuy nhiên, Quốc hội có Nghị quyết số 15/2003/QH11 ngày 17/6/2003 về miễn, giảm thuế sử dụng đất nông nghiệp từ năm 2003 đến 2010. Sau đó, có Nghị quyết số 55/2010/QH12 ngày 24/11/2010 của Quốc hội về tiếp tục miễn, giảm thuế sử dụng đất nông nghiệp đến hết ngày 31/12/2020. Do đó, địa phương không thu thuế sử dụng đất nông nghiệp trong giai đoạn nghiên cứu. Số liệu về tình hình thu thuế sử dụng đất phi nông nghiệp được thể hiện chi tiết ở hình 5.

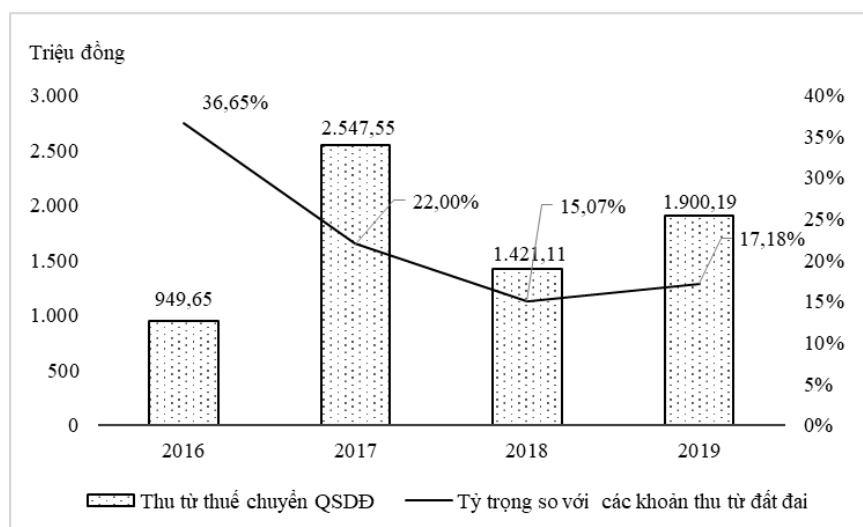


Hình 5. Tình hình thu thuế sử dụng đất phi nông nghiệp huyện Ea Súp giai đoạn 2016-2019

Số liệu ở hình 5 cho thấy, số tiền từ thu thuế sử dụng đất phi nông nghiệp chiếm tỷ lệ rất nhỏ trong các khoản thu từ đất đai (dưới 3%). Thực tế cho thấy, nhiều trường hợp người dân đã tự chuyển mục đích sử dụng từ đất nông nghiệp sang đất ở nhưng không làm hồ sơ thủ tục để được Nhà nước cho phép chuyển mục đích và cấp GCN QSDĐ, dẫn đến tình trạng vi phạm chính sách pháp luật về đất đai. Do đó, khi kê khai thuế sử dụng đất phi nông nghiệp, trên tờ khai ghi là đất ở nhưng trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn là đất nông nghiệp. Vấn đề này đã gây khó khăn trong công tác tính thuế và thu thuế sử dụng đất phi nông nghiệp. Bên cạnh đó, một số hộ dân chưa nắm được các chính sách pháp luật về thuế sử dụng đất phi nông nghiệp nên dẫn đến tình trạng kê khai trùng lặp các lô đất đã sử dụng. Một số trường hợp chủ sử dụng đất chuyển nhượng đất phi nông nghiệp trên địa bàn cho người ở địa phương khác, nhưng không làm thủ tục chuyển đổi quyền sử dụng đất. Tình trạng này gây khó khăn cho công tác xác minh chủ đất, kê khai tính thuế dẫn đến thất thu ngân sách Nhà nước.

3.3.4. Thu thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất

Những năm gần đây, việc đẩy nhanh tiến độ công tác cấp GCN QSDĐ trên địa bàn huyện Ea Súp đã tạo tiền đề cho người dân thực hiện các quyền sử dụng đất, nhất là thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật. Do đó, thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất đã đóng góp tỷ trọng khá lớn trong tổng nguồn thu từ đất đai của địa phương, chỉ sau nguồn thu từ tiền sử dụng đất.

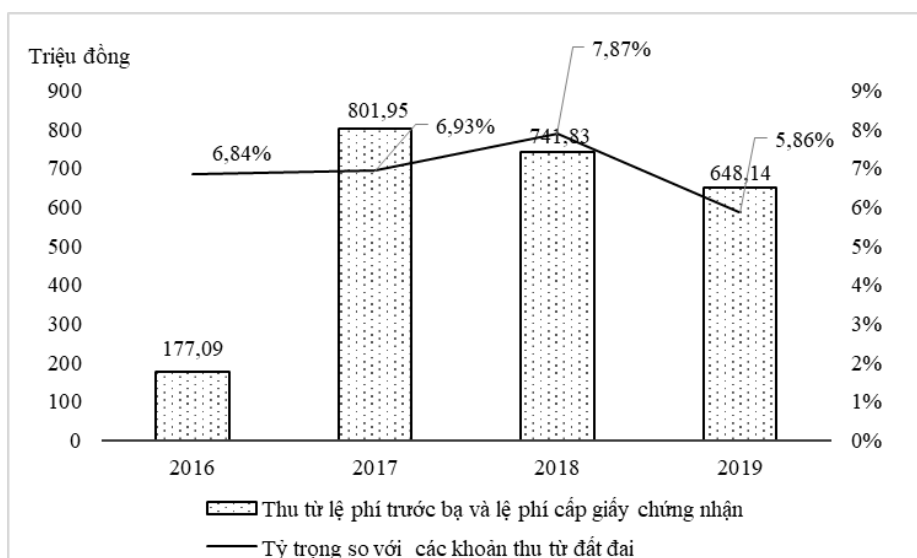


Hình 6. Tình hình thu thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất tại huyện Ea Súp giai đoạn 2016-2019

Kết quả thể hiện ở hình 6 cho thấy, thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất năm 2016 đạt 949,65 triệu đồng (chiếm 36,65%), năm 2017 đạt 2.547,55 triệu đồng (chiếm 22%), năm 2018 là 1.421,11 triệu đồng (chiếm 15,07%) và đạt 1.900,19 triệu đồng vào năm 2019 (chiếm 17,18%).

3.3.5. Thu từ lệ phí trước bạ và lệ phí cấp giấy chứng nhận

Số liệu về tình hình thu lệ phí trước bạ và lệ phí cấp GCN QSDĐ của huyện Ea Súp được thể hiện chi tiết tại hình 7.



Hình 7. Tình hình thu lệ phí trước bạ và lệ phí cấp GCN QSDĐ của huyện Ea Súp giai đoạn 2016-2019

Với tỷ trọng bình quân chiếm 6,8%/năm trong tổng nguồn thu tài chính từ đất đai và không biến động đáng kể qua các năm, nguồn thu từ lệ phí trước bạ và lệ phí cấp GCN QSDĐ được đánh giá là nguồn thu khá ổn định. Bên cạnh việc đóng góp một phần vào ngân sách Nhà nước phục vụ yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội thì nguồn thu từ lệ phí trước bạ và lệ phí cấp GCN QSDĐ cũng đảm bảo cho các đơn vị sự nghiệp, hành chính công của huyện phát huy hiệu quả hoạt động, đặc biệt trong việc huy động đóng góp của người dân phục vụ công tác đo đạc, chỉnh lý biến động và cấp GCN QSDĐ.

3.4. Một số hạn chế trong khai thác nguồn lực tài chính từ đất đai trên địa bàn huyện Ea Súp

Việc giao đất theo hình thức chỉ định trong những năm trước đây đã làm giảm khả năng huy động nguồn lực tài chính đối với đất đai; việc giao đất theo đơn giá do UBND tỉnh ban hàng năm thấp hơn nhiều so với giá đất thực tế trên thị trường. Vì vậy, người được giao đất đã thu được một nguồn lợi khá cao khi được Nhà nước giao đất rồi thực hiện việc chuyển nhượng cho người khác, dẫn đến thất thoát nguồn thu cho ngân sách Nhà nước.

Thủ tục hành chính đất đai nói chung và nghĩa vụ tài chính đất đai nói riêng của các đối tượng sử dụng đất còn chồng chéo và chưa phù hợp với thực tiễn đã cản trở dòng tài chính từ đất vào các hoạt động kinh tế - xã hội.

Việc xác định giá đất cụ thể để tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất sát với giá chuyển nhượng QSDĐ trên thị trường trong điều kiện bình thường gặp không ít khó khăn, lúng túng do chưa có quy định về quy trình xác định giá đất thị trường. Do đó, giá đất tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trên thực tế vẫn chưa đảm bảo sát với giá thị trường, gây thất thu cho ngân sách Nhà nước.

Hiện nay, tình trạng đầu cơ đất đai, giao dịch ngầm còn khá phổ biến trên địa bàn huyện Ea Súp, nhất là việc mua bán bằng hình thức “giấy tờ trao tay” trong các khu đất phân lô tự phát làm cho thị trường nhà đất càng thiếu minh bạch, khó quản lý.

Những năm qua, công tác thanh tra, kiểm tra về việc quản lý thực hiện nghĩa vụ tài chính trong lĩnh vực đất đai tại huyện Ea Súp chưa được quan tâm thực hiện. Do đó, tình trạng người sử dụng đất tự ý chuyển mục đích sử dụng đất và không nộp nghĩa vụ tài chính vẫn còn xảy ra khá phổ biến, ảnh hưởng đến nguồn thu ngân sách hằng năm.

3.5. Một số giải pháp nâng cao hiệu quả khai thác nguồn thu tài chính từ đất đai tại huyện Ea Súp

UBND tỉnh Đắk Lắk sớm ban hành cơ chế phân cấp trong quản lý và sử dụng đất đai, theo đó, tăng tính chủ động của huyện trong việc ban hành các chính sách về ưu đãi, thu hút đầu tư trên địa bàn thông qua các cơ chế ưu đãi về đất đai.

Đẩy mạnh công tác đo đạc chỉnh lý biến động đất đai của các khu vực, các xã có sự biến động quá lớn về hiện trạng sử dụng đất cũng như tăng cường khai thác có hiệu quả nguồn thu tài chính từ đất đai. rà soát lại việc quản lý và sử dụng đất, tiếp tục đẩy mạnh việc đưa quỹ đất do nhà nước quản lý, đất trống, đất chưa sử dụng, để tăng nguồn thu nhưng về lâu dài đảm bảo đất không bị lấn chiếm trái phép. Đối với đất đã giao nhưng chưa đầu tư hoặc đầu tư nhưng hiệu quả mang lại chưa cao thì rà soát, chuyển sang mục đích sử dụng khác có hiệu quả cao hơn.

Cần có chính sách, cơ chế khuyến khích, động viên tổ chức, cá nhân được giao đất, cho thuê đất khẩn trương đưa đất vào khai thác, quản lý, sử dụng đất hiệu quả và thực hiện nghiêm túc các quy định về nghĩa vụ tài chính về đất đai. Việc định giá đất phải được tiến hành theo đúng các quy định của pháp luật và phải đảm bảo dựa trên nguyên tắc thị trường, tại thời điểm, bối cảnh giao dịch xác định và kết quả định giá đất càng sát với giá thị trường càng tốt. Đồng thời, kết quả định giá đất phải có khả năng, có cơ sở để cơ quan có chức năng có thể thực hiện việc kiểm tra, đối chứng với chứng cứ thị trường đất đai một cách công khai và minh bạch, hạn chế thấp nhất những tác động thị trường không mong muốn.

UBND huyện Ea Súp cần tổ chức đấu giá đất đối với những dự án đã được giải phóng mặt bằng, xây dựng hạ tầng kỹ thuật. Đồng thời, đôn đốc người trúng đấu giá quyền sử dụng đất đưa vào khai thác đúng quy hoạch, hoàn tất nghĩa vụ tài chính. Trường hợp nhà đầu tư vi phạm phương án đấu giá và quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá, đề nghị hoàn thiện hồ sơ hủy kết quả, tổ chức đấu giá lại.

Tăng cường công tác thanh kiểm tra việc thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, nhất là đối với địa bàn các xã, thị trấn có tốc độ đô thị hóa nhanh, trong đó tập trung kiểm tra việc thực hiện quy hoạch đối với các khu quy hoạch chức năng, quy hoạch phát triển đô thị mới. Xử lý vi phạm hành chính đối với các hành vi sử dụng đất không đúng mục đích, xây dựng công trình trên đất không được phép xây dựng qua đó có hình thức xử lý, chế tài buộc người sử dụng đất phải thực hiện nghĩa vụ tài chính, tránh thất thoát cho ngân sách.

Kiên quyết xử lý các trường hợp lấn chiếm đất đai, nhất là lấn chiếm đất công, chuyển mục đích sai quy định làm thất thoát nguồn thu từ quỹ đất. Tổ chức việc rà soát, chấn chỉnh tình trạng sử dụng đất lãng phí, kém hiệu quả hoặc sử dụng đất sai mục đích của các cơ quan, đơn vị, doanh nghiệp trên địa bàn để kiến nghị cấp thẩm quyền xử lý.

4. KẾT LUẬN

Công tác quản lý, sử dụng đất và khai thác nguồn lực tài chính từ đất đai của huyện Ea Súp trong giai đoạn 2016 - 2019 đạt được những thành quả nhất định. Quá trình sử dụng đất dựa trên những quan điểm khai thác sử dụng quỹ đất đai, đảm bảo sử dụng hợp lý và hiệu quả, góp phần ổn định kinh tế, chính trị, xã hội. Nguồn thu của ngân sách, nguồn tài chính thu được từ đất đai đã cho phép huyện Ea Súp gia tăng quy mô đầu tư phục vụ phát triển kinh tế - xã hội, kết cấu hạ tầng. Như vậy, nguồn lực tài chính từ đất đai là nguồn lực quan trọng trong cơ cấu thu ngân sách huyện.

Kết quả khai thác nguồn lực tài chính từ đất đai giai đoạn 2016 - 2019, thông qua các hình thức: thu tiền sử dụng đất; tiền thuê đất; thuế, phí và lệ phí trong sử dụng đất. Tổng số tiền thu được từ đất đai tăng từ 2.590,87 triệu đồng, chiếm 11,96% năm 2016 đến năm 2019 tăng lên 11.061,16 triệu đồng, chiếm 25,60%. Trong đó, tiền sử dụng đất đóng góp nhiều nhất trong các khoản thu tài chính từ đất đai và tiền thuê đất đóng góp thấp nhất.

Bên cạnh những kết quả đạt được, tình hình khai thác nguồn lực tài chính từ đất đai vẫn còn bộc lộ nhiều hạn chế, bất cập như chưa khai thác được nguồn thu lớn nhất từ công tác đấu giá quyền sử dụng đất; công tác quản lý sử dụng đất, thủ tục hành chính về đất đai còn nhiều bất cập; giá đất và những bất cập trong giá đất; công tác thu hồi, đền bù, giải phóng mặt bằng; những tồn tại trong công tác đấu giá đất; thị trường nhà đất chưa phát huy hết hiệu quả và hệ lụy từ hoạt động đầu cơ, giao dịch ngầm về đất đai đã và đang là những rào cản không nhỏ, gây thất thoát cho ngân sách nhà nước.

Việc quản lý, sử dụng đất, đặc biệt là vấn đề khai thác nguồn lực tài chính từ đất đai luôn là một vấn đề phức tạp và chịu tác động của rất nhiều yếu tố khách quan và chủ quan, nhất là cơ chế thị trường. Vì vậy, nghiên cứu cũng đề xuất một số giải pháp liên quan đến cấp trên và Ủy ban nhân dân huyện nhằm nâng cao hiệu quả công tác khai thác tài chính từ đất đai trong những năm đến.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Bộ Tài nguyên và Môi trường. (2019). *Đưa nguồn lực đất đai vào phát triển kinh tế - xã hội: Hiệu quả thiết thực*. Khai thác từ <http://www.monre.gov.vn/Pages/dua-nguon-luc-dat-dai-vao-phat-trien-kinh-te---xa-hoi-hieu-qua-thiet-thuc.aspx>
2. Chi cục thuế huyện Ea Súp. (2016; 2017; 2018; 2019). Báo cáo công tác thu thuế trên địa bàn huyện Ea Súp, tỉnh Đắk Lắk.
3. Nguyễn Hữu Ngữ, Cao Phục Đồng, Đinh Thị Thắm, Nguyễn Phúc Khoa. (2020). Các yếu tố ảnh hưởng đến việc tạo quỹ đất phục vụ phát triển kinh tế - xã hội ở thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình. *Tạp chí Khoa học Đại học Huế*, tập 129, số 3B, Tr.5-18.
4. Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam. (2013). *Luật Đất đai*. Nhà xuất bản Bộ Tài nguyên và Môi trường.
5. Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Ea Súp. (2019). Quy hoạch sử dụng đất, thống kê kê kiểm kê đất đai giai đoạn 2016 - 2019.

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

7. Ủy ban nhân dân huyện Ea Súp. (2016-2019). Báo cáo tổng kết tình hình phát triển kinh tế xã hội, đảm bảo quốc phòng an ninh, xây dựng chính quyền giai đoạn 2016 - 2019.

CURRENT SITUATION OF FINANCIAL REVENUES FROM LAND IN EA SUP DISTRICT, DAK LAK PROVINCE

**Nguyen Huu Ngu¹, Nguyen Phuc Khoa¹, Le Huu Ngoc Thanh¹
Duong Quoc Non¹, Nguyen Thi Nhat Linh¹, Phan Quoc Trinh²**

⁽¹⁾ University of Agriculture and Forestry, Hue University

² Land resgistration Office, Ea Sup District, Dak Lak Province

Contact email: nguyenhuungwx@huaf.edu.vn

ABSTRACT

This study was conducted in Ea Sup district, Dak Lak province with the aim of assessing financial revenues from land in the period of 2016-2019. The research collected data, and analyzed the relationships of financial resources from land. Our results showed that (i) The financial resources of land in Ea Sup district were contributed by the land use fee, land renting, taxes, and charges in land management; (ii) A total of land financy was increased from 2,590.87 million VND (11.96%) in 2016 to 11,061.16 million VND (25.60%) in 2019; (iii) The land use fee had the highest contribution to total of land financial resources. There are still some limitations while doing the collections of the financial resources from land that had some effects on budget of the district. Therefore, some solutions retated to updated land changes, land reservation, market price for land, developed real estate, and increase inspection checking, should be applied to have high efficiency of these revenues in the future.

Keywords: *Land policy, land price, Ea Sup district, land use, land finance.*