

ĐẠI HỌC HUẾ
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM

NGUYỄN CỬU THỊ THU TRÂM

THỰC TRẠNG KHAI THÁC NGUỒN THU TÀI CHÍNH
TỪ ĐẤT ĐAI CỦA THÀNH PHỐ ĐÀ LẠT, TỈNH LÂM ĐỒNG

ĐỀ ÁN TỐT NGHIỆP THẠC SĨ
QUẢN LÝ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG

Ngành: Quản lý đất đai

HUẾ - 2024

ĐẠI HỌC HUẾ
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM

NGUYỄN CỬU THỊ THU TRÂM

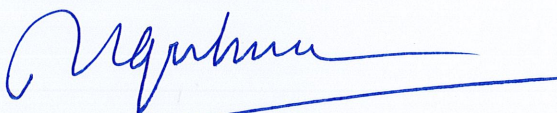
THỰC TRẠNG KHAI THÁC NGUỒN THU TÀI CHÍNH
TỪ ĐẤT ĐAI CỦA THÀNH PHỐ ĐÀ LẠT, TỈNH LÂM ĐỒNG

ĐỀ ÁN TỐT NGHIỆP THẠC SĨ
QUẢN LÝ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG

Ngành: Quản lý đất đai

Mã số: 8850103

NGƯỜI HƯỚNG DẪN KHOA HỌC



PGS.TS. NGUYỄN HỮU NGỦ

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG CHẤM ĐỀ ÁN

PGS.TS. TRẦN THANH ĐỨC

HUẾ - 2024

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan kết quả nghiên cứu trong Đề án “Thực trạng khai thác nguồn thu tài chính từ đất đai của thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng” là của bản thân tôi dưới sự hướng dẫn khoa học của giáo viên hướng dẫn.

Tôi xin cam đoan kết quả nghiên cứu và số liệu điều tra là đúng thực tế và chưa được sử dụng để bảo vệ một học vị nào.

Tôi xin cam đoan các thông tin trích dẫn trong Đề án này đều đã được chỉ rõ nguồn gốc.

Huế, ngày 10 tháng 11 năm 2024

Tác giả

Nguyễn Cửu Thị Thu Trâm

LỜI CẢM ƠN

Qua một thời gian nghiên cứu đến nay tôi đã hoàn thành Đề án tốt nghiệp thạc sĩ của mình. Để hoàn thành được Đề án này, ngoài sự nỗ lực cố gắng không ngừng của bản thân, tôi đã nhận được nhiều sự quan tâm, giúp đỡ, động viên từ nhiều người. Trước hết, tôi xin chân thành cảm ơn quý thầy, cô giáo của Trường Đại học Nông Lâm, Đại học Huế; Khoa Tài nguyên đất và Môi trường nông nghiệp đã tận tình truyền đạt những kiến thức quý báu và tạo mọi điều kiện thuận lợi cho tôi trong quá trình học tập tại trường.

Đặc biệt, tôi xin gửi lời cảm ơn chân thành, sâu sắc đến PGS.TS. Nguyễn Hữu Ngũ đã tận tình hướng dẫn, giúp đỡ tôi trong quá trình thực hiện Luận văn này.

Tôi cũng xin chân thành cảm ơn các cán bộ, công chức, viên chức công tác tại Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Lạt, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đà Lạt, Cục thuế tỉnh Lâm Đồng, các hộ gia đình tại khu vực nghiên cứu đã cung cấp các thông tin, dữ liệu và hỗ trợ tôi trong suốt quá trình nghiên cứu, hoàn thành Đề án này.

Một lần nữa, tôi xin trân trọng cảm ơn.

Huế, ngày 10 tháng 11 năm 2024

Tác giả

Nguyễn Cửu Thị Thu Trâm

TÓM TẮT

Nghiên cứu này được thực hiện tại thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng nhằm mục đích đánh giá tình hình khai thác nguồn lực tài chính từ đất đai tại thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng. Mục tiêu của nghiên cứu này là phân tích và đánh giá được tình hình khai thác nguồn lực tài chính đất đai trên địa bàn thành phố Đà Lạt, từ đó đề xuất được những giải pháp phù hợp nhằm nâng cao hiệu quả công tác khai thác nguồn lực tài chính đất đai trên địa bàn nghiên cứu. Các phương pháp nghiên cứu đã được tác giả sử dụng là phương pháp thu thập dữ liệu thứ cấp, phương pháp thu thập số liệu sơ cấp, phương pháp xử lý số liệu và phương pháp sử dụng thang đo Likert. Kết quả nghiên cứu đã cho thấy, công tác thực hiện các nội dung quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn thành phố Đà Lạt đã được thực hiện đầy đủ, kịp thời theo quy định của pháp luật đất đai, nhiều nội dung thực hiện có hiệu quả cao; một số nội dung quản lý đất đai thực hiện chưa hiệu quả cao, nhất là ở đơn vị cấp phường. Giai đoạn 2020-2023, tổng thu ngân sách từ đất đai của thành phố Đà Lạt đạt xấp xỉ 3.446 tỷ đồng, thu được nhiều nhất là năm 2022 với 1.065 tỷ đồng và ít nhất là năm 2020 với 898 tỷ đồng; tổng thu ngân sách từ đất đai năm 2023 giảm mạnh so với năm 2022 (giảm xấp xỉ 400 tỷ đồng). Trong cơ cấu các nguồn thu ngân sách từ đất đai của giai đoạn 2020-2023, chiếm tỷ trọng đóng góp nhiều nhất là tiền sử dụng đất và ít nhất là tiền cho thuê đất. Mức độ hài lòng hoặc rất hài lòng của người sử dụng đất đối với công tác thu nghĩa vụ tài chính về đất đai của cơ quan chức năng là cao, nhưng mức độ không hài lòng hoặc rất không hài lòng đối với các chỉ tiêu được khảo sát là thấp, thậm chí rất thấp, mức không ý kiến vẫn còn nhiều. Nghiên cứu này đã đề xuất được một số giải pháp phù hợp nhằm phát huy hiệu quả khai thác nguồn lực tài chính từ đất đai trên địa bàn thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng.

MỤC LỤC

MỞ ĐẦU	1
1. Đặt vấn đề.....	1
2. Mục tiêu của đề tài.....	2
a. Mục tiêu chung	2
b. Mục tiêu cụ thể	2
3. Ý nghĩa khoa học và thực tiễn	2
a. Ý nghĩa khoa học	2
b. Ý nghĩa thực tiễn	2
CHƯƠNG 1_TỔNG QUAN VỀ VẤN ĐỀ NGHIÊN CỨU	3
1.1. Cơ sở lý luận.....	3
1.1.1. Khái niệm, vai trò của chính sách tài chính đất đai	3
1.1.1.1. Khái niệm về tài chính đất đai	3
1.1.1.2. Vai trò của chính sách tài chính đất đai	3
1.1.2. Bản chất và đặc điểm của nguồn thu tài chính từ đất đai	3
1.1.2.1. Bản chất của nguồn thu tài chính từ đất đai	3
1.1.2.2. Đặc điểm của nguồn thu tài chính từ đất đai	4
1.1.3. Giá đất	4
1.1.4. Các khoản thu tài chính từ đất đai.....	7
1.1.4.1. Tiền sử dụng đất	7
1.1.4.2. Tiền thuê đất khi được Nhà nước cho thuê đất	8
1.1.4.3. Thuế sử dụng đất.....	8
1.1.4.4. Thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất.....	9
1.1.4.5. Phí và lệ phí trong quản lý, sử dụng đất.....	9
1.1.4.6. Tiền thu từ xử phạt vi phạm pháp luật, tiền bồi thường cho Nhà nước khi gây thiệt hại trong quản lý, sử dụng đất đai.....	9
1.1.5. Một số chính sách tạo lập cơ sở pháp lý về khai thác nguồn thu tài chính từ đất đai	9
1.1.6. Những yếu tố ảnh hưởng đến nguồn thu tài chính từ đất đai	10
1.2. Cơ sở thực tiễn.....	11

1.2.1. Tình hình khai thác nguồn thu tài chính đất đai của các nước trên thế giới	11
1.2.1.1. Thụy Điển	11
1.2.1.2. Nhật Bản	11
1.2.1.3. Trung Quốc	12
1.2.1.4. Úc	13
1.2.2. Tình hình khai thác nguồn thu tài chính từ đất đai ở Việt Nam	13
1.2.3. Tình hình khai thác nguồn thu tài chính từ đất đai tại tỉnh Lâm Đồng	15
1.3. Các công trình nghiên cứu có liên quan	16
CHƯƠNG 2_ĐỐI TƯỢNG, PHẠM VI, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU	19
2.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu	19
2.1.1. Đối tượng nghiên cứu	19
2.1.2. Phạm vi nghiên cứu	19
2.2. Nội dung nghiên cứu	19
2.3. Phương pháp nghiên cứu	19
2.3.1. Phương pháp thu thập dữ liệu thứ cấp	19
2.3.2. Phương pháp thu thập liệu sơ cấp	20
2.3.2.1. Phương pháp khảo sát thực địa	20
2.3.2.2. Phỏng vấn bằng bảng hỏi	20
2.3.3. Phương pháp xử lý số liệu	21
2.3.4. Phương pháp sử dụng thang đo Likert	21
CHƯƠNG 3_KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN	22
3.1. Khái quát đặc điểm điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội của thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng	22
3.1.1. Điều kiện tự nhiên	22
3.1.1.1. Vị trí địa lý	22
3.1.1.2. Địa hình	23
3.1.1.3. Khí hậu	24
3.1.1.4. Lợi thế và hạn chế về điều kiện tự nhiên	24
3.1.2. Điều kiện kinh tế - xã hội	25

3.1.2.1. Tăng trưởng và chuyển dịch cơ cấu kinh tế	25
3.1.2.2. Thực trạng phát triển các ngành kinh tế	26
3.1.2.3. Dân số, lao động, việc làm và mức sống dân cư	28
3.1.3. Đánh giá chung về điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội	30
3.1.3.1. Những lợi thế và hạn chế	30
3.1.3.2. Những kết quả đạt được và những tồn tại, hạn chế trong phát triển kinh tế - xã hội	31
3.2. Đánh giá tình hình khai thác nguồn thu tài chính từ đất đai của thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng giai đoạn 2020-2023	33
3.2.1. Các văn bản pháp lý liên quan đến khai thác nguồn thu tài chính từ đất đai tại thành phố Đà Lạt	33
3.2.2. Kết quả thu ngân sách từ đất đai	34
3.2.3. Đánh giá kết quả khai thác nguồn thu tài chính từ đất đai	36
3.2.3.1. Kết quả thu tiền thuê đất giai đoạn 2020-2023	36
3.2.3.2. Kết quả thu tiền sử dụng đất giai đoạn 2020-2023	40
3.2.3.3. Kết quả thu thuế giá trị gia tăng từ chuyển nhượng bất động sản giai đoạn 2020-2023	43
3.2.3.4. Kết quả thu thuế thu nhập doanh nghiệp bất động sản giai đoạn 2020-2023	44
3.2.3.5. Kết quả thu thuế thu nhập cá nhân từ chuyển nhượng bất động sản giai đoạn 2020-2023	46
3.2.3.6. Kết quả thu tiền thuế lệ phí trước bạ giai đoạn 2020-2023	47
3.2.4. Tình hình sử dụng nguồn thu từ đất cho phát triển kinh tế - xã hội của thành phố Đà Lạt giai đoạn 2020-2023	48
3.2.5. Ý kiến của các bên liên quan về tình hình khai thác nguồn thu tài chính từ đất đai tại thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng	49
3.2.5.1. Thông tin chung về người được phỏng vấn	49
3.2.5.2. Ý kiến của về mục đích sử dụng đất, nguồn gốc và điều kiện pháp lý	50
3.2.5.3. Ý kiến của về quy trình thực hiện nghĩa vụ về đất đai	54
3.2.5.4. Mức độ hài lòng của người được phỏng vấn về công tác thu nghĩa vụ tài chính đất đai của cơ quan chức năng	64
3.3. Những hạn chế trong khai thác nguồn thu tài chính từ đất đai tại thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng	67

3.4. Đề xuất giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả khai thác nguồn thu tài chính từ đất đai ở thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng	68
3.4.1. Cơ sở đề xuất giải pháp.....	68
3.4.2. Các giải pháp chính	68
3.4.2.1. Nhóm giải pháp chống thất thu thuế đối với giá chuyển nhượng	68
3.4.2.2. Nhóm giải pháp chống thất thu thuế đối với đối tượng kinh doanh, chuyển nhượng bất động sản.....	70
3.4.2.3. Nhóm các giải pháp khác	70
KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ.....	72
1. KẾT LUẬN	72
2. KIẾN NGHỊ.....	72

DANH MỤC BẢNG BIỂU

Bảng 3.1. Dân số trung bình năm 2022 thành phố Đà Lạt – tỉnh Lâm Đồng	28
Bảng 3.2. Số liệu thu ngân sách từ đất đai tại thành phố Đà Lạt giai đoạn 2021-2023	35
Bảng 3.3. Tình hình thu tiền thuê đất giai đoạn 2020-2023	37
Bảng 3.4. Số tiền thuê đất được miễn và giảm trong giai đoạn 2020-2023.....	39
Bảng 3.5. Tình hình thu tiền sử dụng đất giai đoạn 2020-2023	40
Bảng 3.6. Số tiền sử dụng đất miễn và giảm trong giai đoạn 2020-2023.....	42
Bảng 3.7. Tình hình thu thuế giá trị gia tăng từ chuyển nhượng bất động sản giai đoạn 2020-2023	43
Bảng 3.8. Tình hình thu thuế thu nhập doanh nghiệp bất động sản giai đoạn 2020-2023	45
Bảng 3.9. Tình hình thu thuế thu nhập cá nhân từ chuyển nhượng bất động sản giai đoạn 2020-2023.....	46
Bảng 3.10. Tình hình thu tiền thuế lệ phí trước bạ giai đoạn 2020-2023.....	47
Bảng 3.11. Thông tin chung về người được phỏng vấn	49
Bảng 3.12. Ý kiến của các đối tượng phỏng vấn về mục đích sử dụng đất của thửa đất phải thực hiện nghĩa vụ tài chính.....	50
Bảng 3.13. Ý kiến của các đối tượng phỏng vấn về nguồn gốc sử dụng đất.....	52
Bảng 3.14. Ý kiến của các đối tượng phỏng vấn về các giấy tờ pháp lý liên quan thửa đất.....	53
Bảng 3.15. Đánh giá của các đối tượng phỏng vấn về thủ tục thực hiện các quyền sử dụng đất.....	55
Bảng 3.16. Đánh giá của các đối tượng phỏng vấn về thời gian hoàn thành các thủ tục thực hiện các quyền sử dụng đất.....	56
Nguồn: Số liệu phỏng vấn, 2024.....	57
Bảng 3.17. Đánh giá của các đối tượng phỏng vấn về các văn bản hướng dẫn thực hiện các quyền sử dụng đất.	58
Bảng 3.18. Đánh giá của các đối tượng phỏng vấn về quy trình thực hiện nghĩa vụ tài chính.....	59
Bảng 3.19. Đánh giá của các đối tượng phỏng vấn về phí, lệ phí, thuế và tiền sử dụng đất.....	61

Bảng 3.20. Đánh giá của các đối tượng phỏng vấn về hình thức thanh toán nghĩa vụ tài chính về đất đai	62
Bảng 3.21. Đánh giá của các đối tượng phỏng vấn về việc thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai	63
Bảng 3.22. Mức độ hài lòng của người dân về công tác thu nghĩa vụ tài chính đất đai	65

DANH MỤC HÌNH ẢNH

Hình 3.1. Vị trí thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng	22
Hình 3.2. Địa hình của thành phố Đà Lạt	23
Hình 3.3. Kết quả thu ngân sách từ đất đai tại thành phố Đà Lạt giai đoạn 2020-2023	34
Hình 3.4. Cơ cấu (%) nguồn thu ngân sách từ đất đai thành phố Đà Lạt giai đoạn 2020-2023.....	36
Hình 3.5. Ngân sách thu được từ việc cho thuê đất trên địa bàn thành phố Đà Lạt giai đoạn 2020-2023.....	38
Hình 3.6. Xu hướng ngân sách tiền thuê đất miễn và tiền thuê đất giảm	40
Hình 3.7. Ngân sách thu được từ việc sử dụng đất trên địa bàn thành phố Đà Lạt giai đoạn 2020-2023.....	41
Hình 3.8. Thuế giá trị gia tăng từ chuyển nhượng bất động sản giai đoạn 2020-2023.....	44
Hình 3.9. Thuế thu nhập doanh nghiệp bất động sản giai đoạn 2020-2023	45
Hình 3.10. Thuế thu nhập cá nhân từ chuyển nhượng bất động sản giai đoạn 2020-2023.....	47
Hình 3.11. Thuế lệ phí trước bạ giai đoạn 2020-2023	48
Hình 3.12. Mục đích sử dụng đất của thửa đất phải thực hiện nghĩa vụ tài chính.....	50
Hình 3.13. Tỷ lệ ý kiến của các đối tượng phỏng vấn về mục đích sử dụng đất của thửa đất phải thực hiện nghĩa vụ tài chính	51
Hình 3.14. Ý kiến về nguồn gốc sử dụng đất.....	51
Hình 3.15. Tỷ lệ ý kiến của các đối tượng phỏng vấn về nguồn gốc sử dụng đất	52
Hình 3.16. Ý kiến về các giấy tờ pháp lý liên quan thửa đất của người được phỏng vấn	53
Hình 3.17. Tỷ lệ ý kiến của các đối tượng phỏng vấn về các giấy tờ pháp lý liên quan thửa đất.....	54
Hình 3.18. Ý kiến của người được phỏng vấn về thủ tục thực hiện các quyền sử dụng đất.....	54
Hình 3.19. Tỷ lệ đánh giá của các đối tượng phỏng vấn về thủ tục thực hiện các quyền sử dụng đất	55
Hình 3.20 Ý kiến của người được phỏng vấn về thời gian hoàn thành các thủ tục	56
Hình 3.21. Tỷ lệ đánh giá của các đối tượng phỏng vấn về thời gian hoàn thành các thủ tục thực hiện các quyền sử dụng đất.....	57
Hình 3.22. Ý kiến về các văn bản hướng dẫn thực hiện các quyền sử dụng đất	57

Hình 3.23. Tỷ lệ đánh giá của các đối tượng phỏng vấn về các văn bản hướng dẫn thực hiện các quyền sử dụng đất.....	58
Hình 3.24. Ý kiến của về quy trình thực hiện nghĩa vụ tài chính	59
Hình 3.25. Tỷ lệ đánh giá của các đối tượng phỏng vấn về quy trình thực hiện nghĩa vụ tài chính.....	60
Hình 3.26. Ý kiến về phí, lệ phí, thuế và tiền sử dụng đất	60
Hình 3.27. Tỷ lệ đánh giá của các đối tượng phỏng vấn về phí, lệ phí, thuế và tiền sử dụng đất.....	61
Hình 3.28. Ý kiến về hình thức thanh toán nghĩa vụ tài chính về đất đai.....	62
Hình 3.29. Tỷ lệ đánh giá của các đối tượng phỏng vấn về hình thức thanh toán nghĩa vụ tài chính về đất đai.....	62
Hình 3.30. Ý kiến về thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai	63
Hình 3.31. Tỷ lệ đánh giá của các đối tượng phỏng vấn về việc thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai	64

MỞ ĐẦU

1. Đặt vấn đề

Đất đai, với vai trò là nguồn tài nguyên cực kỳ quan trọng, đồng thời mang giá trị vô cùng quý giá, đóng góp không ngừng vào quá trình sản xuất và cung ứng của cải vật chất, phục vụ nhu cầu sống của con người [14]. Để thúc đẩy sự phát triển toàn diện của đất nước, Chính phủ Việt Nam đã triển khai chiến lược khai thác hiệu quả nguồn thu từ đất đai. Xác định chính xác giá trị tài chính của đất đai đóng vai trò then chốt trong việc quản lý và sử dụng đất đai một cách hiệu quả. Đây là nền tảng pháp lý vững chắc để các tổ chức và cá nhân thực thi đầy đủ quyền lợi và nghĩa vụ của mình một cách minh bạch và công bằng [4]. Trong thời gian qua, việc quản lý tài chính đất đai và giá đất đã được Chính phủ đặc biệt chú trọng trong thời gian gần đây. Nhiều Nghị định chi tiết đã được ban hành, đồng thời các cơ quan Trung ương cũng đã đưa ra những văn bản hướng dẫn cụ thể. Theo đó, chính sách tiền sử dụng đất được cụ thể hóa trong Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09/9/2016, cùng với các thông tư hướng dẫn của Bộ Tài chính [6, 7]. Việc xác định mức tiền sử dụng đất dựa trên các yếu tố chính như diện tích đất, mục đích sử dụng đất và giá đất được công bố. Bên cạnh đó, chính sách về tiền thuê đất được quy định tại Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước, cùng với các văn bản pháp luật liên quan như Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09/9/2016 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, và các thông tư hướng dẫn của Bộ Tài chính [7, 8]. Nghị định 10/2023/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai cũng đóng vai trò quan trọng trong việc hoàn thiện hệ thống pháp lý về đất đai [9]. Để đáp ứng kịp thời những yêu cầu của thực tiễn, hệ thống chính sách về đất đai luôn được đánh giá, sửa đổi và bổ sung một cách thường xuyên. Trình tự, thủ tục xác định nghĩa vụ tài chính đất đai ngày càng được đơn giản hóa, tạo điều kiện thuận lợi cho người sử dụng đất, đồng thời đảm bảo tính công khai, minh bạch và hiệu quả trong quản lý đất đai.

Việc quản lý tài chính đất đai và giá đất dành cho các đối tượng sử dụng đất hiện nay vẫn tồn tại một số hạn chế đáng kể. Hệ thống văn bản pháp luật liên quan chưa đạt được sự đồng bộ, nhất quán và ổn định, dẫn đến việc chưa bao quát đầy đủ các vấn đề thực tế. Hơn nữa, công tác định hướng, dự báo và đánh giá khả năng khai thác nguồn thu tài chính từ đất đai chưa được chú trọng đúng mức, thiếu đi tính chiến lược và tầm nhìn dài hạn, gây nên sự bị động trong việc lập kế hoạch và triển khai thực

hiện. Những hạn chế này đã tác động tiêu cực đến quyền lợi hợp pháp của người sử dụng đất cũng như nguồn thu ngân sách quốc gia từ hoạt động quản lý đất đai.

Thành phố Đà Lạt, trung tâm hành chính tỉnh Lâm Đồng, sở hữu tiềm năng to lớn để phát triển kinh tế xã hội, đặc biệt là lĩnh vực đất đai [17]. Nhận thức rõ tiềm năng này, Đà Lạt đã tích cực khai thác nguồn thu từ tài chính đất đai nhằm thúc đẩy sự phát triển kinh tế - xã hội. Để nâng cao hiệu quả quản lý và khai thác đất đai, việc đánh giá toàn diện tình hình khai thác nguồn thu tài chính đất đai là điều cần thiết. Qua đó, thành phố có thể xác định ưu điểm, thế mạnh, đồng thời nhận diện những khó khăn, tồn tại trong việc thực thi chính sách đất đai nói chung và khai thác nguồn thu tài chính đất đai nói riêng. Từ đó, Đà Lạt có thể xây dựng chiến lược quản lý và sử dụng đất đai hiệu quả, góp phần phát triển bền vững.

Xuất phát từ thực tế nêu trên, việc thực hiện đề tài: “***Thực trạng khai thác nguồn thu tài chính từ đất đai của thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng***” có ý nghĩa thực tiễn và tính cấp thiết hiện nay.

2. Mục tiêu của đề tài

a. Mục tiêu chung

Phân tích và đánh giá được tình hình khai thác nguồn thu tài chính đất đai trên địa bàn thành phố Đà Lạt, từ đó đề xuất được những giải pháp phù hợp nhằm nâng cao hiệu quả công tác khai thác nguồn thu tài chính đất đai trên địa bàn nghiên cứu.

b. Mục tiêu cụ thể

- Đánh giá được tình hình khai thác nguồn thu tài chính đất đai trên địa bàn thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng.
- Đề xuất được các giải pháp phát huy hiệu quả việc khai thác nguồn thu tài chính từ đất đai trong thời gian tới.

3. Ý nghĩa khoa học và thực tiễn

a. Ý nghĩa khoa học

Kết quả nghiên cứu góp phần làm rõ cơ sở lý luận và những vấn đề liên quan đến nguồn thu tài chính từ đất đai, phân tích những quy định của pháp luật trong việc điều tiết mối quan hệ về quyền, lợi ích giữa Nhà nước và các đối tượng sử dụng đất.

b. Ý nghĩa thực tiễn

Kết quả nghiên cứu là cơ sở khoa học đáng tin cậy cho UBND thành phố Đà Lạt và các cơ quan liên quan tham khảo để đưa ra các giải pháp quản lý và sử dụng đất có hiệu quả cho thành phố Đà Lạt trong thời gian đến.

CHƯƠNG 1

TỔNG QUAN VỀ VẤN ĐỀ NGHIÊN CỨU

1.1. Cơ sở lý luận

1.1.1. Khái niệm, vai trò của chính sách tài chính đất đai

1.1.1.1. Khái niệm về tài chính đất đai

Tài chính đất đai là bao gồm giá trị đất đai và thu nhập từ đất, được thiết kế để phân bổ lợi ích sử dụng đất giữa Nhà nước và cá nhân một cách công bằng, đảm bảo quyền lợi tối ưu cho cả hai bên [12].

1.1.1.2. Vai trò của chính sách tài chính đất đai

Chính sách tài chính đất đai đóng vai trò quan trọng trong việc kiến tạo nguồn thu ổn định và bền vững cho ngân sách quốc gia. Bên cạnh đó, chính sách này còn góp phần thúc đẩy hiệu quả và tiết kiệm trong việc sử dụng đất đai, từ đó tạo đà cho sự phát triển kinh tế - xã hội. Hơn nữa, chính sách tài chính đất đai là công cụ hữu hiệu để nhà nước quản lý và kiểm soát chất lượng, hiệu quả sử dụng tài nguyên đất đai. Song song với đó, chính sách này góp phần điều tiết thu nhập, góp phần cân bằng nền kinh tế và đảm bảo công bằng xã hội [12].

1.1.2. Bản chất và đặc điểm của nguồn thu tài chính từ đất đai

1.1.2.1. Bản chất của nguồn thu tài chính từ đất đai

Nguồn thu tài chính từ đất đai là kết quả của mối quan hệ phân phối giá trị, hình thành các quỹ tiền tệ, dựa trên sự tương tác giữa các chủ thể liên quan đến đất đai trong một bối cảnh cụ thể. Yếu tố cốt lõi trong mối quan hệ này là quyền sở hữu ruộng đất, tạo nên lợi ích kinh tế cho các bên sở hữu.

Trong bối cảnh đất đai thuộc sở hữu Nhà nước, nguồn thu tài chính từ đất đai là tài sản quốc gia, được sử dụng cho mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội, góp phần nâng cao đời sống vật chất, văn hóa và tinh thần cho nhân dân.

Theo nguyên tắc kinh tế, những tài sản không phải là sản phẩm của lao động trực tiếp vẫn có giá trị tiềm ẩn, có thể trở thành phương tiện để các chủ thể sở hữu thu lợi. Đất đai là minh chứng rõ ràng cho điều này, dù không phải là sản phẩm lao động, nhưng vẫn đóng vai trò quan trọng trong việc tạo ra các quỹ tiền tệ tập trung, góp phần vào nguồn thu tài chính.

Hiện nay, tùy theo chế độ xã hội của mỗi quốc gia, quan hệ đất đai được quy định khác nhau. Ở các quốc gia tư bản, đất đai chủ yếu thuộc sở hữu tư nhân, dẫn đến

sự khác biệt trong nguồn thu tài chính từ đất đai so với các quốc gia như Việt Nam, nơi đất đai thuộc sở hữu toàn dân [5].

1.1.2.2. Đặc điểm của nguồn thu tài chính từ đất đai

Việc khai thác nguồn thu tài chính từ đất đai gắn liền mật thiết với cơ chế sở hữu đất đai. Bởi lẽ, để biến đất đai thành nguồn lợi nhuận, chủ thể phải trước hết nắm giữ quyền sở hữu, quyền này là nền tảng cho việc phát sinh các quyền khai thác lợi ích từ đất đai.

Sự xác lập và thể chế hóa quyền sở hữu đất đai là tiền đề cho việc khai thác lợi ích kinh tế từ tài sản này. Địa tô, trong bối cảnh này, chính là biểu hiện cụ thể của nguồn thu tài chính từ đất đai. Trong hệ thống kinh tế tư bản, địa tô là công cụ để chủ sở hữu tư nhân khai thác lợi ích kinh tế từ quyền sở hữu đất đai.

Sự xuất hiện của nguồn thu tài chính từ đất đai là hệ quả của sự hình thành và phát triển cơ chế kinh tế thị trường. Quan hệ sở hữu đất đai đóng vai trò quyết định trong việc định hình nguồn thu này. Bởi lẽ, trong nền kinh tế thị trường, để xác định giá trị của hàng hóa, việc xác định chế độ sở hữu là yếu tố tiên quyết. Cơ chế sở hữu là động lực cho sự phát triển các quyền lợi và lợi ích liên quan, giúp chủ sở hữu khai thác tối ưu lợi ích kinh tế từ hàng hóa, trong trường hợp này là đất đai [13].

1.1.3. Giá đất

Giá đất, biểu thị giá trị sử dụng của một đơn vị diện tích đất đai, phản ánh trực tiếp tiềm năng khai thác của khu vực đó. Trong khi đó, giá trị quyền sử dụng đất lại được xác định thông qua số tiền tương ứng với việc sở hữu và sử dụng một diện tích đất cụ thể trong một thời hạn nhất định. Từ đó, mối quan hệ mật thiết giữa thời hạn sử dụng đất và giá trị kinh tế mà quyền sử dụng đất mang lại trở nên rõ ràng.

Việc xác định giá đất đóng vai trò trọng yếu trong việc quản lý, khai thác và sử dụng đất đai hiệu quả. Nó cung cấp cơ sở pháp lý để tính toán các khoản thuế liên quan đến việc sử dụng đất và chuyển quyền sử dụng đất, đảm bảo công bằng và minh bạch trong quản lý tài nguyên đất đai.

Giá đất được áp dụng để tính toán tiền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cũng như xác định giá trị quyền sử dụng đất khi chuyển giao đất cho các tổ chức, cá nhân. Ngoài ra, giá đất còn được sử dụng để tính toán giá trị tài sản của doanh nghiệp nhà nước trong quá trình cổ phần hóa, cũng như xác định lệ phí trước bạ khi chuyển quyền sử dụng đất.

Trong trường hợp Nhà nước thu hồi đất để phục vụ quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng và phát triển kinh tế, giá đất được sử dụng để tính toán khoản bồi thường cho người dân bị ảnh hưởng. Đồng thời, giá đất cũng được áp dụng

để tính toán tiền bồi thường đối với những trường hợp vi phạm pháp luật về đất đai, gây thiệt hại cho Nhà nước.

Việc xác định giá trị đất đai đòi hỏi sự tuân thủ nghiêm ngặt các nguyên tắc sau: Thứ nhất, mục đích sử dụng hợp pháp của thửa đất tại thời điểm định giá phải được ưu tiên xét đến. Thứ hai, thời hạn sử dụng đất là yếu tố cần được xem xét kỹ lưỡng nhằm đảm bảo tính chính xác của giá trị. Tiếp đến, giá đất cần phản ánh giá thị trường phổ biến của loại đất tương tự, được xác định thông qua các giao dịch chuyển nhượng hoặc kết quả đấu giá quyền sử dụng đất tại những khu vực có tổ chức đấu giá, hoặc dựa trên thu nhập từ việc sử dụng đất. Cuối cùng, các thửa đất liền kề có cùng mục đích sử dụng, khả năng sinh lợi và thu nhập tương đương phải được định giá đồng đều tại cùng thời điểm.

Việc xác định giá trị đất đai được thực hiện thông qua nhiều phương pháp, mỗi phương pháp phù hợp với những đặc thù riêng của từng trường hợp. Phương pháp so sánh trực tiếp dựa trên việc phân tích tương đồng giữa thửa đất cần định giá với những thửa đất có mục đích sử dụng, vị trí, tiềm năng sinh lợi, cơ sở hạ tầng và yếu tố pháp lý tương tự. Phương pháp chiết trừ được áp dụng đối với đất có tài sản gắn liền, bằng cách trừ giá trị tài sản khỏi tổng giá trị bất động sản.

Phương pháp thu nhập, dựa trên việc chia mức thu nhập ròng bình quân hàng năm cho lãi suất tiết kiệm VNĐ kỳ hạn 12 tháng tại ngân hàng thương mại, cho phép xác định giá trị đất dựa trên khả năng sinh lợi. Phương pháp thặng dư được áp dụng cho đất có tiềm năng phát triển, bằng cách trừ đi tổng chi phí dự tính khỏi tổng doanh thu phát triển giả định. Cuối cùng, phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất được sử dụng để tính toán giá trị đất bằng cách nhân hệ số điều chỉnh với giá đất trong bảng giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành.

Việc xác định khung giá đất được Chính phủ thực hiện định kỳ 5 năm một lần, phân loại theo từng loại đất và khu vực tương ứng. Để phù hợp với biến động thị trường, cơ chế điều chỉnh khung giá đất được áp dụng khi giá đất phổ biến trên thị trường chênh lệch từ 20% trở lên so với mức tối đa hoặc tối thiểu đã được ban hành. Trong quá trình xây dựng khung giá đất, việc tuân thủ nghiêm ngặt các nguyên tắc và phương pháp định giá là điều cần thiết. Cùng với đó, việc phân tích và đánh giá thông tin về giá thị trường, các yếu tố tự nhiên, kinh tế - xã hội và quản lý, sử dụng đất đai có ảnh hưởng đến giá đất đóng vai trò trọng yếu.

- Nội dung của Khung giá đất:

Khung giá đất được xác lập nhằm quy định phạm vi giá tối thiểu và tối đa cho các loại đất, bao gồm cả đất nông nghiệp và phi nông nghiệp. Đối với đất nông nghiệp, khung giá bao trùm các loại đất trồng cây hàng năm, bao gồm đất trồng lúa và cây

hàng năm khác, đất trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất, đất nuôi trồng thủy sản và đất làm muối. Trong khi đó, đối với đất phi nông nghiệp, khung giá được áp dụng cho đất ở nông thôn, đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn, đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp (không phải là đất thương mại, dịch vụ ở nông thôn), đất ở tại đô thị, đất thương mại, dịch vụ tại đô thị và đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp (không phải là đất thương mại, dịch vụ tại đô thị). Bên cạnh đó, khung giá đất còn được phân chia theo các vùng kinh tế, bao gồm Trung du và Miền núi phía Bắc, Đồng bằng sông Hồng, Bắc Trung Bộ, Duyên hải Nam Trung Bộ, Tây Nguyên, Đông Nam Bộ và Đồng bằng sông Cửu Long, cũng như theo loại đô thị từ loại đặc biệt đến loại V. Đối với khung giá đất nông nghiệp và đất phi nông nghiệp tại nông thôn của mỗi vùng kinh tế, việc xác định giá trị được dựa trên ba loại xã: đồng bằng, trung du và miền núi.

Khung giá đất do cơ quan nhà nước ban hành là cơ sở để Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xây dựng bảng giá đất tại địa phương. Bảng giá đất được xây dựng dựa trên nguyên tắc, phương pháp định giá đất và khung giá đất đã được quy định.

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm trình Hội đồng nhân dân cùng cấp xem xét, thông qua bảng giá đất trước khi ban hành. Bảng giá đất được cập nhật định kỳ 05 năm một lần, công bố công khai vào ngày 01 tháng 01 của năm đầu kỳ.

Bảng giá đất là cơ sở quan trọng trong việc:

- Xác định tiền sử dụng đất khi Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất ở cho hộ gia đình, cá nhân đối với phần diện tích trong hạn mức.
- Cho phép chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở sang đất ở đối với phần diện tích trong hạn mức giao đất ở cho hộ gia đình, cá nhân.
- Tính thuế sử dụng đất, phí và lệ phí trong quản lý, sử dụng đất đai.
- Xác định mức tiền xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai.
- Tính tiền bồi thường cho Nhà nước khi gây thiệt hại trong quản lý và sử dụng đất đai.
- Xác định giá trị quyền sử dụng đất để trả cho người tự nguyện trả lại đất cho Nhà nước đối với trường hợp đất trả lại là đất Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất có thu tiền sử dụng đất, đất thuê trả tiền sử dụng đất một lần cho cả thời gian thuê.

Giá đất cụ thể:

Theo quy định, việc xác định giá đất cụ thể là trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh. Để đưa ra mức giá chính xác, cơ quan này phải tiến hành điều tra, thu thập thông tin một cách kỹ lưỡng.

Cụ thể, quá trình xác định giá đất dựa trên những thông tin quan trọng như:

- Thông tin về thửa đất: bao gồm vị trí, diện tích, loại đất, hiện trạng sử dụng.
- Giá đất thị trường: dựa trên các giao dịch mua bán đất đai trong khu vực tương tự.
- Thông tin về giá đất trong cơ sở dữ liệu đất đai: bao gồm giá đất đã được xác định trước đây, giúp so sánh và đánh giá biến động giá.

Sau khi thu thập đầy đủ thông tin, việc áp dụng phương pháp định giá đất phù hợp sẽ được thực hiện.

Giá đất cụ thể được sử dụng như căn cứ để tính toán các khoản phí liên quan đến đất đai trong nhiều trường hợp, như:

- Tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân đối với phần diện tích đất ở vượt hạn mức.
- Cho phép chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở sang đất ở đối với phần diện tích vượt hạn mức giao đất ở cho hộ gia đình, cá nhân.
- Tính tiền sử dụng đất đối với trường hợp Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất.
- Tính giá trị quyền sử dụng đất khi cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước mà doanh nghiệp cổ phần sử dụng đất thuộc trường hợp Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền sử dụng đất một lần cho cả thời gian thuê.
- Tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất.

1.1.4. Các khoản thu tài chính từ đất đai

Luật Đất đai năm 2013 (Điều 107) quy định rõ ràng các nguồn thu tài chính từ đất đai tại Việt Nam, bao gồm:

1.1.4.1. Tiền sử dụng đất

Tiền sử dụng đất là nghĩa vụ tài chính mà cá nhân, tổ chức phải thực hiện đối với Nhà nước khi được giao đất có thu tiền, cho phép chuyển đổi mục đích sử dụng đất hoặc công nhận quyền sử dụng đất đi kèm nghĩa vụ tài chính. Mặc dù không phải là

chủ sở hữu, người sử dụng đất được pháp luật trao quyền quản lý, sử dụng và định đoạt đất đai theo quy định. Số tiền phải nộp được xác định dựa trên đơn giá đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền công bố và diện tích đất được giao. Việc thu tiền sử dụng đất nhằm mục tiêu khai thác nguồn thu tài chính cho quốc gia, đồng thời khuyến khích việc sử dụng đất hiệu quả. Do đó, mức thu thường thấp hơn giá thị trường, thể hiện cơ chế chia sẻ lợi ích kinh tế giữa Nhà nước với các chủ thể kinh tế khác. Nghĩa vụ tài chính này góp phần nâng cao trách nhiệm và hiệu quả trong việc sử dụng đất đai của các chủ thể được giao đất [16].

1.1.4.2. Tiền thuê đất khi được Nhà nước cho thuê đất

Theo quy định của pháp luật, Nhà nước cho phép các tổ chức và cá nhân thuê đất để sử dụng. Song song với việc được giao quyền sử dụng đất, các tổ chức, cá nhân cũng có quyền cho thuê hoặc cho thuê lại quyền sử dụng đất này cho các bên khác. Nhà nước thu lợi từ việc cho thuê đất, đồng thời thu thuế thu nhập doanh nghiệp và cá nhân đối với các tổ chức, cá nhân hoạt động cho thuê đất. Thu nhập từ tiền thuê đất là nguồn thu ổn định và thường xuyên, có xu hướng tăng trưởng theo đà phát triển kinh tế [16].

1.1.4.3. Thuế sử dụng đất

Thuế đất là một phần không thể tách rời trong cơ cấu thuế của mọi quốc gia, đóng vai trò chủ chốt trong việc củng cố nguồn thu ổn định, bền vững cho ngân sách, đặc biệt là ngân sách địa phương. Không chỉ là công cụ tài chính, thuế đất còn là động lực thúc đẩy sử dụng đất hiệu quả, tiết kiệm, góp phần ổn định giá trị thị trường và thúc đẩy tăng trưởng kinh tế.

Thông qua thuế đất, Nhà nước có thể kích lệ đầu tư, khai thác tiềm năng đất đai, mở rộng diện tích canh tác và nâng cao hiệu quả sản xuất, từ đó tạo ra nguồn thu bền vững cho ngân sách. Thuế đất cũng góp phần kiến tạo xã hội công bằng, điều hòa thu nhập và ngăn ngừa tình trạng đầu cơ bất động sản, góp phần đảm bảo sự công bằng trong xã hội.

Mỗi quốc gia có hệ thống thuế đất riêng biệt, với mức thuế suất thay đổi theo yêu cầu quản lý và mục tiêu điều tiết tại từng thời điểm. Tại Việt Nam, hiện nay áp dụng ba loại thuế đất và lệ phí trước bạ nhà đất. Trong đó, thuế nhà đất, khoản thu ổn định hàng năm, được tính dựa trên tổng giá trị đất và thuế suất. Nguyên tắc cơ bản của việc thu thuế là điều tiết thu nhập của các thành phần kinh tế trong xã hội. Số thuế phải nộp tỷ lệ thuận với diện tích đất và nếu áp dụng thuế suất lũy tiến, số thuế sẽ tăng cao. Điều này khuyến khích những cá nhân sử dụng đất không hiệu quả chuyển nhượng đất cho người khác, góp phần sử dụng đất hợp lý và hạn chế đầu cơ. Tuy nhiên, hiện nay, thuế nhà đất tại Việt Nam chưa thực sự phát huy hết tiềm năng trong việc quản lý sử dụng đất do mức thuế suất còn thấp [16].

1.1.4.4. Thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất

Theo quy định pháp luật, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bên thứ ba sẽ chịu thuế chuyển quyền sử dụng đất. Loại thuế trực thu này nhằm thu về cho ngân sách quốc gia một phần lợi nhuận từ việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của cá nhân, tổ chức [16].

1.1.4.5. Phí và lệ phí trong quản lý, sử dụng đất

Các khoản thu khác phí và lệ phí đối với quản lý, sử dụng đất như: Lệ phí đo đạc, lập hồ sơ địa chính, lệ phí trước bạ đăng ký quyền sử dụng đất, lệ phí thẩm định quyền sử dụng đất, lệ phí thu thập và sử dụng thông tin về đất đai, lệ phí giao dịch đảm bảo về đất đai; phí và lệ phí khác khi giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất và chuyển quyền sử dụng đất [16].

1.1.4.6. Tiền thu từ xử phạt vi phạm pháp luật, tiền bồi thường cho Nhà nước khi gây thiệt hại trong quản lý, sử dụng đất đai

Về mặt quản lý nhà nước, đây là nguồn thu thể hiện hiệu quả quản lý tài nguyên đất đai. Song, xét về kinh tế - xã hội, hoạt động này nhằm ngăn chặn hành vi vi phạm của các chủ thể trong quản lý và sử dụng đất đai. Bên cạnh đó, nguồn thu này còn được sử dụng để khắc phục hậu quả của những hành vi vi phạm pháp luật đất đai, góp phần duy trì sự công bằng và trật tự xã hội.

Nền kinh tế hội nhập sâu rộng, giá trị đất đai tăng, kéo theo những vi phạm trong quản lý và sử dụng đất ngày càng phổ biến. Để bảo đảm sự nghiêm minh của pháp luật, việc nâng cấp hệ thống chế tài xử phạt, bồi thường đối với các hành vi vi phạm trong quản lý, sử dụng đất là điều cần thiết. Nâng cao mức xử phạt, đồng thời áp dụng các biện pháp tác động kinh tế đối với chủ thể quản lý, sử dụng đất nhằm nâng cao trách nhiệm của họ trong việc khai thác và sử dụng tài nguyên đất đai một cách hiệu quả [16].

1.1.5. Một số chính sách tạo lập cơ sở pháp lý về khai thác nguồn thu tài chính từ đất đai

Hoạt động tài chính hiện diện đa dạng và phức tạp, lan tỏa ảnh hưởng sâu rộng đến mọi lĩnh vực kinh tế - xã hội, từ phạm vi nhỏ nhất đến quy mô lớn nhất. Chính vì vai trò quan trọng và tác động trực tiếp, mạnh mẽ này, tài chính được xem là yếu tố quyết định sự phát triển của nền kinh tế mỗi quốc gia.

Chính sách tài chính quốc gia là tập hợp những mục tiêu, biện pháp được chính phủ mỗi quốc gia đề ra để điều chỉnh hệ thống tài chính. Mục tiêu của chính sách này

là hướng hệ thống tài chính phục vụ hiệu quả việc thực hiện chiến lược phát triển kinh tế - xã hội quốc gia.

Trong bối cảnh nền kinh tế đang ở giai đoạn đang phát triển như Việt Nam, chính sách tài chính quốc gia không chỉ giới hạn ở những chính sách vĩ mô như thuế và chi tiêu ngân sách. Nó cần bao quát cả những lĩnh vực vi mô, tạo thành một hệ thống toàn diện. Phạm vi của chính sách này bao trùm các lĩnh vực tài chính công, tài chính doanh nghiệp và tài chính hộ gia đình, tác động sâu rộng đến đời sống kinh tế - xã hội.

Vai trò quyết định của chính sách tài chính quốc gia thể hiện rõ nét trong việc định hướng quy mô, tốc độ tăng trưởng, cơ cấu kinh tế và cơ cấu đầu tư. Thông qua việc điều tiết hoạt động phân phối và sử dụng nguồn lực tài chính trong nước, bao gồm cả tài nguyên thiên nhiên và tài sản xã hội, chính sách này góp phần thúc đẩy sự phát triển bền vững và hiệu quả của nền kinh tế.

Chính sách thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuê mặt nước, thuế sử dụng đất đã chứng minh hiệu quả trong thực tiễn. Hệ thống pháp lý về quản lý tài chính đất đai được hoàn thiện, góp phần đưa Luật Đất đai năm 2024 vào đời sống.

Việc thu phí đã tạo ra nguồn thu quan trọng cho ngân sách nhà nước, phục vụ phát triển kinh tế - xã hội. Chính sách này đã tạo sự thống nhất với chính sách đầu tư trong và ngoài nước, bảo đảm cân bằng lợi ích giữa Nhà nước và người sử dụng đất. Cơ chế đấu giá quyền sử dụng đất đã góp phần ổn định chi phí đất đai đối với doanh nghiệp, đảm bảo minh bạch và công khai.

Bên cạnh đó, chính sách miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thể hiện rõ ràng sự ưu đãi và khuyến khích đầu tư của Nhà nước đối với những đối tượng cần hỗ trợ, theo quy định của pháp luật đầu tư xây dựng và chủ trương xã hội hóa [15].

1.1.6. Những yếu tố ảnh hưởng đến nguồn thu tài chính từ đất đai

Năng lực thu tài chính từ đất đai phụ thuộc vào nhiều yếu tố quyết định. Đầu tiên, quy hoạch đất đai giữ vai trò then chốt trong việc quản lý và khai thác hiệu quả tài nguyên đất, đồng thời điều tiết thị trường bất động sản, thúc đẩy tăng trưởng giá trị đất và từ đó, gia tăng nguồn thu cho Nhà nước. Thứ hai, việc thay đổi mục đích sử dụng đất tác động trực tiếp đến thu nhập từ đất đai, bởi nguồn thu này phụ thuộc mạnh mẽ vào mục đích sử dụng, có thể dẫn đến sự gia tăng hoặc giảm sút đáng kể các khoản thu. Bên cạnh đó, đầu tư vào đất đai, đặc biệt là đầu tư vào cơ sở hạ tầng, cũng là yếu tố quan trọng. Hoạt động đầu tư này thường góp phần gia tăng giá trị đất, kéo theo sự gia tăng các khoản thu tài

chính từ đất đai. Cuối cùng, các chính sách kinh tế - xã hội như biến động dân số, định hướng phát triển kinh tế, và chính sách thuế cũng tác động mạnh mẽ đến giá trị đất đai, từ đó ảnh hưởng đến các khoản thu tài chính mà Nhà nước thu được từ đất [12].

1.2. Cơ sở thực tiễn

1.2.1. Tình hình khai thác nguồn thu tài chính đất đai của các nước trên thế giới

1.2.1.1. Thụy Điển

Tại Thụy Điển, vấn đề thu tài chính liên quan đến đất đai được pháp luật điều chỉnh một cách minh bạch và rõ ràng thông qua Luật Thuế Bất động sản và Luật Thuế Tài sản. Thuế bất động sản được đánh trên giá trị của nhà và đất, áp dụng đối với chủ sở hữu. Việc tính toán thuế được thực hiện dựa trên diện tích đất, giá trị đất tính thuế và thuế suất. Giá trị đất tính thuế được cập nhật định kỳ 6 năm, thường là 75% giá thị trường của 2 năm trước đó, với thuế suất cố định là 1,5% hàng năm.

Thuế tài sản lại áp dụng đối với giá trị đất của các hộ nông dân và chủ trang trại, được gộp chung với tài sản cá nhân bao gồm nhà cửa, đất đai, cổ phần, cổ phiếu và tiền gửi ngân hàng. Chủ sở hữu phải nộp thuế tài sản nếu tổng giá trị tài sản đạt từ 800.000 SEK trở lên mỗi năm, theo biểu thuế lũy tiến. Thuế suất được áp dụng lần lượt là 1,5% cho tài sản từ 800.000 SEK đến dưới 1.300.000 SEK, 2,6% cho tài sản từ 1.300.000 SEK đến dưới 3.600.000 SEK, và 3,0% cho tài sản từ 3.600.000 SEK trở lên. Bên cạnh đó, lệ phí trước bạ được quy định là 1,5% và thuế thu nhập doanh nghiệp là 22% [12].

1.2.1.2. Nhật Bản

Nhật Bản đã dày công xây dựng một hệ thống định giá đất vững chắc, dựa trên phương pháp định giá hàng loạt đối với các thửa đất chuẩn và thửa đất cụ thể. Mô hình này được thiết lập dựa trên lịch sử giao dịch thực tế, thông qua việc so sánh đặc tính của thửa đất chuẩn với thửa đất cần định giá.

Quá trình định giá hàng loạt có thể tóm tắt theo 11 bước:

- Thiết lập khu vực phân theo mục đích sử dụng.
- Thiết lập các khu vực có đặc điểm tương đồng.
- Thiết lập tuyến đường.
- Lựa chọn các tuyến đường chuẩn và thửa đất chuẩn.
- Định giá thửa đất chuẩn.
- Lập bảng so sánh giá đất.
- Xây dựng dữ liệu tuyến đường.

- Tính toán giá tuyến đường.
- Lập bảng tỷ lệ hiệu chỉnh thửa đất.
- Xây dựng dữ liệu thửa đất.
- Tính toán giá thửa đất.

Thửa đất chuẩn là đại diện cho nhóm đất có cùng mục đích sử dụng, giá trị sử dụng tương đồng, tình trạng sử dụng và môi trường tương tự nhau. Việc lập bảng so sánh giá đất dựa trên phân tích mức độ ảnh hưởng của các yếu tố đến giá đất thông qua các phương pháp thống kê (chủ yếu là phân tích hồi quy bội) và phương pháp dựa trên kinh nghiệm của những người am hiểu về thực tiễn định giá đất.

Trong định giá, các phương pháp định giá đất chủ yếu gồm: chiết trừ, thặng dư, so sánh trực tiếp, và thu nhập. Việc định giá hàng loạt được thực hiện bằng cách điều tra giá đất tại nhiều địa điểm đồng thời trên toàn quốc tại cùng một thời điểm. Kết quả định giá đất được Bộ Đất đai, hạ tầng, giao thông và du lịch công bố công khai vào ngày 1/1 hàng năm trên internet, và một phần khu vực Tokyo, Osaka và Nagoya được công bố bằng tiếng Anh. Giá đất công bố được sử dụng để định giá thuế thừa kế, ước lượng định giá thuế tài sản cố định, làm quy chuẩn cho việc thẩm định giá đất của chuyên viên thẩm định bất động sản, và làm quy chuẩn cho việc quyết toán giá mua bán đất công, bồi thường khi thu hồi đất cho mục đích công cộng [1].

1.2.1.3. Trung Quốc

Tại Trung Quốc, nhằm khai thác tối ưu tiềm năng tài chính từ nguồn lực đất đai, Chính phủ nước này đã thiết lập một hệ thống phân định rõ ràng quyền sở hữu và quyền sử dụng đất đai. Trên nền tảng đó, một bộ luật pháp hoàn chỉnh đã được xây dựng, bao gồm những quy định cụ thể về việc thu phí sử dụng đất: đối với một số mục đích sử dụng đất, việc giao đất được thực hiện miễn phí, trong khi các mục đích sử dụng khác đều phải nộp phí sử dụng đất. Hệ thống này cũng quy định thời hạn giao đất cho các mục đích sử dụng khác nhau, ví dụ đất ở giao 70 năm, đất công nghiệp giao 60 năm, đất văn hóa, giáo dục, thể thao giao tối đa 50 năm, và đất thương mại, du lịch giao 40 năm. Việc giao đất cho các mục đích sử dụng trên đều phải được thực hiện thông qua đấu giá quyền sử dụng đất và nộp một lần phí sử dụng đất. Đối với đất do Nhà nước cho thuê, việc thanh toán phí thuê đất được thực hiện hàng năm.

Việc tách bạch quyền sở hữu của Nhà nước với quyền sử dụng của các tổ chức và cá nhân đã góp phần kiến tạo một thị trường đất đai hoàn thiện, minh bạch, công khai, và ổn định về giá cả. Điều này mang lại nguồn thu đáng kể và bền vững cho ngân sách quốc gia, đồng thời bảo toàn quyền sở hữu của Nhà nước đối với đất đai. Với nền tảng pháp lý chung của Trung ương, các địa phương chủ động xây dựng cơ chế quản

lý hiệu quả, phù hợp với thực tiễn địa phương, nhằm khai thác tối ưu tiềm năng tài chính từ đất đai [15].

1.2.1.4. Úc

Tại Úc, có ba cấp chính quyền: liên bang, bang và địa phương (tương đương với cấp huyện ở Việt Nam). Chính phủ liên bang Úc phân công nhiệm vụ quản lý và định giá đất đai cho chính quyền bang. Trong việc định giá đất, mỗi bang được phép ban hành Luật về định giá đất của riêng mình dựa trên Luật về định giá đất của liên bang. Theo luật pháp Úc, mỗi bang đều có một Tổng định giá, vị trí được đảm nhiệm bởi một chuyên gia có chuyên môn cao, được Thống đốc bang bổ nhiệm. Người này là một quan chức độc lập, chịu trách nhiệm quản lý giá đất, giám sát, thẩm định, quyết định và công bố giá đất hàng năm vào ngày 1 tháng 7. Quá trình định giá đất được thực hiện độc lập và dựa trên dữ liệu thị trường bất động sản.

Liên bang Úc, bao gồm cả các bang trực thuộc, đồng thời áp dụng hai phương thức định giá đất phổ biến: định giá đất hàng loạt và định giá đất cá biệt. Phương thức định giá đất hàng loạt được sử dụng để tính thuế bất động sản và các khoản lệ phí, trong đó cũng áp dụng mô hình thửa đất tiêu chuẩn. Định giá đất cá biệt, mặt khác, được sử dụng để xác định thu nhập từ bất động sản và bồi thường cho chủ sở hữu đất khi đất đai bị thu hồi.

Tại Úc, việc định giá đất đai cần tuân thủ nghiêm ngặt các quy định pháp luật hiện hành, đồng thời đảm bảo tính minh bạch và khả năng kiểm chứng. Nguyên tắc thị trường đóng vai trò chủ đạo, dựa trên thời điểm và bối cảnh giao dịch cụ thể. Kết quả định giá phải phản ánh chính xác giá trị thị trường, đảm bảo khả năng đối chiếu với các chứng cứ liên quan một cách minh bạch.

Tại Úc, cơ sở dữ liệu về giá trị đất đai được cập nhật liên tục, bao gồm hai nguồn chính: dữ liệu do cơ quan Nhà nước quy định và dữ liệu thị trường thu thập hàng ngày. Hệ thống thông tin đất đai (LIS), do cơ quan quản lý và dịch vụ đất đai của mỗi bang xây dựng và duy trì, đảm bảo cung cấp thông tin chính xác cho các đối tượng liên quan, bao gồm chính quyền, tổ chức và công dân [1].

1.2.2. Tình hình khai thác nguồn thu tài chính từ đất đai ở Việt Nam

Theo báo cáo của Bộ Tài nguyên và Môi trường, tình hình khai thác nguồn thu tài chính từ đất đai ở Việt Nam từ khi Luật Đất đai 2013 ra đời đến nay như sau:

Chính sách tài chính về đất đai đã được hoàn thiện từng bước, góp phần gia tăng nguồn thu cho ngân sách quốc gia. Việc quản lý nhà nước đối với đất đai được củng cố, đồng thời khuyến khích tổ chức và cá nhân sử dụng đất một cách tiết kiệm và

hiệu quả. Nhờ đó, ngân sách nhà nước có được nguồn thu ổn định, tăng trưởng đều đặn qua các năm.

Theo Luật Đất đai năm 2013, việc thu tài chính từ đất đai bao gồm bảy khoản, đồng thời thiết lập Quỹ phát triển đất của địa phương. Quỹ này được sử dụng để bồi thường, giải phóng mặt bằng và tạo quỹ đất theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước phê duyệt.

Luật Quản lý sử dụng tài sản công năm 2017 đã khẳng định tầm quan trọng của việc quản lý, khai thác và sử dụng hiệu quả nguồn lực tài chính từ đất đai. Pháp luật này đưa ra những quy định chi tiết, cho phép sử dụng giá trị quyền sử dụng đất để thanh toán cho các nhà đầu tư tham gia các dự án đầu tư xây dựng theo hình thức hợp đồng xây dựng - chuyển giao. Bên cạnh đó, Luật cũng đề cập đến việc khai thác quỹ đất nhằm tạo nguồn vốn phục vụ phát triển cơ sở hạ tầng, đồng thời khai thác tối ưu các nguồn lực tài chính từ đất đai theo đúng quy định pháp luật hiện hành.

Để hoàn thiện hệ thống thuế, Chính phủ kiến nghị Quốc hội xem xét sửa đổi, bổ sung Luật Thuế thu nhập cá nhân. Theo đề xuất, mọi khoản thu nhập phát sinh từ việc chuyển nhượng bất động sản đều được phân loại là thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản. Cá nhân thực hiện giao dịch chuyển nhượng bất động sản có trách nhiệm nộp thuế suất 2% trên giá bán mỗi lần giao dịch. Điều này áp dụng cho trường hợp cá nhân không thể cung cấp thông tin giá vốn, chi phí liên quan hoặc thiếu chứng từ chứng minh các chi phí đó.

Để thúc đẩy phát triển nông nghiệp, Quốc hội đã ban hành Nghị quyết số 55/2010/QH12, nhằm khuyến khích đầu tư vào lĩnh vực này thông qua việc miễn, giảm thuế sử dụng đất nông nghiệp. Chính sách này có hiệu lực từ ngày 01/01/2011 đến hết ngày 31/12/2020. Sau đó, Nghị quyết số 107/2020/QH14, được sửa đổi bổ sung bởi Nghị quyết số 28/2016/QH14, đã gia hạn thời gian miễn thuế đến ngày 31/12/2025. Nhờ chính sách ưu đãi này, hàng năm, hơn 11,2 triệu hộ nông dân được hưởng lợi, tương đương với 1,85 triệu tấn quy thóc hoặc 2.837 tỷ đồng theo giá trị thực tế. Kết quả là số tiền thu từ thuế sử dụng đất nông nghiệp giảm dần qua các năm: 69 tỷ đồng năm 2013, 61 tỷ đồng năm 2014, 57 tỷ đồng năm 2015, 60 tỷ đồng năm 2016, 39 tỷ đồng năm 2017, 28 tỷ đồng năm 2018, 20 tỷ đồng năm 2019, và chỉ còn 6 tỷ đồng năm 2020.

Ngoài ra, Nghị quyết số 132/2020/QH14 đã ban hành quy định mức thu tiền sử dụng đất hàng năm khi đất quốc phòng và an ninh được sử dụng kết hợp với đầu tư phát triển, phục hồi kinh tế. Bên cạnh đó, Nghị quyết số 54/2017/QH14, ban hành ngày 24 tháng 11 năm 2017, đã thí điểm cơ chế và chính sách đặc thù đối với đầu tư công của Thành phố Hồ Chí Minh. Tương tự, Nghị quyết số 115/2020/QH14, ban

hành ngày 19 tháng 6 năm 2020, đã thí điểm một số cơ chế, chính sách kinh tế - ngân sách đặc thù đối với Thành phố Hà Nội, cho phép ngân sách thành phố được trích 50% số thu nộp tiền sử dụng đất khi bán tài sản công cộng gắn liền với đất.

Theo báo cáo của Bộ Tài chính, nguồn thu từ đất đai đã có sự gia tăng đáng kể trong giai đoạn 2013-2020. Tỷ lệ thu ngân sách nhà nước từ đất đai so với tổng thu ngân sách cả nước đã tăng từ 7,8% năm 2013 lên 16,85% năm 2020. Hai nguồn thu chính từ đất đai là tiền sử dụng đất và tiền thuê đất, chiếm tỷ trọng lần lượt là 67,26% và 15,23% trong tổng thu từ đất trong giai đoạn trên.

Theo số liệu thống kê của Bộ Tài chính, nguồn thu từ đất đai trong những năm gần đây đã tăng trưởng đáng kể. Cụ thể, năm 2013, nguồn thu đạt 63.681 tỷ đồng, chiếm 7,80% tổng thu ngân sách nhà nước. Con số này lần lượt là 69.580 tỷ đồng (8,89%), 102.045 tỷ đồng (11,20%), 145.801 tỷ đồng (14,37%), 185.957 tỷ đồng (15,34%), 218.699 tỷ đồng (16,58%), 232.689 tỷ đồng (16,49%) và 254.854 tỷ đồng (16,85%) cho các năm 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019 và 2020.

Chính sách ưu đãi thuế, miễn giảm tiền sử dụng và thuê đất được rà soát kỹ lưỡng, nhằm đảm bảo tính công bằng, thống nhất, đơn giản hóa thủ tục, tạo điều kiện thuận lợi cho doanh nghiệp và hạn chế thất thu ngân sách. Mục tiêu hướng đến là thu hút đầu tư, đặc biệt tại vùng sâu, vùng xa và vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn. Song song với việc tạo điều kiện thuận lợi, việc áp dụng mức thu hợp lý là điều cần thiết để nuôi dưỡng nguồn thu, khuyến khích sử dụng đất hiệu quả và tiết kiệm. Luật pháp đã đưa ra các biện pháp tài chính để xử lý các dự án đầu tư chậm tiến độ hoặc bỏ hoang, nhằm đảm bảo việc sử dụng đất đúng thời hạn theo quy định [3].

1.2.3. Tình hình khai thác nguồn thu tài chính từ đất đai tại tỉnh Lâm Đồng

Việc thu hút nguồn lực tài chính từ quỹ đất tại tỉnh Lâm Đồng trong năm 2023 gặp phải những khó khăn nhất định. Theo kế hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt, các cơ quan chức năng tại địa phương được giao nhiệm vụ tập trung giải quyết các thủ tục hành chính liên quan đến đất đai một cách hiệu quả. Các nhiệm vụ bao gồm hồ sơ giao đất, chuyển mục đích sử dụng đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu cho hộ gia đình, cá nhân... đều phải đảm bảo theo đúng pháp luật, nhanh chóng và mang lại lợi nhuận cho người dân để tạo nguồn thu từ đất.

Kết thúc 6 tháng đầu năm 2023, tổng thu ngân sách nhà nước tỉnh Lâm Đồng đạt con số ấn tượng 7.178 tỷ đồng, tương đương 49,5% kế hoạch địa phương và 93% so với cùng kỳ năm trước. Trong đó, nguồn thu từ thuế, phí và lệ phí liên quan đến đất đai và nhà ở đạt 1.210 tỷ đồng. Tuy nhiên, kết quả này chỉ đạt 35% mục tiêu được HĐND tỉnh giao phó và bằng 75% so với cùng kỳ. Nguyên nhân chính được xác định là sự thiếu đồng bộ và thống nhất giữa các quy hoạch xây dựng, quy hoạch sử dụng đất

và quy hoạch chi tiết tại các huyện, thành phố. Điều này dẫn đến tình trạng chậm trễ trong việc xử lý các hồ sơ chuyển mục đích sử dụng đất, đấu giá, xác định giá, dẫn đến kết quả thu thấp hơn dự kiến và so với cùng kỳ.

Để nâng cao năng lực khai thác nguồn thu tài chính từ đất đai tại tỉnh Lâm Đồng, lãnh đạo tỉnh Lâm Đồng cũng chỉ đạo Sở Tài nguyên và Môi trường (TNMT) yêu cầu văn phòng đăng ký đất đai xử lý nhanh chóng các hồ sơ liên quan đến tách thửa đất, hợp thửa đất, chuyển quyền sử dụng đất của người dân. Đồng thời, các hồ sơ giao, cho thuê, chuyển mục đích sử dụng đất của các doanh nghiệp trên địa bàn tỉnh cũng cần được giải quyết một cách hiệu quả.

Sở TNMT cũng phối hợp với ngành thuế thực hiện công tác cấp phiếu chuyển thông tin đất đai, làm căn cứ xác định nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất theo quy định. Cục Thuế cũng có nhiệm vụ phối hợp chặt chẽ với Sở TNMT và UBND các huyện, thị xã thực hiện xác định nghĩa vụ tài chính, công khai minh bạch để người sử dụng đất biết theo quy định. Đồng thời, Cục Thuế cũng khẩn trương rà soát các trường hợp hộ gia đình, cá nhân còn nợ tiền sử dụng đất và các khoản nợ nghĩa vụ tài chính liên quan đến việc sử dụng đất của các doanh nghiệp, yêu cầu thực hiện đầy đủ theo quy định [2].

1.3. Các công trình nghiên cứu có liên quan

Luận văn thạc sĩ của Trần Văn Xuân tại Trường Đại học Nông Lâm, Đại học Huế, với tiêu đề “Phân tích tình hình khai thác nguồn lực tài chính từ đất đai ở huyện Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi giai đoạn 2010 – 2014” nghiên cứu đã tập trung vào việc phân tích chi tiết các đặc điểm, vai trò và cách phân loại các nguồn thu ngân sách từ đất đai. Luận văn này tập trung phân tích nguồn lực tài chính, cụ thể là các quỹ tiền tệ, nhằm làm rõ cơ chế hình thành, sử dụng, và mối tương quan mật thiết giữa chúng với các hoạt động kinh tế - xã hội trong việc phân phối nguồn lực. Các nguồn thu được từ quỹ tiền tệ đóng vai trò quan trọng trong việc đáp ứng nhu cầu chi tiêu, hỗ trợ tái sản xuất và hoạt động hiệu quả của các chủ thể xã hội.

Do đó, bản chất của nguồn thu tài chính nằm ở khía cạnh phân phối; đây là sự phân phối dưới dạng giá trị thay vì phân phối bằng hiện vật hoặc thông qua hiện vật. Nguồn thu tài chính có nhiều biểu hiện khác nhau, phụ thuộc vào nguồn gốc hình thành, cho phép các chủ thể tạo ra các quỹ tiền tệ. Nguồn thu này tạo điều kiện cho các chủ thể xã hội hình thành hệ thống quỹ tiền tệ tập trung và phi tập trung, hoạt động độc lập với chức năng lưu trữ hay thanh toán [20].

Luận văn thạc sĩ của Nguyễn Thị Huệ, Trường Đại học Kinh tế, Đại học Quốc gia Hà Nội, mang tiêu đề "Quản lý các nguồn thu từ đất trên địa bàn huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội", đã cung cấp một cái nhìn sâu sắc về cơ sở lý luận và thực

trạng quản lý nguồn thu tài chính từ đất đai trong thời gian gần đây. Nghiên cứu này chú trọng đến các quy định trong Luật Đất đai năm 2013 nhằm khai thác các mục tiêu quản lý các khoản thu từ đất đai, đồng thời xác định các tiêu chí để đánh giá hiệu quả công tác quản lý các khoản thu này. Ngoài ra, nghiên cứu nhằm phân tích tác động của các yếu tố liên quan đến việc quản lý nguồn thu từ đất đai. Đồng thời, nghiên cứu cũng đề cập đến các loại thu nhập tiềm năng, bao gồm: khoản thu từ việc giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất; tiền thuê đất khi nhà nước cho thuê đất; thuế sử dụng đất; thuế thu nhập từ việc chuyển quyền sử dụng đất; khoản thu từ việc xử lý vi phạm pháp luật về đất đai; tiền bồi thường cho Nhà nước khi gây thiệt hại trong quá trình quản lý và sử dụng đất đai; cùng với phí và lệ phí liên quan đến quản lý và sử dụng đất đai.

Luận văn thạc sĩ của Trần Thị Hà tại Trường Đại học Nông Lâm, Đại học Huế, với tiêu đề “Đánh giá tình hình khai thác nguồn thu tài chính từ đất đai ở thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai giai đoạn 2011 – 2017,” tập trung làm rõ cơ sở lý luận, phân tích các đặc điểm của nguồn thu từ đất và vai trò của nguồn thu ngân sách nhà nước từ đất đai. Nghiên cứu này đã phân tích sự đa dạng nguồn thu tài chính từ hoạt động quản lý và sử dụng đất đai. Các nguồn thu này bao gồm: phí sử dụng đất, tiền thuê đất, thuế sử dụng đất, thuế thu nhập từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, phí phạt vi phạm pháp luật về đất đai, tiền bồi thường thiệt hại cho Nhà nước, cùng với các loại phí và lệ phí liên quan đến quản lý và sử dụng đất đai [11].

Luận văn thạc sĩ của tác giả Trần Văn Sơn, Trường Đại học Nông Lâm, Đại học Huế, mang tựa đề "Thực trạng và giải pháp khai thác nguồn lực tài chính từ đất đai tại huyện Thạch Hà, tỉnh Hà Tĩnh giai đoạn 2014 - 2016," đã tập trung phân tích sâu sắc cơ sở lý luận, thực trạng khai thác nguồn thu tài chính từ đất đai, đồng thời đánh giá hiệu quả của quá trình này. Nghiên cứu đã tiến hành khảo sát ý kiến của người dân địa phương nhằm tìm hiểu nhu cầu và đề xuất giải pháp nâng cao hiệu quả khai thác nguồn thu trong tương lai. Trên cơ sở kết quả nghiên cứu, luận văn đưa ra một số giải pháp cụ thể nhằm tối ưu hóa việc khai thác nguồn lực tài chính từ đất đai, bao gồm: hoàn thiện chính sách đất đai, cải cách thủ tục hành chính, quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất, tạo quỹ đất sạch, giao đất và cho thuê đất, đấu giá quyền sử dụng đất, thu hồi đất và bồi thường, hỗ trợ tái định cư, giải pháp về tài chính và định giá đất, phát triển thị trường bất động sản, nâng cao năng lực quản lý đất đai, và cuối cùng là ứng dụng hiệu quả nguồn thu tài chính từ đất đai để thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội [18].

Nghiên cứu của tác giả Nguyễn Như Cương, thực hiện tại Trường Đại học Nông Lâm, Đại học Huế, với luận văn mang tựa đề "Phân tích tình hình khai thác nguồn lực tài chính từ đất đai ở huyện Quảng Trạch, tỉnh Quảng Bình giai đoạn 2014 – 2017," đã cung cấp cái nhìn sâu sắc về cơ sở lý luận và thực trạng khai thác nguồn lực

tài chính từ đất đai tại địa phương này. Bằng việc phân tích kết quả khai thác nguồn thu tài chính từ đất đai theo đơn vị hành chính và theo đối tượng sử dụng đất, nghiên cứu đã tập trung vào các loại nguồn thu chính như: tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuế sử dụng đất, thuế thu nhập cá nhân từ chuyển quyền sử dụng đất, tiền thu từ việc xử phạt vi phạm pháp luật về đất, tiền bồi thường cho Nhà nước khi gây thiệt hại trong quản lý và sử dụng đất, cũng như các loại phí và lệ phí liên quan đến quản lý và sử dụng đất đai [10].

CHƯƠNG 2

ĐỐI TƯỢNG, PHẠM VI, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

2.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu

2.1.1. Đối tượng nghiên cứu

- Tình hình khai thác nguồn thu tài chính từ đất đai ở thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng.
- Các văn bản pháp lý liên quan đến khai thác nguồn thu tài chính từ đất đai ở thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng và các bên liên quan.

2.1.2. Phạm vi nghiên cứu

- Phạm vi không gian: Thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng.
- Phạm vi thời gian thực hiện Đề án tốt nghiệp: Từ tháng 04/2024 đến tháng 08/2024.
- Phạm vi thời gian thu thập số liệu: Từ năm 2020 đến năm 2023.

2.2. Nội dung nghiên cứu

- Khái quát đặc điểm điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội của thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng.
- Đánh giá tình hình khai thác nguồn thu tài chính từ đất đai của thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng giai đoạn 2020-2023.
- Những hạn chế trong khai thác nguồn thu tài chính từ đất đai tại thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng
- Đề xuất giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả khai thác nguồn thu tài chính từ đất đai ở thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng.

2.3. Phương pháp nghiên cứu

2.3.1. Phương pháp thu thập dữ liệu thứ cấp

Trong nghiên cứu, nguồn dữ liệu thứ cấp đóng vai trò quan trọng, cung cấp nền tảng vững chắc cho việc tổng hợp, phân tích và đưa ra những nhận định khách quan dựa trên các kết quả đã được công bố. Việc thu thập nguồn dữ liệu này bao gồm:

- Tài liệu pháp lý: Thu thập hệ thống luật, văn bản dưới luật, các chương trình, nghị quyết, quyết định liên quan đến đất đai từ cơ quan trung ương, tỉnh Lâm Đồng và thành phố Đà Lạt.

- Số liệu thống kê: Tiếp cận các bảng biểu thống kê, kiểm kê đất đai và thông tin về quản lý, sử dụng đất từ Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Lạt.

- Tài liệu liên quan: Thu thập các tài liệu về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội, cùng các báo cáo liên quan giai đoạn 2020-2023 từ Phòng Tài nguyên và Môi trường, Chi cục thuế thành phố Đà Lạt.

2.3.2. Phương pháp thu thập liệu sơ cấp

2.3.2.1. Phương pháp khảo sát thực địa

Để hỗ trợ cho nghiên cứu, nghiên cứu đã tiến hành thu thập dữ liệu thực tế tại các khu vực thuộc địa bàn nghiên cứu (thành phố Đà Lạt). Mục tiêu của hoạt động này là đối chiếu thông tin thực địa với dữ liệu báo cáo, từ đó định hướng tiếp cận và xử lý thông tin hiệu quả nhất. Phương pháp này cũng góp phần kiểm chứng tính chính xác của một số thông tin thu được từ phương pháp phỏng vấn.

2.3.2.2. Phỏng vấn bằng bảng hỏi

Phương pháp thu thập thông tin dựa trên việc sử dụng bảng hỏi được thiết kế sẵn, bao gồm cả câu hỏi mở và câu hỏi đóng. Nội dung câu hỏi tập trung vào việc khai thác thông tin về chủ sử dụng đất và thửa đất, mục đích sử dụng đất, nguồn gốc và tính pháp lý của thửa đất, tình hình thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai, nhận thức pháp luật về tài chính đất đai của chủ sử dụng đất, cũng như vấn đề chuyển nhượng quyền sử dụng đất...

Trong nghiên cứu này, số lượng phiếu điều tra được thực hiện theo công thức ước tính cỡ mẫu:

$$N = \frac{Z_{(1-\frac{\alpha}{2})}^2 \cdot P(1-P)}{d^2}$$

Trong đó:

N - Cỡ mẫu nghiên cứu;

$Z_{(1-\alpha/2)}$ - Hệ số tin cậy ở mức xác suất (Với mức xác suất 95% thì $Z_{(1-\alpha/2)} = 1,96$);

P - Tỷ lệ ước tính;

d - Độ chính xác mong muốn giữa tỷ lệ thu được từ mẫu và tổng thể nghiên cứu với sai số cho phép

Theo công thức trên, cỡ mẫu nghiên cứu được xác định như sau:

Chọn $d = 0,1$ và $P = 0,5$ để có quy mô mẫu lớn nhất

$$N = \frac{1,96^2 \cdot 0,5(1-0,5)}{0,1^2} = 96$$

Căn cứ vào công thức trên số phiếu cần phỏng vấn là 96 người. Công tác điều tra phỏng được thực hiện ngẫu nhiên 96 người trên địa bàn thành phố Đà Lạt. Nghiên cứu được thực hiện thông qua việc phỏng vấn trực tiếp 78 hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất và 18 cán bộ trên địa bàn thành phố Đà Lạt. Trong quá trình điều tra có một số vấn đề được thảo luận với người sử dụng đất ngoài các câu hỏi đã chuẩn bị sẵn. Thông tin phỏng vấn bao gồm cả định tính và định lượng. Phiếu điều tra được thiết kế dựa trên mục đích nghiên cứu. Phiếu điều tra gồm 2 phần, phần đầu tiên là những thông tin chung của người sử dụng đất, phần thứ hai là nội dung điều tra gồm thông tin về những vấn đề liên quan đến nghĩa vụ tài chính đất đai để khảo sát người sử dụng đất, như quy trình thực hiện nghĩa vụ tài chính, những thuận lợi và khó khăn, vướng mắc trong quá trình thực hiện nghĩa vụ tài chính đất đai.

2.3.3. Phương pháp xử lý số liệu

Trên cơ sở các số liệu thu thập được trong quá trình điều tra tiến hành tổng hợp, phân tích, mô tả, so sánh và đánh giá tình hình khai thác nguồn thu tài chính từ đất đai trên địa bàn thành phố. Số liệu được xử lý bằng phần mềm Microsoft Excel.

2.3.4. Phương pháp sử dụng thang đo Likert

Phương pháp này được sử dụng để đánh giá mức độ hài lòng của người dân đối với tình hình khai thác nguồn thu tài chính tại thành phố Đà Lạt. Tác giả sử dụng thang đo Likert 5 mức độ gồm: Rất không hài lòng (1), Không hài lòng (2), Bình thường (3), Hài lòng (4) và Rất hài lòng (5). Các khoảng giá trị của thang đo được xác định là:

Rất hài lòng: $4,20 < m \leq 5,00$;

Hài lòng: $3,40 < m \leq 4,20$;

Bình thường: $2,60 < m \leq 3,40$;

Không hài lòng: $1,80 < m \leq 2,60$;

Rất không hài lòng: $1,00 < m \leq 1,80$.

Trong đó: m là giá trị trung bình chung theo đánh giá của các đối tượng được phỏng vấn.

CHƯƠNG 3

KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN

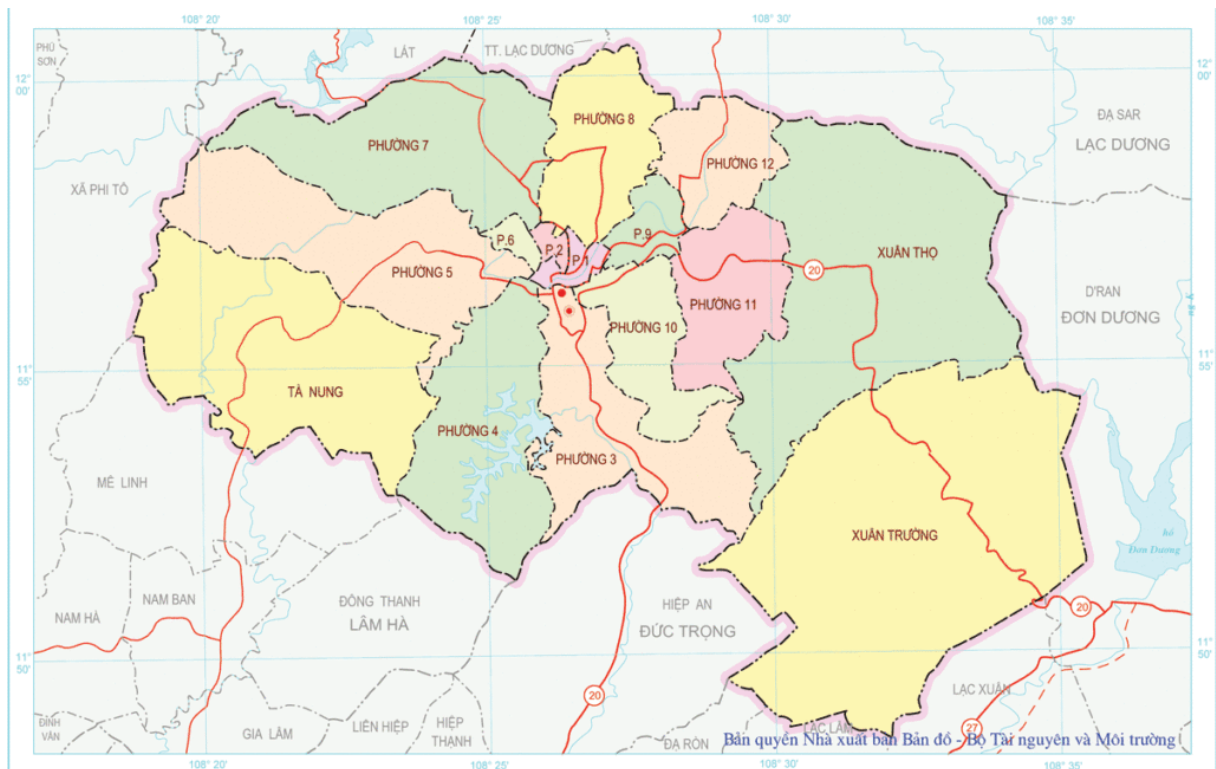
3.1. Khái quát đặc điểm điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội của thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng

3.1.1. Điều kiện tự nhiên

3.1.1.1. Vị trí địa lý

Thành phố Đà Lạt, nằm trên cao nguyên Lâm Viên, là thủ phủ hành chính của tỉnh Lâm Đồng. Nơi đây cách thành phố Hồ Chí Minh hơn 300 km theo hướng Tây Bắc, cách Phan Rang 110 km theo hướng Tây và cách Nha Trang 130 km theo hướng Tây Nam. Phạm vi ranh giới hành chính của thành phố Đà Lạt được xác định như sau:

- + Phía Bắc giáp huyện Lạc Dương.
- + Phía Nam giáp huyện Đức Trọng.
- + Phía Đông và Đông Nam giáp huyện Đơn Dương.
- + Phía Tây và Tây Nam giáp huyện Lâm Hà



Hình 3.1. Vị trí thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng

Đà Lạt toạ lạc tại vị trí chiến lược, giữ vai trò trung tâm hành chính, kinh tế, văn hóa, dịch vụ và là đầu mối giao thương trọng yếu của tỉnh Lâm Đồng. Thành phố cũng là điểm du lịch hấp dẫn, thu hút du khách trong và ngoài nước bởi cảnh quan thiên nhiên thơ mộng, khí hậu ôn hòa và dịch vụ đa dạng, bao gồm du lịch tham quan, nghỉ dưỡng, hội nghị, hội thảo và sinh thái. Bên cạnh đó, Đà Lạt còn là trung tâm đào tạo đa ngành và nghiên cứu khoa học quy mô lớn của cả nước.

Vị trí địa lý thuận lợi của Đà Lạt được khẳng định qua hệ thống giao thông kết nối thuận tiện, bao gồm quốc lộ 20, 27, đường cao tốc Đà Lạt - Dầu Giây và sân bay quốc tế Liên Khương. Hệ thống giao thông này góp phần thúc đẩy giao lưu kinh tế quốc tế, hợp tác liên vùng với các tỉnh trong khu vực kinh tế trọng điểm phía Nam, Duyên hải miền Trung và Tây Nguyên.

Nhờ những lợi thế về vị trí địa lý, Đà Lạt có tiềm năng phát triển thành đô thị trung tâm về kinh tế, văn hóa, khoa học - kỹ thuật, thúc đẩy sự phát triển kinh tế của tỉnh Lâm Đồng, vùng phía Nam Tây Nguyên và các vùng lân cận như các tỉnh phía Bắc Đông Nam bộ và phía Nam Duyên hải miền Trung [19].

3.1.1.2. Địa hình



Hình 3.2. Địa hình của thành phố Đà Lạt [19]

Địa hình Đà Lạt, mang dấu ấn địa chất và quá trình kiến tạo địa mạo, là một bức tranh sơn nguyên với sự phân bố rõ nét của ba dạng địa hình cục bộ: núi cao, đồi thấp và thung lũng.

Địa hình Núi Cao: Chiếm ưu thế với diện tích trên 70% diện tích tự nhiên, các dãy núi cao bao quanh khu vực trung tâm Đà Lạt, tạo nên một vòng cung hùng vĩ. Có thể chia địa hình núi cao thành hai khu vực chính:

Khu vực Nam, Đông và Tây: Là chuỗi núi với độ cao từ 1.450 - 1.550 mét, điểm cao nhất vượt qua 1.600 mét, bao bọc khu trung tâm Đà Lạt. Diện tích khu vực này chủ yếu là địa hình dốc, nơi bạt ngàn thác nước và rừng thông nguyên sinh, tạo nên tiềm năng to lớn cho phát triển lâm nghiệp và du lịch sinh thái.

Khu vực Bắc: Các dãy núi cao hơn, với độ cao từ 1.600 - 1.700 mét, trong đó đỉnh núi Liang Biang (thuộc huyện Lạc Dương) sừng sững với độ cao 2.165 mét.

Địa hình Đồi: Những dải đồi thấp hoặc núi thấp với độ dốc nhẹ (từ 20° trở xuống) tạo nên cảnh quan đa dạng cho thành phố Đà Lạt. Diện tích đồi chiếm khoảng 30%, tập trung chủ yếu ở khu vực trung tâm thành phố với độ cao phổ biến từ 1.500 đến 1.550 mét, cùng với khu vực Tà Nung (cao từ 1.100 - 1.200 mét).

Địa hình Thung Lũng: Dải đất trũng trải dài ven các suối, phần lớn đã được sử dụng để tạo thành những hồ chứa nước, góp phần quan trọng trong việc điều hòa khí hậu, bảo vệ nguồn nước và tăng thêm vẻ đẹp thơ mộng cho cảnh quan Đà Lạt. Dù chỉ chiếm khoảng 1% diện tích tự nhiên, địa hình thung lũng đóng vai trò không thể thiếu trong việc tạo nên những nét độc đáo và quyến rũ cho thành phố ngàn hoa [19].

3.1.1.3. Khí hậu

Nằm trong vùng nhiệt đới gió mùa cận xích đạo, khí hậu của Lâm Đồng, đặc biệt là Đà Lạt, chịu tác động bởi yếu tố địa hình và độ cao. Điều này đã tạo nên những nét độc đáo riêng biệt so với vùng lân cận, cụ thể là khí hậu mát mẻ quanh năm, lượng mưa dồi dào, mùa khô ngắn, độ bốc hơi thấp và không có bão. Những ưu điểm này mang đến nhiều lợi thế to lớn cho Đà Lạt trong phát triển kinh tế, đồng thời cũng đặt ra một số thách thức trong việc sử dụng quỹ đất hiệu quả [19].

3.1.1.4. Lợi thế và hạn chế về điều kiện tự nhiên

a. Lợi thế

+ Khu vực này sở hữu tiềm năng to lớn để phát triển du lịch nghỉ dưỡng, vượt trội hơn hẳn các vùng khác nhờ cảnh quan thiên nhiên tuyệt mỹ và vị trí địa lý thuận lợi.

+ Khí hậu độc đáo cho phép trồng trọt và chăn nuôi các giống cây, vật nuôi đặc trưng của vùng á nhiệt đới và ôn đới ngay trong môi trường nhiệt đới cận xích đạo.

+ Lượng nước tưới cho cây trồng trong mùa khô ở khu vực này thấp hơn hẳn so với các vùng khác thuộc Đông Nam Bộ và Tây Nguyên.

+ Rừng tự phục hồi nhanh chóng và thời gian bảo quản nông sản, đặc biệt là rau, hoa, quả, được kéo dài đáng kể [19].

b. Hạn chế

Lượng mưa dồi dào trong những tháng hè, là tác nhân chính gây xói mòn đất, đồng thời làm giảm sức hút du lịch. Mặt khác, sương mù dày đặc ảnh hưởng không nhỏ đến hoạt động vận tải hàng không [19].

3.1.2. Điều kiện kinh tế - xã hội

3.1.2.1. Tăng trưởng và chuyển dịch cơ cấu kinh tế

a. Các chỉ tiêu về kinh tế

Năm 2023, giá trị sản xuất (GO) theo giá so sánh bình quân: 13,94%/năm (KH 13,92%); trong đó, ngành nông lâm thủy sản 8,53%/năm (KH 8,93%); ngành công nghiệp - xây dựng 10,33%/ năm (KH 10,23%) và ngành thương mại - dịch vụ 15,99%/năm (KH 15,5%).

Cơ cấu giá trị sản xuất (GO) theo giá hiện hành của các ngành kinh tế đến năm 2023 như sau: ngành nông lâm thủy sản (khu vực I) là 12,94% (KH 11,88%); ngành công nghiệp - xây dựng (khu vực II) là 18,92% (KH 18,64%) và ngành thương mại - dịch vụ (khu vực III) là 68,15% (KH 69,48%).

Năm 2023, tổng vốn đầu tư toàn xã hội đạt mức ấn tượng, vượt kế hoạch 4% và tăng trưởng mạnh mẽ 20% so với năm trước.

Tổng thu ngân sách Nhà nước 1.727.278 triệu đồng, đạt 83% KH, bằng 94% so với năm 2022.

Năm 2023, kim ngạch xuất khẩu đạt 125,59 triệu USD, vượt kế hoạch 3,8% và tăng trưởng 10,5% so với năm trước. (KH 121 triệu USD) [19].

b. Các chỉ tiêu về xã hội

- Tỷ lệ tăng dân số tự nhiên < 1,1% (KH < 1,1%).
- Tỷ lệ trẻ em dưới 5 tuổi suy dinh dưỡng < 6,35% (KH < 6,4%).
- Tỷ lệ tham gia bảo hiểm y tế toàn dân 94% (KH 94%).

- Việc làm mới được tạo ra cho 4.980 lao động, vượt mức kế hoạch (4.950 lao động) với tỷ lệ đạt 101%. Đồng thời, tỷ lệ lao động được đào tạo đạt 78%, khẳng định năng lực nguồn nhân lực, góp phần giảm thiểu tình trạng thất nghiệp.

- Hội trường sinh hoạt hiện diện tại 90% tổ dân phố và thôn. 98% cơ quan đạt chuẩn văn hóa, trong khi 95% hộ gia đình cũng đạt chuẩn. Toàn bộ 100% phường xã đều có điểm sinh hoạt văn hóa, kết hợp nhà văn hóa. Tỷ lệ tổ dân phố và thôn đạt tiêu chuẩn văn hóa đạt 90%.

- 100% phường, xã đạt chuẩn quốc gia về y tế (KH 100%).

- Tỷ lệ cơ sở giáo dục đạt chuẩn quốc gia là 70%, gồm 87% trường công lập đạt chuẩn.

- Trên địa bàn thành phố không còn hộ cận nghèo [19].

3.1.2.2. Thực trạng phát triển các ngành kinh tế

a. Thương mại - dịch vụ

62% so với năm 2022, trong đó:

- Ngành du lịch và dịch vụ năm 2023 ghi nhận mức tăng trưởng đáng kể, với tổng doanh thu bán lẻ và dịch vụ tiêu dùng xã hội đạt 52.011,70 tỷ đồng, tăng 27,33% so với năm trước.

+ Tiếp tục tăng cường công tác quản lý nhà nước về du lịch, đẩy mạnh công tác quảng bá hình ảnh, tuyên truyền, vận động, khuyến khích các cơ sở kinh doanh đầu tư nâng cao chất lượng dịch vụ, thực hiện văn minh trong kinh doanh, buôn bán; tiếp tục triển khai chương trình nhãn hiệu xanh, điểm mua sắm chất lượng cao trên địa bàn.....góp phần đa dạng, phong phú các hoạt động du lịch, đáp ứng nhu cầu của du khách và thu hút khách đến với Đà Lạt.

+ Năm 2023, thành phố Đà Lạt ghi nhận lượng du khách tham quan và nghỉ dưỡng đạt con số ấn tượng. Theo thống kê, tổng số lượt khách đạt 6.487.500 lượt, vượt kế hoạch 1,4% so với năm 2022. Số lượng khách lưu trú cũng tăng trưởng mạnh, đạt 4.865.625 lượt, vượt kế hoạch 8,1% so với cùng kỳ năm trước. Trong đó khách quốc tế đạt 360.000 lượt, đạt 102,9% KH (tăng 166,7% so cùng kỳ năm 2022), qua lưu trú 342.000 lượt; khách nội địa đạt 6.127.500 lượt, đạt 100% KH (tăng 4,8% so cùng kỳ năm 2022), qua lưu trú 4.523.625 lượt khách.

- Xuất khẩu: Tổng trị giá hàng xuất khẩu năm 2023 khoảng 125,59 triệu USD, đạt 103,8% KH, tăng 10,5% so với năm 2022.

- Vận tải: Tình hình vận tải hàng hóa và hành khách có nhiều chuyển biến tích cực, doanh thu các hoạt động vận tải, dịch vụ năm 2023 đạt 1.940,7 tỷ đồng, tăng 18,9% so với năm 2022 [19].

b. Ngành công nghiệp – xây dựng

- Năm 2023, lĩnh vực công nghiệp xây dựng đạt mức sản xuất ấn tượng, đạt 8.190 tỷ đồng theo giá hiện hành, tăng trưởng 23,16% so với năm trước.

Công tác đảm bảo vệ sinh an toàn thực phẩm được chú trọng thực hiện, nhất là trong lĩnh vực kinh doanh đặc sản, sản xuất và chế biến thực phẩm. Tổ chức bình chọn, trao giấy chứng nhận sản phẩm công nghiệp nông thôn tiêu biểu cấp thành phố năm 2023, phổ biến thông tin về các chương trình hỗ trợ phát triển công nghiệp các doanh nghiệp, đơn vị trên địa bàn, phối hợp triển khai chương trình khuyến công năm 2023.

- Về xây dựng cơ bản: Năm 2023, Ủy ban nhân dân thành phố đã tập trung chỉ đạo toàn diện đối với công tác xây dựng hồ sơ, đẩy nhanh tiến độ thẩm định, trình, duyệt đối với các dự án đầu tư công theo đúng quy định, quan tâm chỉ đạo đối với công tác bồi thường giải phóng mặt bằng nhằm đẩy nhanh tiến độ thi công, tăng cường chỉ đạo công tác kiểm soát chất lượng công trình, thường xuyên đôn đốc công tác giải ngân vốn các dự án.

Tổng kế hoạch vốn đầu tư công của thành phố sau khi điều chỉnh bổ sung đến tháng 11/2023 là 429.623 triệu đồng, tính đến 28/11/2023 đã giải ngân 383.639 triệu đồng đạt 89,30% kế hoạch. Ước đến 31/12/2023 giải ngân 414.982 triệu đồng đạt 96,59% KH [19].

c. Nông lâm nghiệp

- Ngành trồng trọt: Diện tích gieo trồng được duy trì ổn định (cây hàng năm 16.841,5ha, đạt 100% so với cùng kỳ; Diện tích sản xuất nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao 7.120 ha; diện tích chè 230 ha; diện tích cà phê 1.871 ha). Giá trị thu hoạch bình quân 01 ha đạt khoảng 500 triệu đồng/năm, tăng 30 triệu so với năm 2022 (Trong đó: Rau cao cấp đạt 850 triệu đồng/ha; hoa đạt 1.000 triệu đồng/ha).

Chỉ đạo triển khai có hiệu quả các chương trình nông nghiệp trên địa bàn, thực hiện kế hoạch cơ cấu ngành nông nghiệp, chương trình khuyến nông, hỗ trợ VietGAP, chương trình mỗi xã một sản phẩm gắn với công tác quảng bá, xúc tiến thương mại. Đồng thời tăng cường công tác kiểm tra việc cung cấp vật tư nông nghiệp, tuyên

truyền hỗ trợ phát triển sản xuất theo chuỗi giá trị, vận động thành lập mới 4 Hợp tác xã nông nghiệp.

- Ngành chăn nuôi đảm bảo duy trì quy mô đàn gia súc, gia cầm hiện tại, với đàn heo 1.300 con, đàn trâu bò 654 con và đàn gia cầm 50.000 con. Công tác phòng, chống dịch bệnh được triển khai chu đáo, tuân thủ kế hoạch năm 2023. Việc tiêm phòng cho đàn trâu, bò, heo đã hoàn thành theo kế hoạch. Đồng thời, hoạt động kiểm tra vệ sinh thú y, kiểm soát giết mổ và tiêu độc, khử trùng được tăng cường nhằm bảo đảm an toàn dịch bệnh cho vật nuôi.

- Ngành lâm nghiệp: Công tác quản lý, bảo vệ và phát triển rừng, phòng cháy chữa cháy rừng được tăng cường, đã ngăn chặn kịp thời, xử lý nghiêm các hành vi phá rừng, khai thác, mua bán, vận chuyển lâm sản trái phép, tiếp tục tuyên truyền, phổ biến giáo dục pháp luật về quản lý bảo vệ rừng (Trong năm ký 2.780 cam kết quản lý bảo vệ rừng, 16 lượt tuyên truyền lưu động về công tác PCCCR; giao khoán diện tích 16.698,92ha cho 385 hộ và 03 tổ chức từ nguồn vốn chi trả dịch vụ môi trường rừng). Thực hiện Đề án 1836, trồng 717.477 cây xanh và cây phân tán (đạt 110% theo kế hoạch), rà soát, điều chỉnh quy hoạch 03 loại rừng trên địa bàn.

Mùa khô 2022 - 2023, trên địa thành phố Đà Lạt không xảy ra cháy rừng gây thiệt hại đến tài nguyên rừng (chỉ xảy ra một số đám cháy nhỏ, cháy lại thảm cỏ dưới tán rừng) [19].

3.1.2.3. Dân số, lao động, việc làm và mức sống dân cư

a. Dân số

Bảng 3.1. Dân số trung bình năm 2022 thành phố Đà Lạt – tỉnh Lâm Đồng

Đơn vị tính: Người

Hạng mục	Tổng số	Phân theo giới tính		Theo thành thị, nông thôn	
		Nam	Nữ	Thành thị	Nông thôn
Toàn Thành phố	231.334	113.981	117.353	206.376	24.958
1. Phường 1	6.663	3.141	3.522	6.663	
2. Phường 2	16.145	7.714	8.431	16.145	
3. Phường 3	18.505	9.058	9.447	18.505	
4. Phường 4	23.721	11.698	12.023	23.721	
5. Phường 5	15.398	7.532	7.866	15.398	

Hạng mục	Tổng số	Phân theo giới tính		Theo thành thị, nông thôn	
		Nam	Nữ	Thành thị	Nông thôn
6. Phường 6	19.316	9.346	9.970	19.316	
7. Phường 7	21.675	11.118	10.557	21.675	
8. Phường 8	27.556	13.190	14.366	27.556	
9. Phường 9	21.805	10.660	11.145	21.805	
10. Phường 10	14.319	6.833	7.486	14.319	
11. Phường 11	11.475	5.764	5.711	11.475	
12. Phường 12	9.798	4.996	4.802	9.798	
13. Xã Xuân Thọ	7.671	4.138	3.533		7.671
14. Xã Xuân Trường	6.426	3.241	3.185		6.426
15. Xã Trạm Hành	5.459	2.754	2.705		5.459
16. Xã Tà Nung	5.402	2.798	2.604		5.402

Nguồn: Niên giám Thống kê Tp. Đà Lạt 2022 – Cục Thống kê Lâm Đồng

- Theo số liệu thống kê thành phố Đà Lạt năm 2022, dân số trung bình của Thành phố khoảng 232.407 người, bằng 17,44% dân số của Thành phố. Thành phố ghi nhận mật độ dân số trung bình 594 người/km², tuy nhiên sự phân bố dân cư không đồng đều. Khu vực nội đô tập trung đông đúc với mật độ 1.070 dân/km², trái ngược với khu vực ngoại ô thưa thớt, chỉ đạt 126 dân/km². Với quỹ đất phi nông nghiệp ở trung tâm Thành phố hạn chế như hiện nay thì xu hướng tập trung dân cư với mật độ cao tại khu vực trung tâm trong tương lai sẽ gây ra nhiều ảnh hưởng tiêu cực đến sự phát triển kinh tế - xã hội của Thành phố như vấn đề môi trường, kiến trúc nhà ở, xây dựng hạ tầng kỹ thuật... Trong giai đoạn phát triển tiếp theo bên cạnh việc mở rộng trung tâm Thành phố, cần tính toán đến việc phân bố lại dân cư tại khu vực ngoại thành để đảm bảo sự phát triển bền vững.

- Cộng đồng cư dân của Đà Lạt có nguồn gốc phong phú, đa dạng, với nhiều thành phần dân tộc khác nhau. Hiện trên địa bàn Thành phố có 34 dân tộc anh em, trong đó người Kinh chiếm 96%, người K'Ho chiếm 1,68%, người Hoa chiếm 0,81% và nhiều các dân tộc khác như Mường, Tày, Nùng, Thái... điều đó làm nên bản sắc đa dạng trong văn hóa và tập tục sản xuất của người dân [19].

b. Lao động

- Thành phố có nguồn nhân lực dồi dào, với lao động nông nghiệp chiếm 31%, công nghiệp và xây dựng chiếm 21% và dịch vụ chiếm 48%. Năm 2023, thành phố đã tạo thêm 4.980 việc làm, vượt 1% kế hoạch. Tỷ lệ lao động được đào tạo chuyên nghiệp đạt 78%.

- Lâm Đồng hiện nay sở hữu diện tích đất nông nghiệp bình quân trên đầu người lao động trong ngành cao nhất cả nước, gấp đôi mức trung bình chung. Nhưng bình quân đất nông nghiệp theo lao động nông nghiệp ở Đà Lạt chỉ bằng 1/2 bình quân toàn tỉnh, nếu loại trừ diện tích đất nông nghiệp nằm trong phân định đất lâm nghiệp thì bình quân đất nông nghiệp trên lao động nông nghiệp chỉ bằng 1/4, với sức ép về tăng dân số và tăng thu nhập bình quân đầu người ở khu vực sản xuất nông nghiệp, đòi hỏi phải có sự chuyển đổi mạnh mẽ về cơ cấu lao động xã hội theo hướng công nghiệp hóa và hiện đại hóa, phải có những tác động thật mạnh mẽ đến phát triển kinh tế các khu vực dịch vụ - du lịch, cần chú trọng hơn nữa về phát triển tiểu thủ công nghiệp và ngành nghề [19].

c. Việc làm và mức sống dân cư

- Trong khoảng thời gian, Thành phố đã trải qua một giai đoạn phát triển kinh tế - xã hội phi thường. Nhờ sự phát triển vượt bậc này, đời sống của người dân được nâng cao rõ rệt. Thu nhập bình quân đầu người tăng trưởng ấn tượng, từ mức 21 triệu đồng năm 2010 lên 105 triệu đồng vào năm 2020, và đạt khoảng 115 triệu đồng vào năm 2023. Năm 2023, Thành phố đã tạo thêm 4.980 cơ hội việc làm mới. Bên cạnh đó, toàn bộ hộ gia đình trong Thành phố đã được tiếp cận nguồn nước sạch và nước hợp vệ sinh [19].

3.1.3. Đánh giá chung về điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội

3.1.3.1. Những lợi thế và hạn chế

a. Lợi thế

- Đà Lạt giữ vai trò trọng yếu về hành chính, chính trị, kinh tế, văn hóa, khoa học và kỹ thuật đối với tỉnh Lâm Đồng, đồng thời đóng vai trò chiến lược về quốc phòng và an ninh cho khu vực Tây Nguyên và cả nước. Thuận lợi cho mở rộng mối giao lưu với các trung tâm kinh tế của các vùng qua các tuyến giao thông nối trực tiếp giữa Đà Lạt với Nha Trang, Buôn Ma Thuột, các tỉnh thuộc vùng kinh tế trọng điểm phía Nam và cả nước.

- Vùng đất này sở hữu khí hậu ôn hòa, lý tưởng cho du lịch và nghỉ dưỡng, đồng thời khai thác tối đa tiềm năng từ vị trí địa lý thuận lợi. Nông nghiệp phát triển đa dạng với các loài cây trồng, vật nuôi ưa thích khí hậu ôn đới và cận nhiệt đới, góp

phần tạo ra lợi thế độc đáo trong vùng khí hậu nhiệt đới cận xích đạo nhờ nhu cầu tưới tiêu hạn chế.

- Nguồn nước của thành phố, dù không phong phú, vẫn đủ sức đáp ứng nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội, dựa trên những chức năng đã được hoạch định.

- Đất đai sở hữu độ phì nhiêu đáng kể, diện tích thoái hóa chỉ chiếm tỷ lệ nhỏ. Những vùng đất phù hợp cho hoạt động nông nghiệp phân bố tập trung, thuận lợi cho việc tổ chức sản xuất và bảo vệ môi trường.

- Đà Lạt được ưu ái bởi tài nguyên rừng phong phú, vừa là thắng cảnh thiên nhiên, vừa mang giá trị kinh tế, bảo vệ môi trường và đóng vai trò quan trọng trong sự phát triển mạng lưới du lịch. Nơi đây hội tụ nhiều cảnh quan độc đáo và ấn tượng, kết hợp với lợi thế vị trí địa lý, khí hậu ôn hòa cùng tài nguyên văn hóa đa dạng, tạo nên điều kiện thuận lợi cho việc xây dựng các khu du lịch độc đáo, mang nét riêng biệt của từng vùng miền. Ưu thế nổi trội này giúp Đà Lạt vượt trội so với các tỉnh phía Nam trong lĩnh vực du lịch.

b. Hạn chế

- Vùng Kinh tế trọng điểm Phía Nam sở hữu sức hút mạnh mẽ, có thể làm suy giảm dòng vốn đầu tư nước ngoài đến Lâm Đồng, đặc biệt là Đà Lạt, trong lĩnh vực công nghiệp và đào tạo.

- Việc huy động và tập trung nguồn lực phát triển kinh tế phần nào bị hạn chế do yêu cầu phối hợp chặt chẽ với vùng hạ lưu. Mở rộng phạm vi phát triển nội thành gặp nhiều trở ngại bởi địa hình chia cắt bởi các dãy núi cao hiểm trở.

- Giao thông đường bộ là tuyến giao thông chính yếu, song địa hình chia cắt mạnh và vị trí xa cảng biển đã tạo ra những trở ngại đáng kể cho phát triển kinh tế - xã hội của Thành phố.

- Địa hình dốc cùng với lượng mưa lớn và cường độ mưa cao tạo nên nguy cơ xói mòn và rửa trôi đất, tiềm ẩn nguy cơ thoái hóa nếu không được bảo vệ và khai thác một cách hợp lý.

3.1.3.2. Những kết quả đạt được và những tồn tại, hạn chế trong phát triển kinh tế - xã hội

a. Những kết quả đạt được

Năm 2023, trong bối cảnh tình hình thế giới có những diễn biến phức tạp, suy thoái kinh tế, sụt giảm của thị trường bất động sản đã có nhiều ảnh hưởng đến sự phát

triển kinh tế - xã hội của Thành phố, nhưng với sự hỗ trợ, giúp đỡ của Tỉnh, sự lãnh chỉ đạo kịp thời, sát sao của Thành ủy, sự vào cuộc quyết liệt, đồng bộ của cả hệ thống chính trị từ thành phố đến cơ sở ngay từ đầu năm 2023 với hệ thống các giải pháp hợp lý trên các ngành, lĩnh vực, đặc biệt là tháo gỡ khó khăn trong thu ngân sách, đẩy nhanh giải ngân vốn đầu tư công,... tình hình phát triển kinh tế - xã hội năm 2023 của thành phố có bước ổn định.

Tổng trị giá hàng giao xuất khẩu, lượt khách đến tham quan, nghỉ dưỡng đều tăng so với cùng kỳ. Công tác quản lý trật tự xây dựng, trật tự đô thị, quản lý bảo vệ rừng tiếp tục được thực hiện quyết liệt. Giải ngân vốn đầu tư công đạt cao, hạ tầng đô thị được quan tâm cải thiện; lĩnh vực văn hóa, xã hội tiếp tục được chú trọng, nhiều chương trình lễ hội, hoạt động văn hóa, nghệ thuật, thể thao được tổ chức.

Công tác an sinh xã hội được ưu tiên hàng đầu, đảm bảo đời sống người dân ngày càng được nâng cao, không còn hộ gia đình rơi vào cảnh khó khăn. Việc kiểm soát dịch bệnh hiệu quả, đáp ứng đầy đủ nhu cầu thuốc men, vật tư y tế cho công tác khám chữa bệnh. Kỳ thi tốt nghiệp trung học phổ thông năm 2023 đã diễn ra thành công tốt đẹp. Nền quốc phòng - an ninh được củng cố vững chắc, trật tự xã hội được đảm bảo. Công tác tiếp công dân, xử lý đơn thư, thanh tra, kiểm tra, phòng chống tiêu cực đều tuân thủ nghiêm ngặt luật pháp. Cải cách hành chính đạt được nhiều tiến bộ rõ rệt.

Đề án xây dựng thành phố Đà Lạt trở thành đô thị thông minh được triển khai hiệu quả, mang lại những kết quả khả quan. Thành phố đã sẵn sàng cho lễ kỷ niệm 130 năm thành lập, đồng thời chuẩn bị đón nhận danh hiệu Thành phố sáng tạo Âm nhạc của UNESCO, diễn ra vào tối 30/12/2023 tại Quảng trường Lâm Viên. Chương trình kỷ niệm được đầu tư kỹ lưỡng, quy mô hoành tráng, được truyền hình trực tiếp trên kênh VTV1 của Đài Truyền hình Việt Nam.

b. Những tồn tại, hạn chế

Sự phát triển hạ tầng và thu hút, huy động nguồn vốn đầu tư chưa đạt được mức độ tương xứng với nhu cầu. Dù lĩnh vực giải ngân vốn đầu tư công đạt hiệu quả đáng kể, song một số dự án vẫn bộc lộ những hạn chế trong khâu chuẩn bị đầu tư, đền bù giải phóng mặt bằng và kiểm soát chất lượng công trình. Hiện tượng vi phạm Luật Lâm nghiệp và tái lấn chiếm đất rừng sau khi giải tỏa vẫn còn tồn tại tại một số khu vực. Công tác quản lý trật tự xây dựng tại một số địa phương chưa đạt hiệu quả, dẫn đến tình trạng nhà ở được xây dựng trái phép hoặc sai phép nhưng không được kiểm tra, phát hiện và xử lý kịp thời. Việc buôn bán lấn chiếm lòng đường, vỉa hè sau khi kiểm tra vẫn còn xảy ra tại một số địa bàn.

Một số sản phẩm du lịch - dịch vụ chưa hấp dẫn, công tác quản lý mô hình du lịch homestay còn nhiều bất cập. Giá cả một số sản phẩm chưa ổn định, thị trường tiêu thụ còn khó khăn [19].

3.2. Đánh giá tình hình khai thác nguồn thu tài chính từ đất đai của thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng giai đoạn 2020-2023

3.2.1. Các văn bản pháp lý liên quan đến khai thác nguồn thu tài chính từ đất đai tại thành phố Đà Lạt

Việc khai thác nguồn thu tài chính từ đất đai tại thành phố Đà Lạt phải tuân theo các quy định pháp lý của Việt Nam. Dưới đây là một số văn bản pháp lý quan trọng liên quan:

Văn bản của Nhà nước:

- Luật Đất đai năm 2013: Đây là luật cơ bản về quản lý và sử dụng đất đai tại Việt Nam. Luật quy định các nguyên tắc, quyền và nghĩa vụ của tổ chức, cá nhân sử dụng đất, và quy trình giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất và bồi thường. Luật được áp dụng cho toàn bộ lãnh thổ Việt Nam, bao gồm cả thành phố Đà Lạt. Việc khai thác nguồn thu từ đất đai như tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải tuân thủ các quy định trong luật này.

- Nghị định 43/2014/NĐ-CP: Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai. Nghị định này hướng dẫn cụ thể về trình tự, thủ tục thực hiện các quy định của Luật Đất đai, bao gồm cả việc thu tiền sử dụng đất, thuê đất. Các cơ quan chức năng tại Đà Lạt phải thực hiện các quy định này trong quá trình quản lý và thu các khoản thu liên quan đến đất đai.

- Nghị định 45/2014/NĐ-CP: Quy định về thu tiền sử dụng đất. Nghị định này hướng dẫn cụ thể về cách tính, thu, quản lý và sử dụng tiền sử dụng đất.

- Nghị định 46/2014/NĐ-CP: Quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước. Nghị định này đưa ra các quy định về đối tượng, mức thu, phương pháp tính và quy trình thu tiền thuê đất, thuê mặt nước. Các tổ chức, cá nhân thuê đất tại Đà Lạt phải tuân thủ các quy định này về mức thu và cách thức nộp tiền thuê đất.

- Thông tư 76/2014/TT-BTC: Hướng dẫn một số điều của Nghị định 45/2014/NĐ-CP về thu tiền sử dụng đất. Thông tư này cung cấp chi tiết về cách tính tiền sử dụng đất và các trường hợp miễn, giảm tiền sử dụng đất. Các cơ quan chức năng tại Đà Lạt phải thực hiện theo hướng dẫn này trong quá trình thu và quản lý tiền sử dụng đất.

Văn bản của tỉnh Lâm Đồng:

- Quyết định số 24/2019/QĐ-UBND của UBND Tỉnh Lâm Đồng: Ban hành Bảng hệ số điều chỉnh giá các loại đất năm 2019 trên địa bàn thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng. Nội dung ban hành bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng giai đoạn 2020-2024.

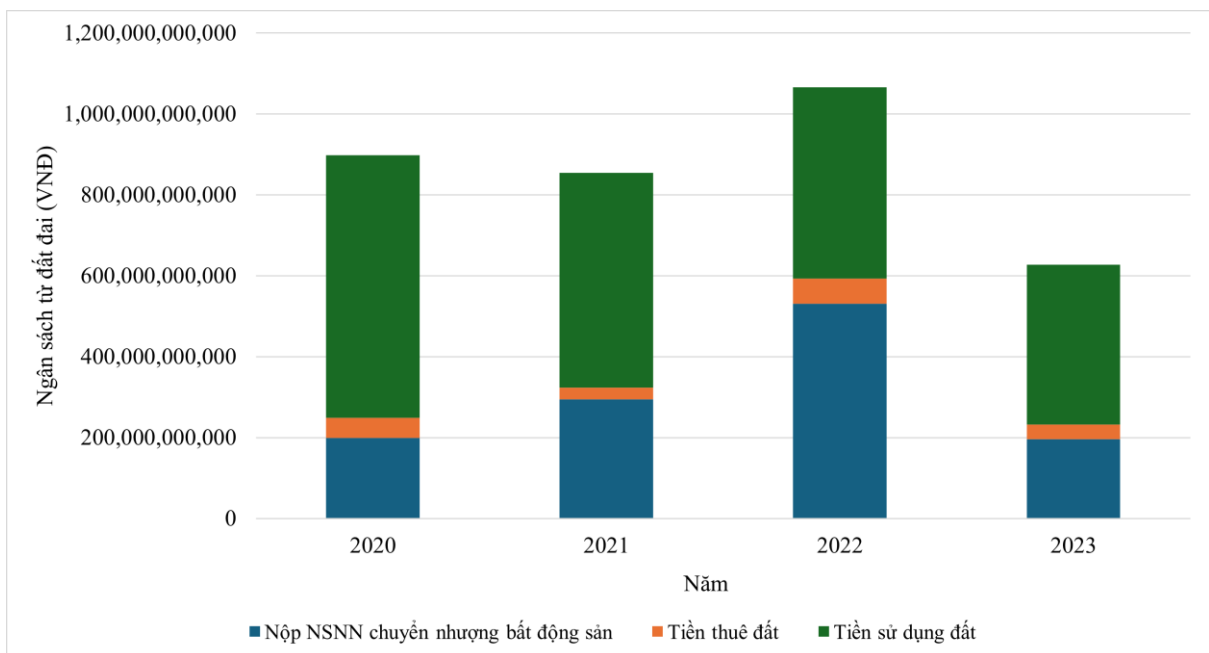
Thủ tục quản lý tài chính về đất đai và giá đất

- Văn phòng Đăng ký Đất đai thành phố Đà Lạt, trực thuộc Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Lâm Đồng, đóng vai trò là đơn vị sự nghiệp có thu, đảm nhiệm một phần trách nhiệm cung cấp dịch vụ công liên quan đến đất đai. Cơ quan này hướng dẫn người dân thực hiện nghĩa vụ tài chính liên quan đến đất đai, bao gồm các khoản phí, thuế theo quy định. Số tiền thu được được chuyển đến Chi cục Thuế thành phố.

- Quá trình đền bù, giải phóng mặt bằng được thực hiện theo đúng quy định của Nhà nước, đảm bảo tính minh bạch, công khai và hướng đến sự đồng thuận từ phía người dân. UBND tỉnh Lâm Đồng đã công bố bảng giá đất cho các địa phương thuộc tỉnh, bao gồm thành phố Đà Lạt, nhằm tạo cơ sở pháp lý cho việc thu thuế, phí sử dụng đất, lệ phí trước bạ, và phí chuyển nhượng.

- Bảng giá đất này cũng được sử dụng để xác định mức bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất phục vụ lợi ích quốc gia và công cộng. Tuy nhiên, trong trường hợp các dự án phát triển kinh tế - xã hội, do bảng giá đất của tỉnh thường thấp hơn giá thị trường, việc đền bù cần dựa vào giá thị trường và được hỗ trợ theo quy định tại Nghị định số 47/2014/NĐ-CP của Chính phủ.

3.2.2. Kết quả thu ngân sách từ đất đai



Hình 3.3. Kết quả thu ngân sách từ đất đai tại thành phố Đà Lạt giai đoạn 2020-2023

Bảng 3.2. Số liệu thu ngân sách từ đất đai tại thành phố Đà Lạt giai đoạn 2021-2023

Năm	2020	2021	2022	2023
Nộp NSNN chuyên nhượng BĐS	199.386.964.950	294.883.062.650	531.436.951.145	195.540.966.580
Tiền thuê đất	49.400.451.777	28.255.387.688	62.139.250.855	36.506.550.991
Tiền sử dụng đất	649.439.991.841	531.630.999.768	472.330.240.236	395.576.079.951
Tổng	898.227.408.568	854.769.450.106	1.065.906.442.236	627.623.597.522

(Nguồn: Cục thuế tỉnh Lâm Đồng)

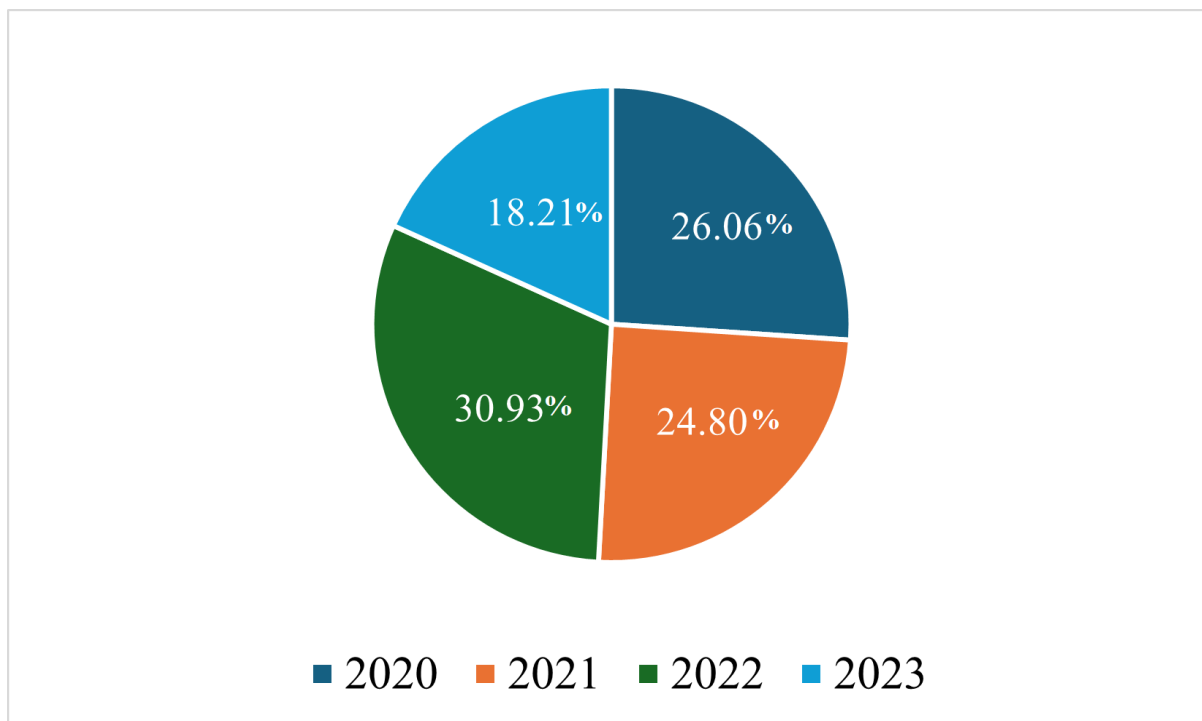
Hình 3.3 và Bảng 3.2 thể hiện số liệu thu ngân sách từ các nguồn liên quan đến đất đai tại Thành phố Đà Lạt trong giai đoạn 2020-2023, cho thấy những biến động đáng kể qua các năm. Tổng thu ngân sách từ các nguồn đất đai trong năm 2020 và 2021 là 898.227.408.568 và 854.769.450.106 VNĐ. Đến năm 2022, con số này tăng lên 1.065.906.442.236 VNĐ, tương đương mức tăng khoảng 24,7%. Tuy nhiên, năm 2023 lại chứng kiến sự giảm sút đáng kể, khi tổng thu ngân sách chỉ đạt 627.623.597.522 VNĐ, giảm khoảng 41,1% so với năm trước đó (Hình 3.3).

Hình 3.3 trình bày từng khoản thu ngân sách từ đất đai. Đầu tiên, khoản thu từ chuyển nhượng bất động sản năm 2020 là 199.386.964.950 VNĐ. Sau đó, khoản thu này là 294.883.062.650 VNĐ năm 2021. Năm 2022 là 531.436.951.145 VNĐ, tăng gấp đôi so với năm 2021. Tuy nhiên, năm 2023, khoản thu này giảm xuống còn 195.540.966.580 VNĐ, giảm khoảng 41,2% so với năm trước. Điều này phản ánh những thay đổi lớn trong thị trường bất động sản, có thể do tác động của chính sách mới hoặc biến động kinh tế và đại dịch COVID 19.

Tiền thuê đất cũng có sự thay đổi đáng chú ý. Khoản thu từ tiền thuê đất năm 2020 là 49.400.451.777 VNĐ. Năm 2021, khoản thu từ tiền thuê đất là 28.255.387.688 VNĐ, và tăng lên 62.139.250.855 VNĐ năm 2022, tương đương mức tăng trưởng khoảng 119,9%. Tuy nhiên, đến năm 2023, con số này là 36.506.550.991 VNĐ, giảm khoảng 25,8% so với năm 2022. Sự giảm sút này có thể liên quan đến thị trường bất động sản.

Tiền sử dụng đất, một trong những khoản thu lớn nhất, cũng không nằm ngoài xu hướng biến động. Năm 2020 khoản thu này là 649.439.991.841 VNĐ. 531.630.999.768 VNĐ là số tiền sử dụng đất thu được năm 2021, khoản thu này giảm xuống còn 472.330.240.236 VNĐ vào năm 2022, giảm khoảng 11,1%. Đến năm 2023,

tiền sử dụng đất tiếp tục giảm xuống còn 395.576.079.951 VNĐ, giảm khoảng 16,2% so với năm trước. Điều này phản ánh sự thay đổi trong các hoạt động sử dụng đất hoặc các chính sách quản lý đất đai.



Hình 3.4. Cơ cấu (%) nguồn thu ngân sách từ đất đai thành phố Đà Lạt giai đoạn 2020-2023

Hình 3.4 cho thấy cơ cấu phần trăm nguồn thu ngân sách từ đất đai của thành phố Đà Lạt trong giai đoạn từ năm 2020 đến năm 2023. Cụ thể, trong năm 2020, nguồn thu từ đất đai chiếm 26,06% tổng thu ngân sách cả giai đoạn. Đến năm 2021, tỷ lệ này là 24,80%. Tuy nhiên, nguồn thu từ đất đai năm 2022 chiếm 30,93% của cả giai đoạn. Năm 2023, tỷ lệ này là 18,21%.

Thông qua các số liệu trên, việc theo dõi sát sao và phân tích kỹ lưỡng những thay đổi của các nguồn thu là cần thiết để đưa ra các quyết định chính sách phù hợp, nhằm ổn định nguồn thu ngân sách và thúc đẩy sự phát triển bền vững của thành phố Đà Lạt.

3.2.3. Đánh giá kết quả khai thác nguồn thu tài chính từ đất đai

3.2.3.1. Kết quả thu tiền thuê đất giai đoạn 2020-2023

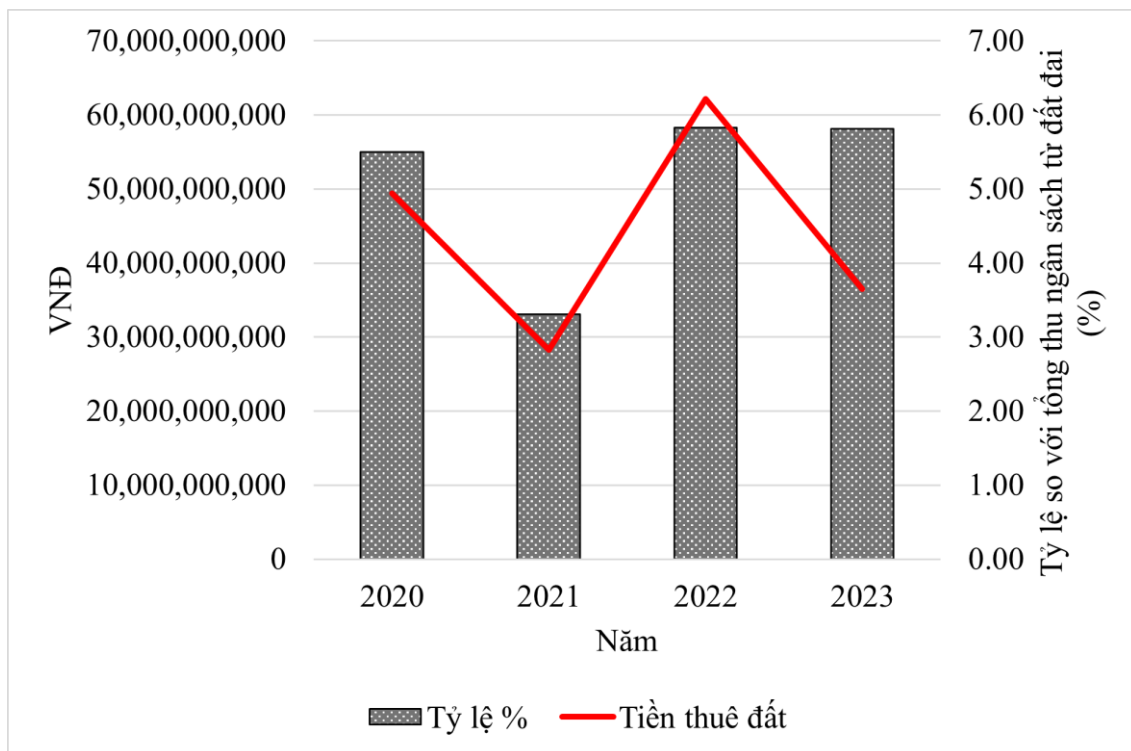
Khoản tiền mà cá nhân, tổ chức nộp khi được Nhà nước giao đất, cho thuê đất có thu tiền sử dụng đất được gọi là tiền thuê đất.

Bảng 3.3. Tình hình thu tiền thuê đất giai đoạn 2020-2023*Đơn vị tiền tệ: VNĐ*

Năm	Tiền thuê đất	Tổng thu ngân sách từ đất đai	Tỷ lệ (%)
2020	49.400.451.777	898.227.408.568	5,50
- Hộ cá nhân	7.251.000		
- Tổ chức	49.393.200.777		
2021	28.255.387.688	854.769.450.106	3,31
- Hộ cá nhân	44.833.000		
- Tổ chức	28,210,554,688		
2022	62.139.250.855	1.065.906.442.236	5,83
- Hộ cá nhân	18.201.124		
- Tổ chức	62.121.049.731		
2023	36.506.550.991	627.623.597.522	5,82
- Hộ cá nhân	30.383.612		
- Tổ chức	36.476.167.379		

(Nguồn: Cục thuế tỉnh Lâm Đồng)

Bảng 3.3 và Hình 3.5 trình bày số liệu và xu hướng biến động về tình hình thu tiền thuê đất giai đoạn 2020-2023 trên địa bàn thành phố Đà Lạt. Số tiền cho thuê đất giai đoạn năm 2020-2023 có sự thay đổi đáng kể qua các năm. Cụ thể, năm 2020 ghi nhận tổng số tiền thuê đất xấp xỉ là 49.400.451.777 VNĐ, con số này giảm xuống còn 28.255.387.688 VNĐ vào năm 2021, sau đó tăng lên 62.139.250.855 VNĐ vào năm 2022, trước khi giảm xuống mức 36.506.550.991 VNĐ vào năm 2023. Tỷ lệ tiền thuê đất so với tổng thu ngân sách từ đất đai cũng thay đổi tương ứng, từ mức 5,50% năm 2020, giảm xuống 3,31% năm 2021, sau đó đạt đỉnh 5,83% vào năm 2022 và duy trì ở mức 5,82% vào năm 2023. Ngoài ra, có thể thấy số tiền thuê đất từ các tổ chức chiếm phần lớn trong tổng số tiền thuê đất, với mức cao nhất được ghi nhận thu từ tổ chức là 62.121.049.731 VNĐ vào năm 2022. Ngược lại, số tiền thuê đất từ hộ cá nhân vào năm 2021 là 44.833.000 VNĐ, nhưng sau đó giảm vào năm 2022 và tăng nhẹ vào năm 2023.



Hình 3.5. Ngân sách thu được từ việc cho thuê đất trên địa bàn thành phố Đà Lạt giai đoạn 2020-2023

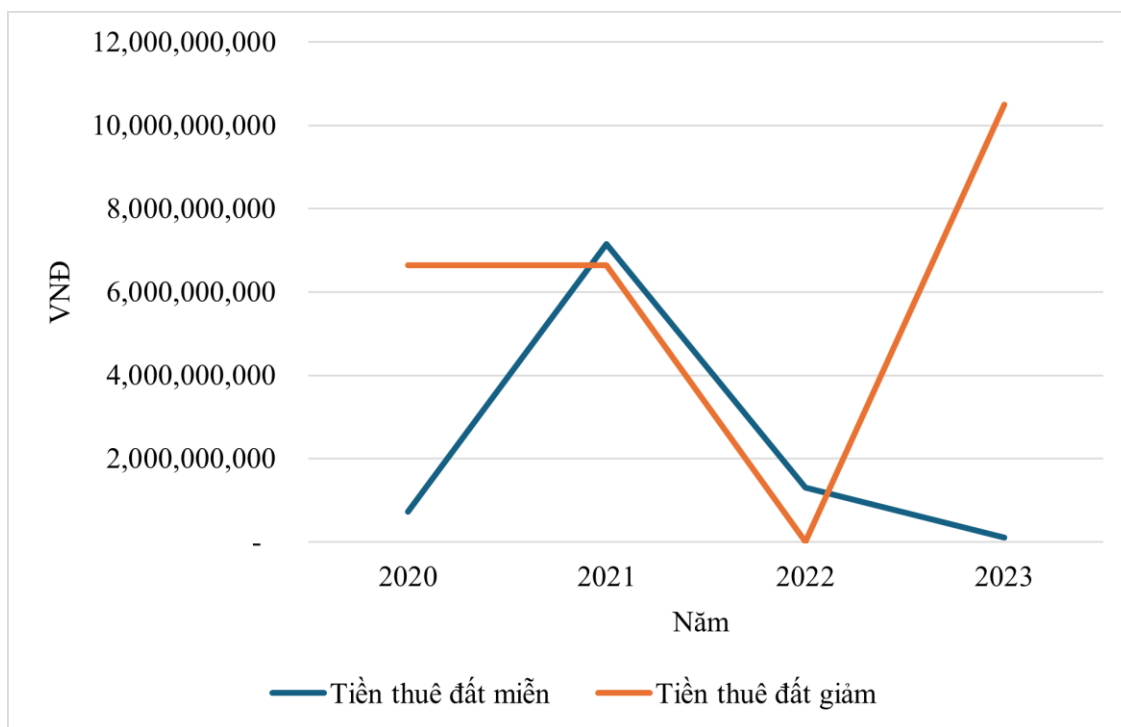
Năm 2020 nền kinh tế vẫn còn ổn định trước đại dịch COVID-19 nên các doanh nghiệp và tổ chức vẫn duy trì hoạt động bình thường, do đó đáp ứng được yêu cầu trả tiền thuê đất. Tổng tiền thuê đất đạt mức cao 49.400.451.777 VNĐ, trong đó các tổ chức đóng góp 49.393.200.777 VNĐ. Năm 2021, tổng tiền thuê đất giảm mạnh xuống còn 28.255.387.688 VNĐ. Điều này có thể được giải thích bởi tác động tiêu cực của đại dịch COVID-19, khiến nhiều doanh nghiệp gặp khó khăn, phải thu hẹp hoặc ngừng hoạt động, dẫn đến giảm khả năng chi trả tiền thuê đất. Đồng thời, chính sách hỗ trợ của nhà nước nhằm giảm bớt gánh nặng tài chính cho doanh nghiệp cũng có thể giải thích cho việc số tiền thu được từ tiền thuê đất bị giảm. Năm 2022, sự phục hồi kinh tế sau đại dịch và các chính sách khuyến khích đầu tư, phát triển của chính phủ có thể đã thúc đẩy các doanh nghiệp mở rộng hoạt động, tăng nhu cầu thuê đất. Ngoài ra, một phần số tiền thuê đất năm 2021 được trả vào năm 2022. Nguyên nhân này dẫn đến tổng tiền thuê đất năm 2022 là 62.139.250.855 VNĐ. Năm 2023, tổng tiền thuê đất là 36.506.550.991 VNĐ. Nguyên nhân bao gồm sự điều chỉnh trong chính sách quản lý đất đai, việc hoãn hoặc tạm dừng các dự án đầu tư lớn do sai phạm, hoặc các yếu tố kinh tế vĩ mô khác ảnh hưởng đến hoạt động của doanh nghiệp và tổ chức trên địa bàn thành phố Đà Lạt.

Bảng 3.4. Số tiền thuê đất được miễn và giảm trong giai đoạn 2020-2023

Năm	Tiền thuê đất miễn (VNĐ)	Tiền thuê đất giảm (VNĐ)
2020	724.390.930	0
- Hộ cá nhân	0	0
- Tổ chức	724.390.930	0
2021	7.149.895.473	6.648.758.733
- Hộ cá nhân	0	0
- Tổ chức	7.149.895.473	6.648.758.733
2022	1.298.803.630	0
- Hộ cá nhân	0	0
- Tổ chức	1.298.803.630	0
2023	106.606.663	10.503.315.588
- Hộ cá nhân	0	0
- Tổ chức	106.606.663	10.503,315.588
Tổng	9.279.696.696	17.152.074.321

(Nguồn: Cục thuế tỉnh Lâm Đồng)

Bảng 3.4 cho thấy rằng tổng tiền thuê đất được miễn và giảm là khác biệt qua các năm. Tổng tiền thuê đất được miễn vào năm 2020 là 724.390.930 VNĐ, năm 2021 là 7.149.895.473 VNĐ, năm 2022 là 1.298.803.630 VNĐ và 106.606.663 VNĐ vào năm 2023. Tổng tiền thuê đất được giảm cao nhất vào năm 2021 với 6.648.758.733 VNĐ và 10.503.315.588 VNĐ vào năm 2023 (Hình 3.6). Các khoản miễn và giảm tiền thuê đất hoàn toàn cho các tổ chức, các hộ cá nhân không được miễn hoặc giảm tiền thuê đất trong giai đoạn này. Nguyên nhân của sự biến động này có thể xuất phát từ chính sách hỗ trợ của nhà nước nhằm giúp các doanh nghiệp vượt qua khó khăn tài chính do đại dịch COVID-19, các biện pháp khuyến khích đầu tư cho các dự án lớn.



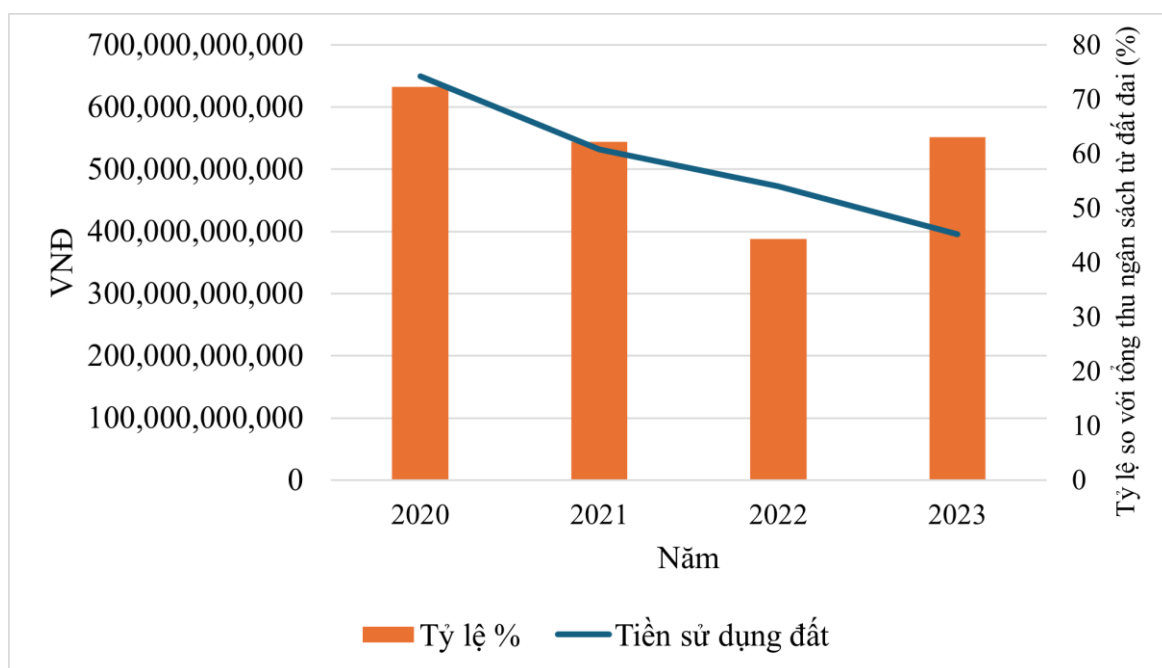
Hình 3.6. Xu hướng ngân sách tiền thuê đất miễn và tiền thuê đất giảm

3.2.3.2. Kết quả thu tiền sử dụng đất giai đoạn 2020-2023

Bảng 3.5. Tình hình thu tiền sử dụng đất giai đoạn 2020-2023

STT	Năm	Tiền sử dụng đất	Tổng thu ngân sách từ đất đai	Tỷ lệ %
1	2020	649.439.991.841	898.227.408.568	72,30
	- Hộ cá nhân	643.524.174.276		
	- Tổ chức	5.915.817.565		
2	2021	531.630.999.768	854.769.450.106	62,20
	- Hộ cá nhân	511.630.999.768		
	- Tổ chức	20.000.000.000		
3	2022	472.330.240.236	1.065.906.442.236	44,31
	- Hộ cá nhân	472.330.240.236		
	- Tổ chức	0		
4	2023	395.576.079.951	627.623.597.522	63,03
	- Hộ cá nhân	395.576.079.951		
	- Tổ chức	0		

(Nguồn: Cục thuế tỉnh Lâm Đồng)



Hình 3.7. Ngân sách thu được từ việc sử dụng đất trên địa bàn thành phố Đà Lạt giai đoạn 2020-2023

Bảng 3.5 và Hình 3.7 trình bày số liệu về tình hình thu tiền sử dụng đất giai đoạn 2020-2023 tại thành phố Đà Lạt. Nhìn chung, tiền sử dụng đất giai đoạn 2020-2023 có sự biến động rõ rệt. Tỷ lệ đóng góp vào tổng thu ngân sách từ đất đai cũng thay đổi qua các năm. Trong năm 2020, tổng tiền sử dụng đất thu được đạt mức cao nhất trong giai đoạn này, với 649.439.991.841 VNĐ. Trong đó, tiền sử dụng đất từ hộ cá nhân chiếm phần lớn với 643.524.174.276 VNĐ, trong khi từ tổ chức chỉ là 5.915.817.565 VNĐ. Tỷ lệ tiền sử dụng đất chiếm 72,30% tổng thu ngân sách từ đất đai năm 2020. Số liệu này cho thấy năm 2020 là một năm mà nguồn thu từ sử dụng đất đóng góp phần lớn vào ngân sách từ đất đai.

Năm 2021, tổng tiền sử dụng đất thu được còn 531.630.999.768 VNĐ, trong đó hộ cá nhân đóng góp 511.630.999.768 VNĐ và tổ chức là 20.000.000.000 VNĐ. Tỷ lệ tiền sử dụng đất chiếm 62,20% tổng thu ngân sách từ đất đai năm 2021. Sự giảm sút này có thể được giải thích bởi tác động của đại dịch COVID-19, khiến nhiều hộ gia đình và tổ chức gặp khó khăn tài chính, dẫn đến khả năng chi trả tiền sử dụng đất giảm sút.

Năm 2022 tiếp tục chứng kiến sự giảm sút trong tổng tiền sử dụng đất thu được, chỉ còn 472.330.240.236 VNĐ, toàn bộ số tiền này được thu từ các hộ cá nhân. Các tổ chức được miễn tiền sử dụng đất trong năm này. Đây là chính sách miễn giảm và hỗ trợ đặc biệt được áp dụng cho các tổ chức trên địa bàn thành phố Đà Lạt. Tỷ lệ tiền sử dụng đất chỉ chiếm 44,31% tổng thu ngân sách từ đất đai năm 2022.

Năm 2023, tổng tiền sử dụng đất tiếp tục giảm xuống còn 395.576.079.951 VNĐ, toàn bộ số tiền này được thu từ các hộ cá nhân. Tỷ lệ tiền sử dụng đất chiếm 63,03% tổng thu ngân sách từ đất đai. Tương tự như năm 2022, các tổ chức được miễn tiền sử dụng đất trong năm này. Đây là chính sách miễn giảm và hỗ trợ đặc biệt được áp dụng cho các tổ chức trên địa bàn thành phố Đà Lạt. Tỷ lệ tiền sử dụng đất chiếm 63,03% tổng thu ngân sách từ đất đai năm 2023.

Bảng 3.6. Số tiền sử dụng đất miễn và giảm trong giai đoạn 2020-2023

Năm	Tiền sử dụng đất miễn	Tiền sử dụng đất giảm
2020	0	1.772.345.225
- Hộ cá nhân	0	1.772.345.225
- Tổ chức	0	0
2021	0	2.371.627.330
- Hộ cá nhân	0	2.371.627.330
- Tổ chức	0	0
2022	0	364.500.000
- Hộ cá nhân	0	364.500.000
- Tổ chức	0	0
2023	0	364.500.000
- Hộ cá nhân	0	364.500.000
- Tổ chức	0	0

(Nguồn: Cục thuế tỉnh Lâm Đồng)

Bảng 3.6 thống kê số tiền sử dụng đất miễn và giảm cho các hộ gia đình và tổ chức trên địa bàn thành phố Đà Lạt trong giai đoạn 2020-2023. Trong giai đoạn này, không có khoản miễn tiền sử dụng đất nào được ghi nhận cho cả hộ cá nhân và tổ chức. Tuy nhiên, có sự biến động đáng kể về các khoản giảm tiền sử dụng đất.

Năm 2020, tổng số tiền sử dụng đất giảm là 1,772,345,225 VNĐ, toàn bộ số tiền này được áp dụng cho các hộ cá nhân. Điều này có thể được giải thích bởi những khó khăn kinh tế do đại dịch COVID-19 gây ra, dẫn đến việc nhà nước áp dụng các biện pháp hỗ trợ nhằm giảm bớt gánh nặng tài chính cho người dân. Năm 2021, số tiền

sử dụng đất giảm là 2.371.627.330 VNĐ, cũng áp dụng hoàn toàn cho các hộ cá nhân. Đây là mức giảm cao nhất trong giai đoạn 2020-2023, phản ánh sự gia tăng của các biện pháp hỗ trợ từ nhà nước khi đại dịch tiếp tục tác động mạnh đến kinh tế người dân. Năm 2022 và 2023, số tiền sử dụng đất được giảm là 364,500,000 VNĐ. Điều này cho thấy rằng khi tình hình kinh tế dần ổn định hơn, nhà nước đã giảm dần các biện pháp hỗ trợ đặc biệt. Mặc dù vậy, việc duy trì một mức giảm tiền sử dụng đất nhất định vẫn là cần thiết để hỗ trợ người dân trong quá trình phục hồi kinh tế. Điểm đáng chú ý trong suốt giai đoạn 2020-2023, thành phố đã không có khoản giảm hoặc miễn tiền sử dụng đất nào dành cho các tổ chức. Có thể giải thích cho điều này là nhà nước đã không hoặc thu rất ít tiền sử dụng đất cả các tổ chức trong giai đoạn này.

3.2.3.3. Kết quả thu thuế giá trị gia tăng từ chuyển nhượng bất động sản giai đoạn 2020-2023

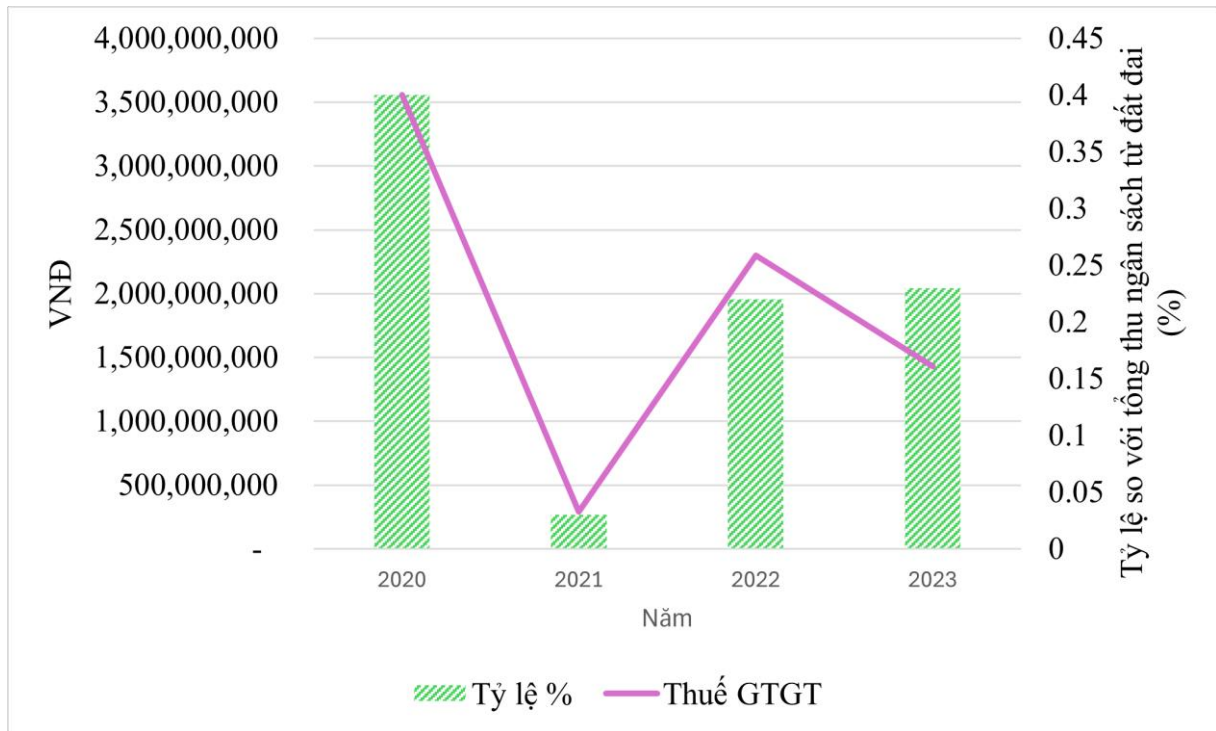
Bảng 3.7. Tình hình thu thuế giá trị gia tăng từ chuyển nhượng bất động sản giai đoạn 2020-2023

STT	Năm	Thuế GTGT	Tổng thu ngân sách từ đất đai	Tỷ lệ %
1	2020	3.559.583.121	898.227.408.568	0,40
	- Hộ cá nhân	0		
	- Tổ chức	3.559.583.121		
2	2021	289.947.525	854.769.450.106	0,03
	- Hộ cá nhân	0		
	- Tổ chức	289.947.525		
3	2022	2.298.084.591	1.065.906.442.236	0,22
	- Hộ cá nhân	0		
	- Tổ chức	2.298.084,591		
4	2023	1.428.360.677	627.623.597.522	0,23
	- Hộ cá nhân	0		
	- Tổ chức	1.428.360.677		

(Nguồn: Cục thuế tỉnh Lâm Đồng)

Bảng 3.7 và Hình 3.8 tiết lộ tình hình thu thuế giá trị gia tăng (GTGT) từ các hoạt động chuyển nhượng bất động sản giai đoạn 2020-2023 trên địa bàn thành phố Đà Lạt. Năm 2020, thuế GTGT từ chuyển nhượng bất động sản đạt mức cao nhất với 3.559.583.121 VNĐ, chiếm 0,40% tổng thu ngân sách từ đất đai năm 2020. Điều này phản ánh một năm mà thị trường bất động sản hoạt động mạnh mẽ trước khi đại dịch COVID-19 xảy ra. Tỷ lệ này tuy nhỏ nhưng cho thấy rằng thuế GTGT từ chuyển nhượng bất động sản đóng góp một phần quan trọng vào tổng thu ngân sách từ đất đai. Năm 2021, số thuế này giảm mạnh xuống còn 289.947.525 VNĐ, chỉ chiếm 0,03%

tổng thu ngân sách từ đất đai. Sự sụt giảm nghiêm trọng này có thể được giải thích bởi tác động của đại dịch COVID-19, làm giảm số lượng và giá trị các giao dịch bất động sản. Năm 2022, thuế GTGT từ chuyển nhượng bất động sản là 2.298.084.591 VNĐ, chiếm 0,22% tổng thu ngân sách từ đất đai. Điều này có thể được giải thích bởi sự ổn định và tăng trưởng trở lại của thị trường bất động sản sau khi các biện pháp giãn cách xã hội được nới lỏng và nền kinh tế bắt đầu hồi phục. Mặc dù con số này vẫn thấp hơn nhiều so với năm 2020, nhưng nó cho thấy một sự cải thiện đáng kể so với năm 2021. Năm 2023, thuế GTGT từ chuyển nhượng bất động sản còn 1.428.360.677 VNĐ, chiếm 0,23% tổng thu ngân sách từ đất đai. Toàn bộ thuế GTGT từ chuyển nhượng bất động sản trong giai đoạn này đều được thu từ các tổ chức, không thu từ các hộ cá nhân. Điều này cho thấy sự khác biệt rõ rệt trong hoạt động chuyển nhượng bất động sản giữa cá nhân và tổ chức, với các tổ chức có hoạt động giao dịch lớn hơn và được ghi nhận trong dữ liệu thuế.



Hình 3.8. Thuế giá trị gia tăng từ chuyển nhượng bất động sản giai đoạn 2020-2023

3.2.3.4. Kết quả thu thuế thu nhập doanh nghiệp bất động sản giai đoạn 2020-2023

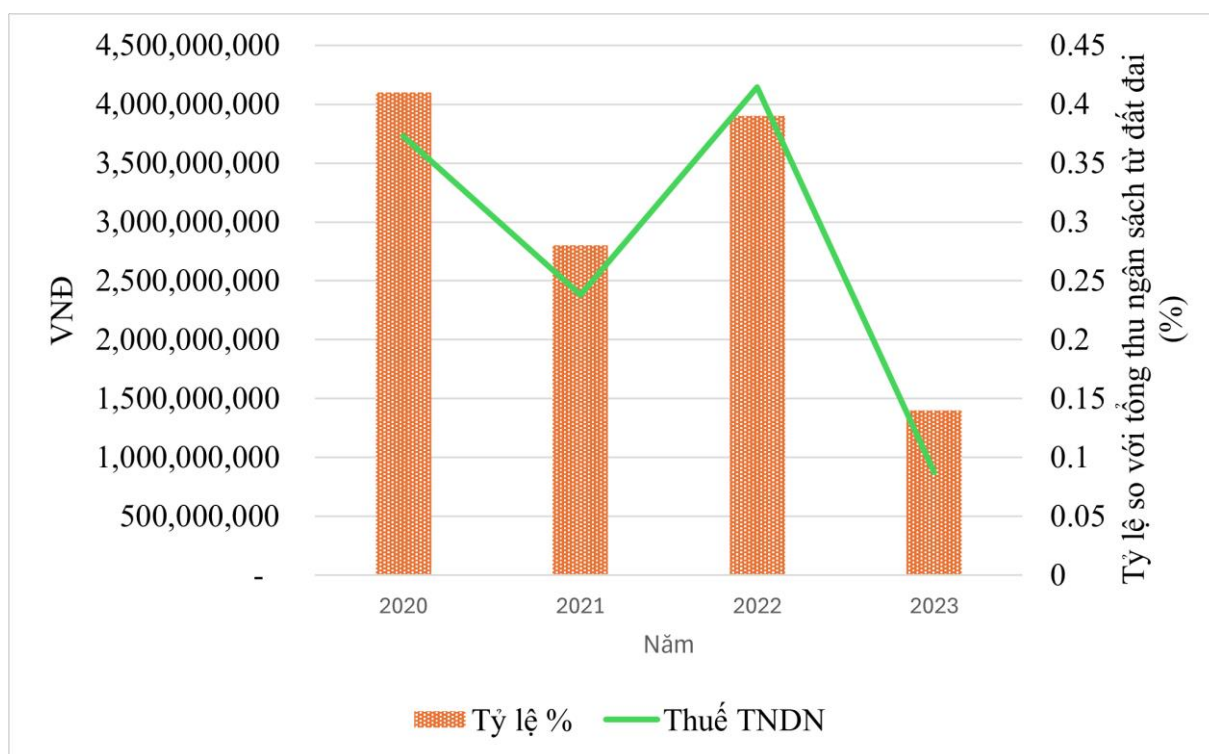
Bảng 3.8 và Hình 3.9 cung cấp số liệu về tình hình thu thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN) từ bất động sản giai đoạn 2020-2023. Năm 2020, thuế TNDN từ bất động sản đạt ở mức cao với 3.726.107.803 VNĐ trong giai đoạn nghiên cứu, chiếm 0,41% tổng thu ngân sách từ đất đai năm 2020. Điều này là do có nhiều công ty hoạt động kinh doanh bất động sản trước khi đại dịch COVID-19 xảy ra. Năm 2021, thuế TNDN từ bất động sản giảm mạnh xuống còn 2.380.565.249 VNĐ, chiếm 0,28% tổng

thu ngân sách từ đất đai năm 2021. Sự sụt giảm này được giải thích bởi tác động của đại dịch COVID-19, làm giảm hoạt động kinh doanh và giao dịch bất động sản. Nền kinh tế bị ảnh hưởng nặng nề bởi các biện pháp giãn cách xã hội và phong tỏa, khiến nhiều doanh nghiệp bất động sản gặp khó khăn, dẫn đến việc thuế TNDN giảm sút.

Bảng 3.8. Tình hình thu thuế thu nhập doanh nghiệp bất động sản giai đoạn 2020-2023

STT	Năm	Thuế TNDN	Tổng thu ngân sách từ đất đai	Tỷ lệ %
1	2020	3.726.107.803	898.227.408.568	0,41
2	2021	2.380.565.249	854.769.450.106	0,28
3	2022	4.142.890.545	1.065.906.442.236	0,39
4	2023	874.928.783	627.623.597.522	0,14
Tổng giai đoạn		11.124.492.380	3.446.526.898.432	0,32

(Nguồn: Cục thuế tỉnh Lâm Đồng)



Hình 3.9. Thuế thu nhập doanh nghiệp bất động sản giai đoạn 2020-2023

Năm 2022 chứng kiến sự phục hồi của các công ty bất động sản, điều này kéo theo thuế TNDN từ bất động sản tăng lên, đạt 4.142.890.545 VNĐ, chiếm 0,39% tổng thu ngân sách từ đất đai. Sự tăng trưởng cho thấy tính hiệu tăng trưởng trở lại của thị trường bất động sản sau khi các biện pháp giãn cách xã hội được nới lỏng và nền kinh

tế bắt đầu hồi phục. Tuy nhiên, đến năm 2023, thuế TNDN từ bất động sản còn 874.928.783 VNĐ, chỉ chiếm 0,14% tổng thu ngân sách từ đất đai. Sự giảm sút này có thể do tình hình kinh tế chung của bất động sản cả nước. Nhìn chung, trong giai đoạn 2020-2023, thuế TNDN từ bất động sản đạt 11.124.492.380 VNĐ, chiếm trung bình 0,32% tổng thu ngân sách từ đất đai cả giai đoạn. Mặc dù tỷ lệ này không lớn, nhưng nó vẫn đóng góp một phần quan trọng vào ngân sách của thành phố Đà Lạt và tỉnh Lâm Đồng.

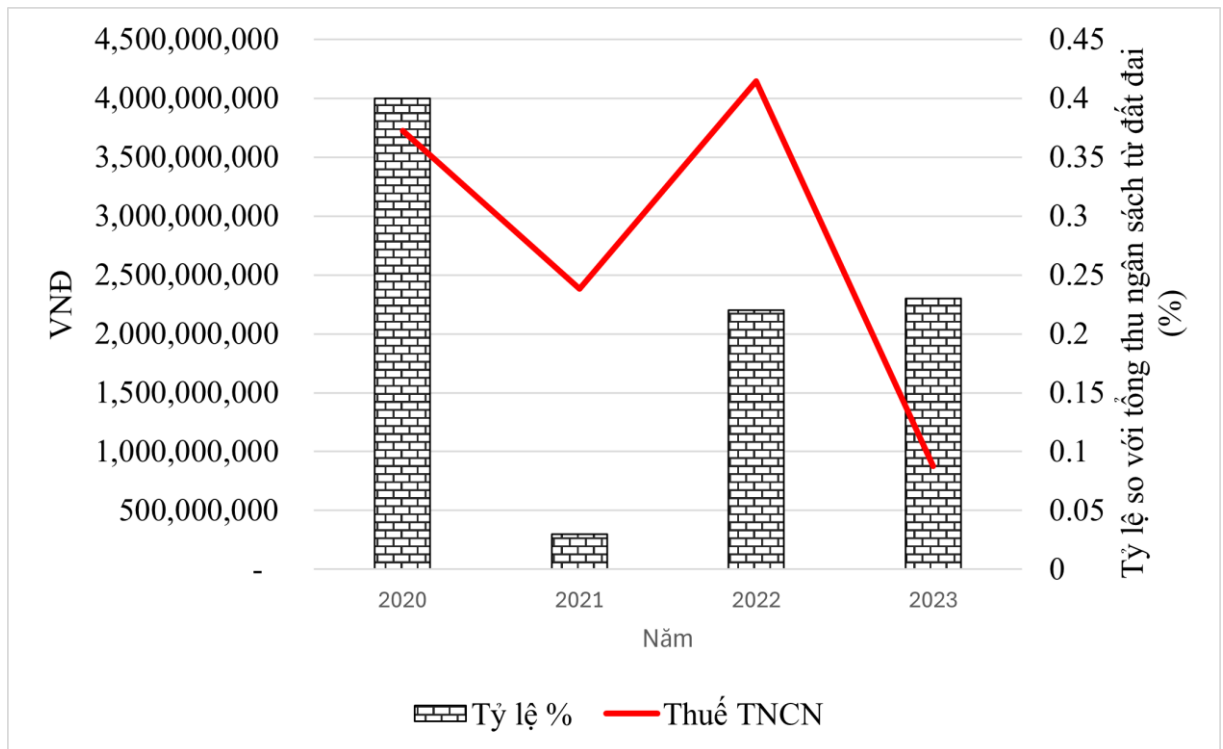
3.2.3.5. Kết quả thu thuế thu nhập cá nhân từ chuyển nhượng bất động sản giai đoạn 2020-2023

Bảng 3.9. Tình hình thu thuế thu nhập cá nhân từ chuyển nhượng bất động sản giai đoạn 2020-2023

STT	Năm	Thuế TNCN	Tổng thu ngân sách từ đất đai	Tỷ lệ %
1	2020	143.981.575.382	898.227.408.568	16,03
2	2021	224.010.470.222	854.769.450.106	26,21
3	2022	401.667.948.482	1.065.906.442.236	37,68
4	2023	145.562.281.864	627.623.597.522	23,19
Tổng giai đoạn		915.222.275.950	3.446.526.898.432	26,55

(Nguồn: Cục thuế tỉnh Lâm Đồng)

Bảng 3.9 và Hình 3.10 cung cấp thông tin về tình hình thu thuế thu nhập cá nhân (TNCN) từ chuyển nhượng bất động sản trên địa bàn thành phố Đà Lạt giai đoạn 2020-2023. Năm 2020, thuế TNCN từ chuyển nhượng bất động sản đạt 143.981.575.382 VNĐ, chiếm 16,03% tổng thu ngân sách từ đất đai, cho thấy hoạt động chuyển nhượng bất động sản của cá nhân đóng góp một phần đáng kể vào nguồn thu ngân sách năm 2020. Năm 2021, thuế TNCN là 224.010.470.222 VNĐ, chiếm 26,21% tổng thu ngân sách năm 2021. Năm 2022, thuế TNCN đạt cao nhất trong giai đoạn nghiên cứu với 401.667.948.482 VNĐ, chiếm 37,68% tổng thu ngân sách, cho thấy sự phục hồi mạnh mẽ và tăng trưởng của thị trường bất động sản khi nền kinh tế ổn định trở lại sau đại dịch. Tuy nhiên, năm 2023, thuế TNCN giảm xuống còn 145.562.281.864 VNĐ, chiếm 23,19% tổng thu ngân sách năm. Nguyên nhân có thể là do thị trường bất động sản bị đóng băng. Trong giai đoạn 2020-2023, tổng thuế TNCN từ chuyển nhượng bất động sản đạt 915.222.275.950 VNĐ, chiếm trung bình 26,55% tổng thu ngân sách từ đất đai cả giai đoạn. Sự biến động này phản ánh ảnh hưởng của các yếu tố kinh tế, chính sách và đại dịch. Hình 3.10 minh họa sự biến động này, với đỉnh cao vào năm 2022 và mức thấp nhất vào năm 2021.



Hình 3.10. Thuế thu nhập cá nhân từ chuyển nhượng bất động sản giai đoạn 2020-2023

3.2.3.6. Kết quả thu tiền thuế lệ phí trước bạ giai đoạn 2020-2023

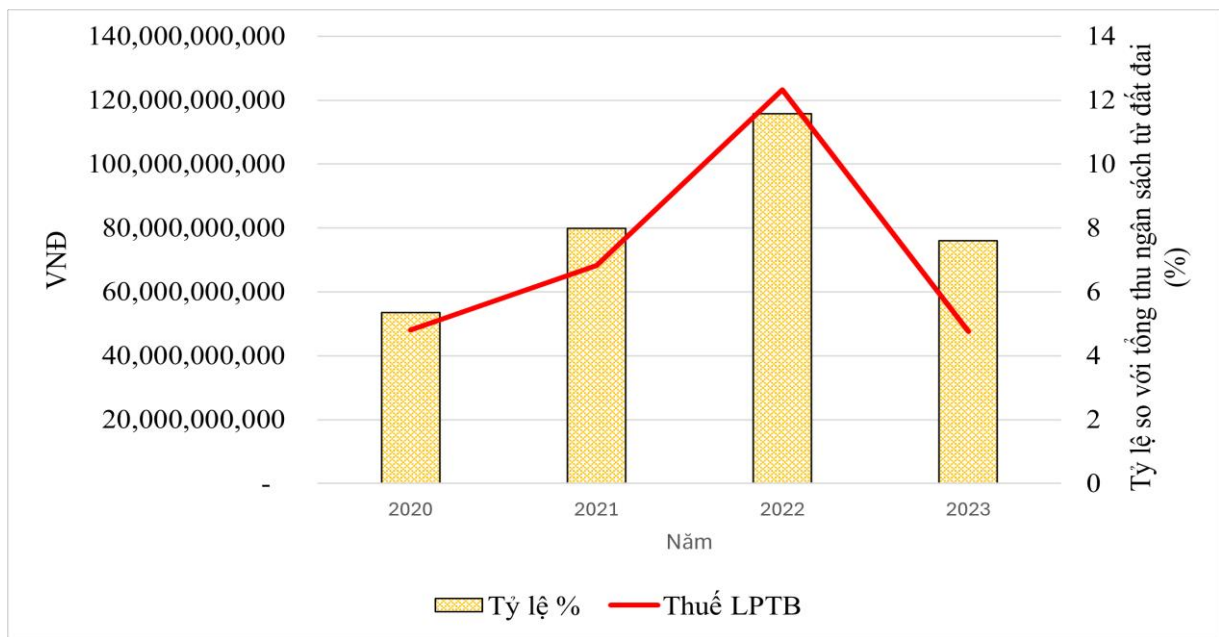
Bảng 3.10. Tình hình thu tiền thuế lệ phí trước bạ giai đoạn 2020-2023

STT	Năm	Thuế LPTB	Tổng thu ngân sách từ đất đai	Tỷ lệ %
1	2020	48.119.698.644	898.227.408.568	5,36
2	2021	68.202.079.654	854.769.450.106	7,98
3	2022	123.328.027.527	1.065.906.442.236	11,57
4	2023	47.675.395.256	627.623.597.522	7,6
Tổng giai đoạn		287.325.201.081	3.446.526.898.432	8,34

(Nguồn: Cục thuế tỉnh Lâm Đồng)

Bảng 3.10 và Hình 3.11 cung cấp thông tin về tình hình thu thuế lệ phí trước bạ (LPTB) giai đoạn 2020-2023 trên địa bàn Thành phố Đà Lạt. Năm 2020, thuế LPTB đạt 48.119.698.644 VNĐ, chiếm 5,36% tổng thu ngân sách từ đất đai năm 2020. Đây là mức đóng góp tương đối cao, cho thấy vai trò quan trọng của thuế LPTB trong tổng thu ngân sách từ đất đai. Năm 2021, thuế LPTB là 68.202.079.654 VNĐ, chiếm 7,98% tổng thu ngân sách từ đất đai năm 2021. Năm 2022, thuế LPTB đạt ở mức cao với 123.328.027.527 VNĐ, chiếm 11,57% tổng thu ngân sách từ đất đai. Đây là mức thu

cao nhất trong giai đoạn 2020-2023, cho thấy sự phục hồi và tăng trưởng của thị trường bất động sản sau đại dịch COVID 19. Sự đóng góp này có thể do các chính sách khuyến khích đầu tư và cải thiện môi trường kinh doanh bất động sản. Năm 2023, thuế LPTB giảm xuống còn 47.675.395.256 VNĐ, chiếm 7,6% tổng thu ngân sách từ đất đai của năm. Sự giảm sút này là do sự đóng băng của bất động sản cả nước. Nhìn chung, trong giai đoạn 2020-2023, tổng thuế LPTB từ chuyển nhượng bất động sản đạt 287.325.201.081 VNĐ, chiếm trung bình 8,34% tổng thu ngân sách từ đất đai. Hình 3.11 cho thấy sự đóng góp đáng kể của thuế LPTB vào nguồn thu ngân sách từ đất đai, với mức cao nhất vào năm 2022 và mức thấp nhất vào năm 2020.



Hình 3.11. Thuế lệ phí trước bạ giai đoạn 2020-2023

3.2.4. Tình hình sử dụng nguồn thu từ đất cho phát triển kinh tế - xã hội của thành phố Đà Lạt giai đoạn 2020-2023

Nguồn lực tài chính từ đất đai là một nguồn tài chính đóng góp vào ngân sách của thành phố Đà Lạt và tỉnh Lâm Đồng cùng với các nguồn thu ngân sách từ lĩnh vực khác. Nguồn thu ngân sách từ đất đai được thành phố Đà Lạt trích nộp ngân sách Nhà nước theo quy định, một phần được thành phố sử dụng cho các hoạt động phát triển kinh tế xã hội của địa phương trong các lĩnh vực như:

- Lĩnh vực quốc phòng và an ninh, trật tự an toàn xã hội.
- Lĩnh vực giáo dục và đào tạo.
- Lĩnh vực kinh tế như nông, lâm, thủy lợi, thủy sản .
- Lĩnh vực giao thông.
- Lĩnh vực y tế.
- Lĩnh vực khoa học công nghệ.

- Lĩnh vực bảo vệ môi trường.
- Lĩnh vực văn hóa, thể dục thể thao.
- Lĩnh vực quản lý hành chính, Đảng, Đoàn thể
- Hoạt động của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố.
- Các lĩnh vực khác của đời sống kinh tế - xã hội.

Như vậy, mặc dù số ngân sách hàng năm thu được từ lĩnh vực đất đai không thực sự lớn nhưng nguồn lực tài chính từ đất đai cũng đã góp phần khá quan trọng vào quá trình phát triển kinh tế - xã hội của thành phố Đà Lạt trong thời gian qua, góp phần nhỏ đưa thành phố từng bước vượt qua khó khăn để xây dựng địa phương ngày càng giàu đẹp.

3.2.5. Ý kiến của các bên liên quan về tình hình khai thác nguồn thu tài chính từ đất đai tại thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng

3.2.5.1. Thông tin chung về người được phỏng vấn

Thông tin về người được phỏng vấn thể hiện tại Bảng 3.11.

Bảng 3.11. Thông tin chung về người được phỏng vấn

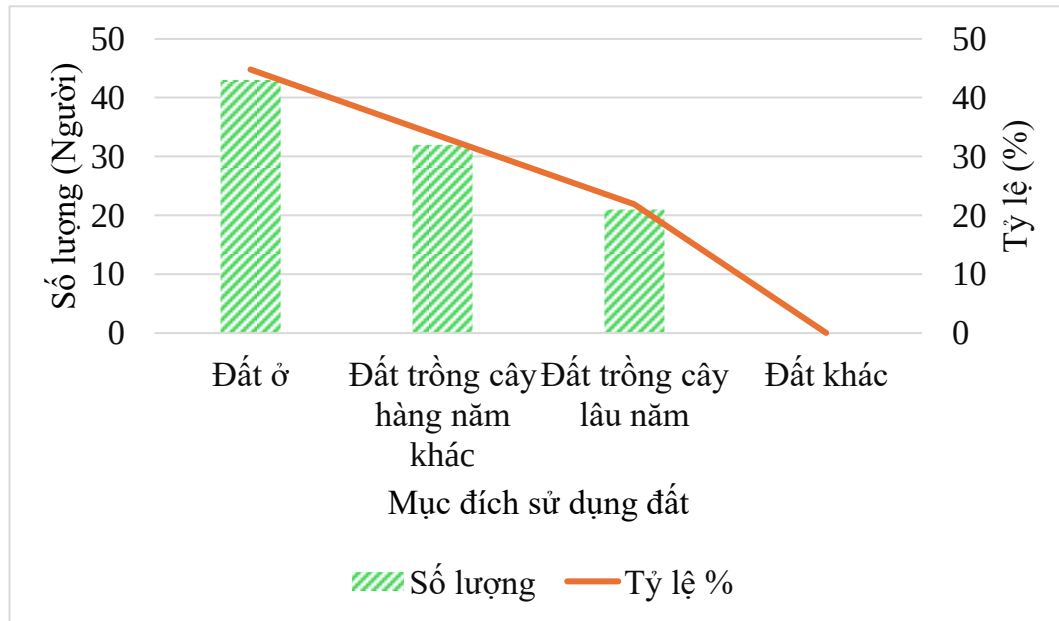
Chỉ tiêu	Số lượng	Tỷ lệ (%)
Tổng cộng	96	100,00
Nam	61	63,54
Nữ	35	36,46
Dân tộc		
Dân tộc Kinh	70	72,92
Dân tộc thiểu số	26	27,08
Nghề nghiệp		
Cán bộ	18	18,75
Kinh doanh buôn bán	32	33,33
Nông dân	26	27,08
Các nghề khác	20	20,83

Nguồn: Số liệu phỏng vấn, 2024

Bảng 3.11 cho thấy, đa số người có thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai được hỏi là Nam giới (63,54%), phần lớn là người dân tộc Kinh (72,92%) và phần lớn những người được hỏi là kinh doanh buôn bán (33,33%).

3.2.5.2. Ý kiến của về mục đích sử dụng đất, nguồn gốc và điều kiện pháp lý

a. Về mục đích sử dụng đất ghi trên giấy tờ và trên thực tế



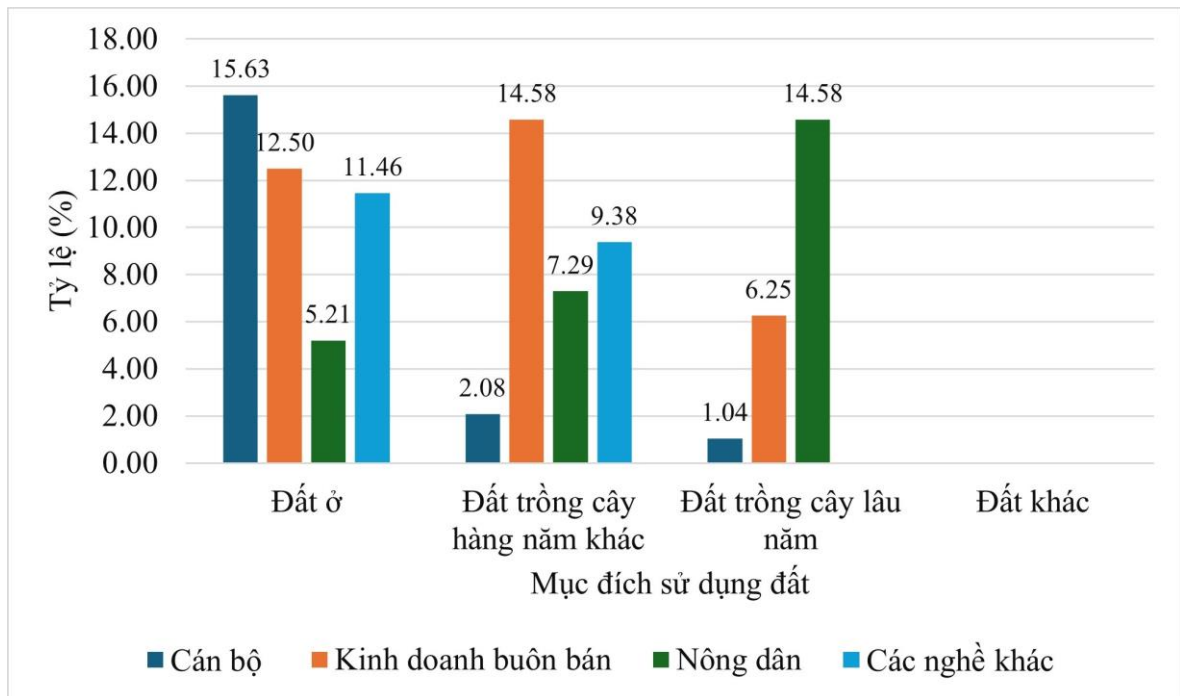
Nguồn: Số liệu phỏng vấn, 2024

Hình 3.12. Mục đích sử dụng đất của thửa đất phải thực hiện nghĩa vụ tài chính

Hình 3.12 cho thấy, chiếm tỷ lệ nhiều nhất trong số các loại đất mà chủ sử dụng đất phải thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai là đất ở (44,79%), tiếp đến là đất trồng cây hàng năm khác (33,33%). Đây là những loại đất người sử dụng đất phải thực hiện nghĩa vụ tài chính để chuyển mục đích sang đất ở để ở hoặc tham gia giao dịch trên thị trường bất động sản tại địa phương; chiếm tỷ lệ ít nhất trong việc thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai là đất trồng cây lâu năm (21,88%). Bảng 3.12 và Hình 3.13 trình bày chi tiết về ý kiến của các đối tượng được phỏng vấn về mục đích sử dụng đất ghi trên giấy tờ và trên thực tế.

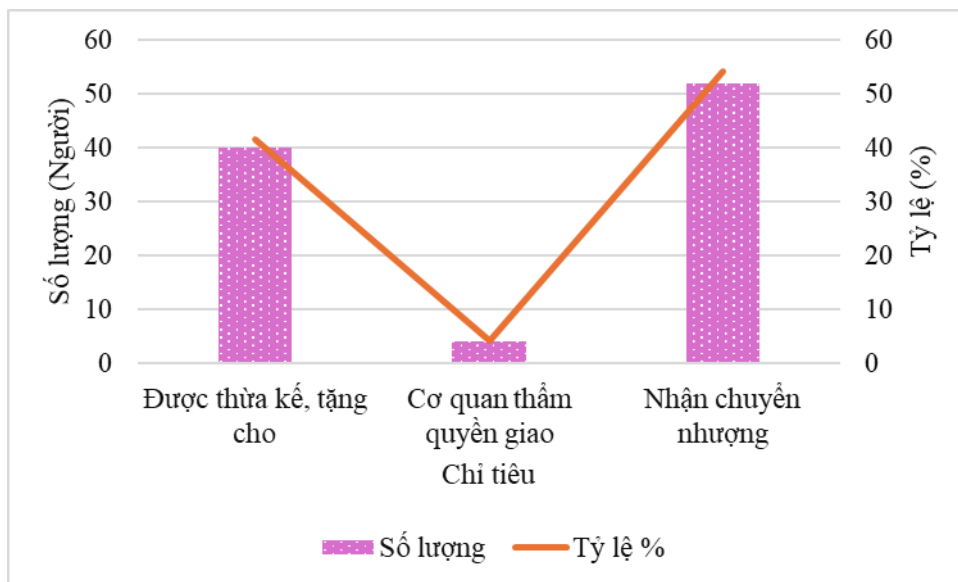
Bảng 3.12. Ý kiến của các đối tượng phỏng vấn về mục đích sử dụng đất của thửa đất phải thực hiện nghĩa vụ tài chính

Mục đích sử dụng đất	Đất ở	Đất trồng cây hàng năm khác	Đất trồng cây lâu năm	Đất khác
Cán bộ	15	2	1	0
Kinh doanh buôn bán	12	14	6	0
Nông dân	5	7	14	0
Các nghề khác	11	9	0	0



Hình 3.13. Tỷ lệ ý kiến của các đối tượng phỏng vấn về mục đích sử dụng đất của thửa đất phải thực hiện nghĩa vụ tài chính

b. Về nguồn gốc sử dụng đất



Nguồn: Số liệu phỏng vấn, 2024

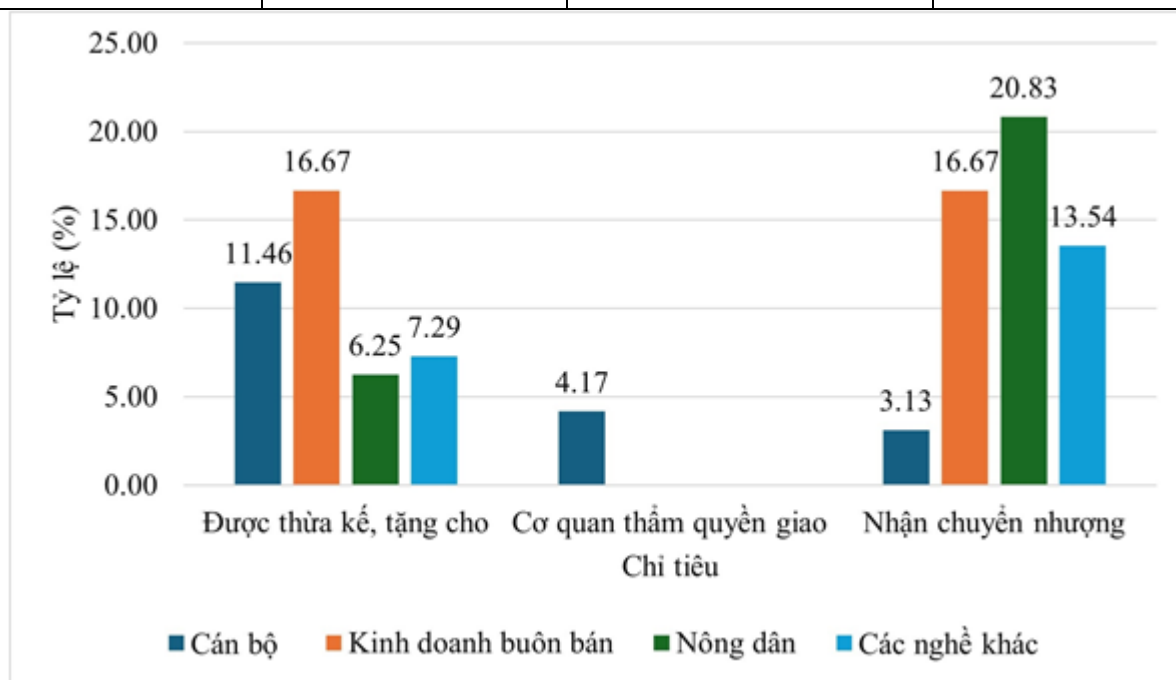
Hình 3.14. Ý kiến về nguồn gốc sử dụng đất

Hình 3.14 cho thấy, đất do cơ quan có thẩm quyền giao chiếm tỷ lệ ít nhất trong số các trường hợp về nguồn gốc sử dụng đất (4,17%); nhiều nhất là nguồn gốc từ việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất (54,16%), tiếp đến là được thừa kế tặng cho (41,67%). Kết quả này là khá hợp lý, vì hiện nay, việc giao đất cho hộ gia đình, cá

nhân tại địa phương ít diễn ra; nguồn gốc sử dụng đất mà người được phỏng vấn có được chủ yếu là từ thế hệ trước thừa kế hoặc tặng cho thế hệ sau hoặc thông qua chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bảng 3.13 và Hình 3.15 trình bày chi tiết về ý kiến của các đối tượng được phỏng vấn về nguồn gốc sử dụng đất.

Bảng 3.13. Ý kiến của các đối tượng phỏng vấn về nguồn gốc sử dụng đất

Chỉ tiêu	Được thừa kế, tặng cho	Cơ quan thẩm quyền giao	Nhận chuyển nhượng
Cán bộ	11	4	3
Kinh doanh buôn bán	16	0	16
Nông dân	6	0	20
Các nghề khác	7	0	13

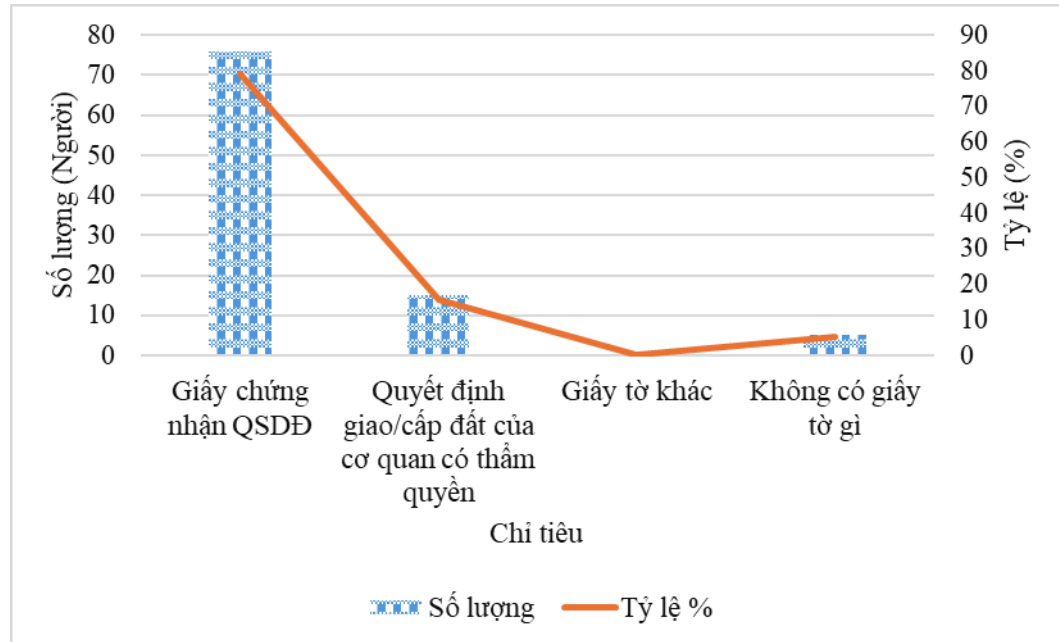


Hình 3.15. Tỷ lệ ý kiến của các đối tượng phỏng vấn về nguồn gốc sử dụng đất

c. Về các giấy tờ pháp lý liên quan thừa đất

Hình 3.16 cho thấy, đại đa số người được phỏng vấn đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất chuyển nhượng/công nhận quyền sử dụng đất/chuyển đổi mục đích sử dụng đất với tỷ lệ 79,17%. Tuy nhiên, vẫn còn đến 5,20% người được phỏng vấn không có giấy tờ pháp lý gì liên quan thửa đất, điều này dẫn đến việc gây khó khăn cho công tác quản lý đất đai, thu tài chính đất đai của cơ quan chức năng

cũng như ảnh hưởng đến quyền lợi của chủ sử dụng đất. Bảng 3.14 và Hình 3.17 trình bày chi tiết về ý kiến của các đối tượng được phỏng vấn về các giấy tờ pháp lý liên quan thửa đất.

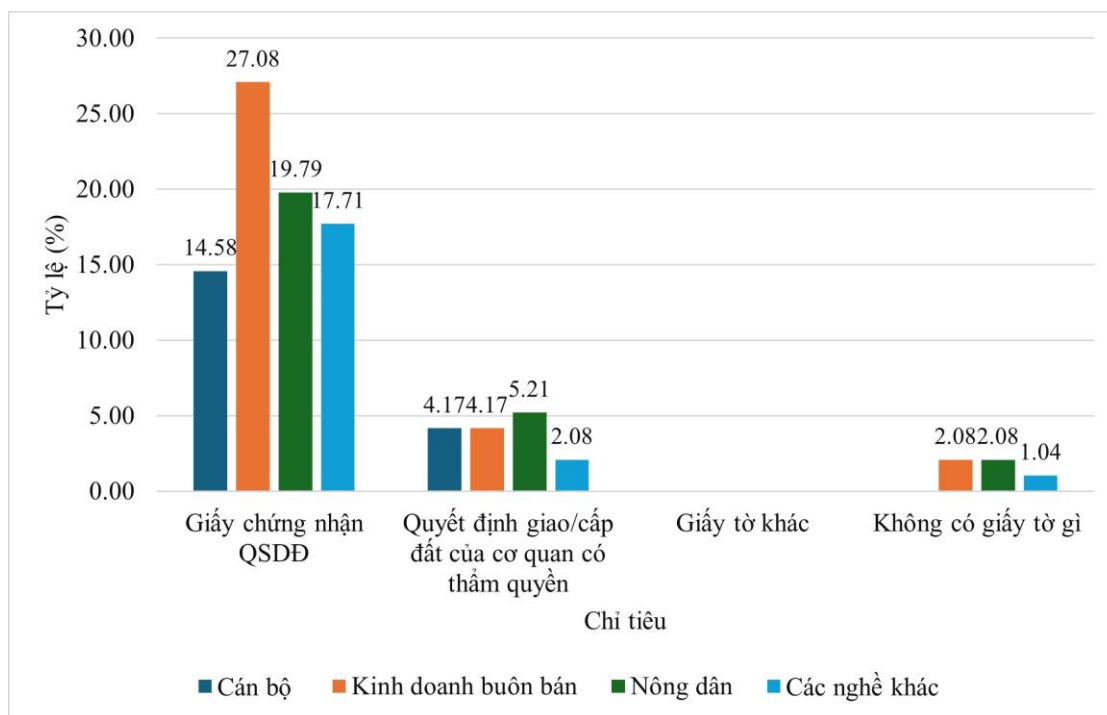


Nguồn: Số liệu phỏng vấn, 2024

Hình 3.16. Ý kiến về các giấy tờ pháp lý liên quan thửa đất của người được phỏng vấn

Bảng 3.14. Ý kiến của các đối tượng phỏng vấn về các giấy tờ pháp lý liên quan thửa đất

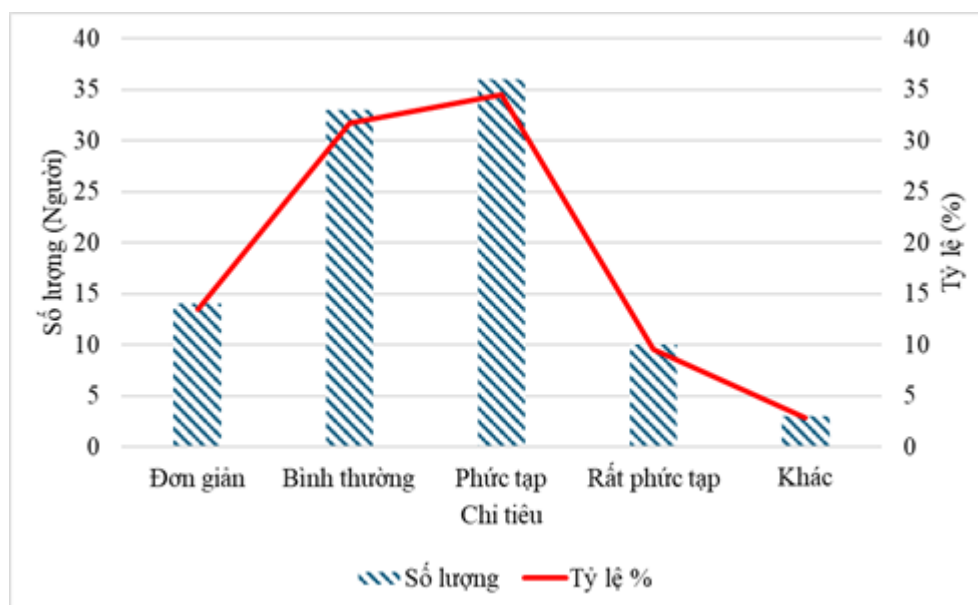
Chỉ tiêu	Giấy chứng nhận QSDĐ	Quyết định giao/cấp đất của cơ quan có thẩm quyền	Giấy tờ khác	Không có giấy tờ gì
Cán bộ	14	4	0	0
Kinh doanh buôn bán	26	4	0	2
Nông dân	19	5	0	2
Các nghề khác	17	2	0	1



Hình 3.17. Tỷ lệ ý kiến của các đối tượng phỏng vấn về các giấy tờ pháp lý liên quan thửa đất

3.2.5.3. Ý kiến của về quy trình thực hiện nghĩa vụ về đất đai

a. Ý kiến về thủ tục thực hiện các quyền sử dụng đất



Nguồn: Số liệu phỏng vấn, 2024

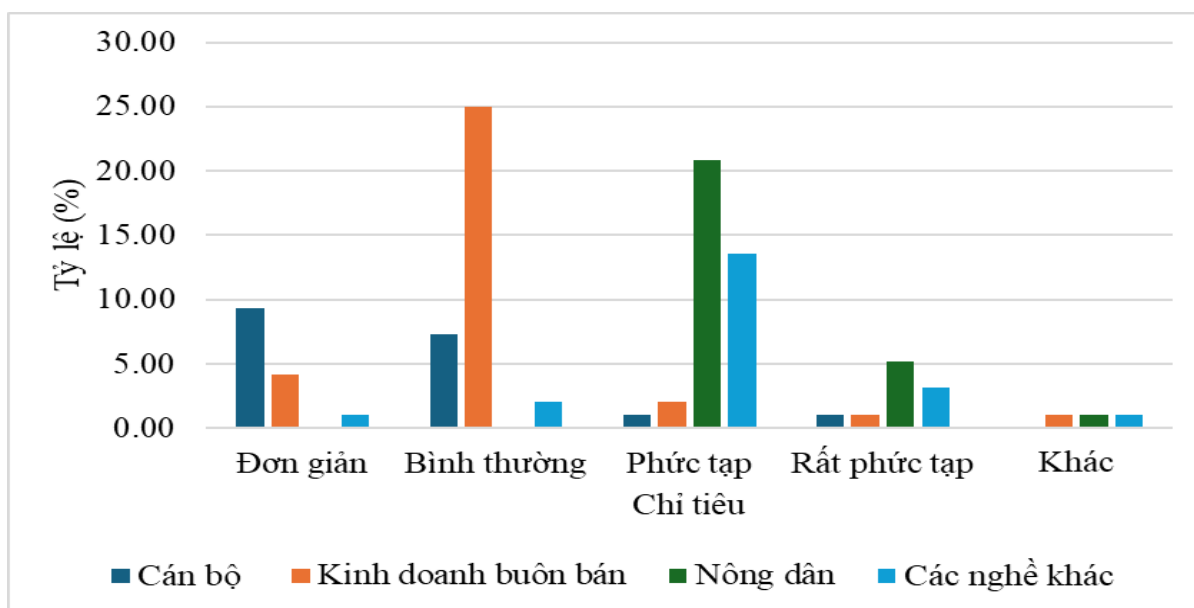
Hình 3.18. Ý kiến của người được phỏng vấn về thủ tục thực hiện các quyền sử dụng đất

Hình 3.18 cho thấy, các thủ tục thực hiện các quyền sử dụng đất của người được phỏng vấn là khác nhau. Tỷ lệ đánh giá thủ tục bình thường và đánh giá thủ tục phức tạp là tương đương nhau, lần lượt là 31,68% và 31,68%; đáng chú ý rất ít tỷ lệ đánh giá thủ tục đơn giản (13,44%) và tỷ lệ đánh giá thủ tục còn rất phức tạp (9,6%). Kết quả trên cho thấy, các thủ tục thực hiện các quyền sử dụng đất (chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho, chuyển đổi mục đích sử dụng đất...) chưa được người dân đánh giá cao, đòi hỏi cơ quan chức năng cần có sự nghiên cứu, rà soát để có được trình tự thủ tục đơn giản và đầy đủ nhất, tạo điều kiện thuận lợi và đáp ứng được nhu cầu của người dân. Bảng 3.15 và Hình 3.19 trình bày chi tiết về ý kiến của các đối tượng được phỏng vấn về thủ tục thực hiện các quyền sử dụng đất.

Bảng 3.15. Đánh giá của các đối tượng phỏng vấn về thủ tục thực hiện các quyền sử dụng đất

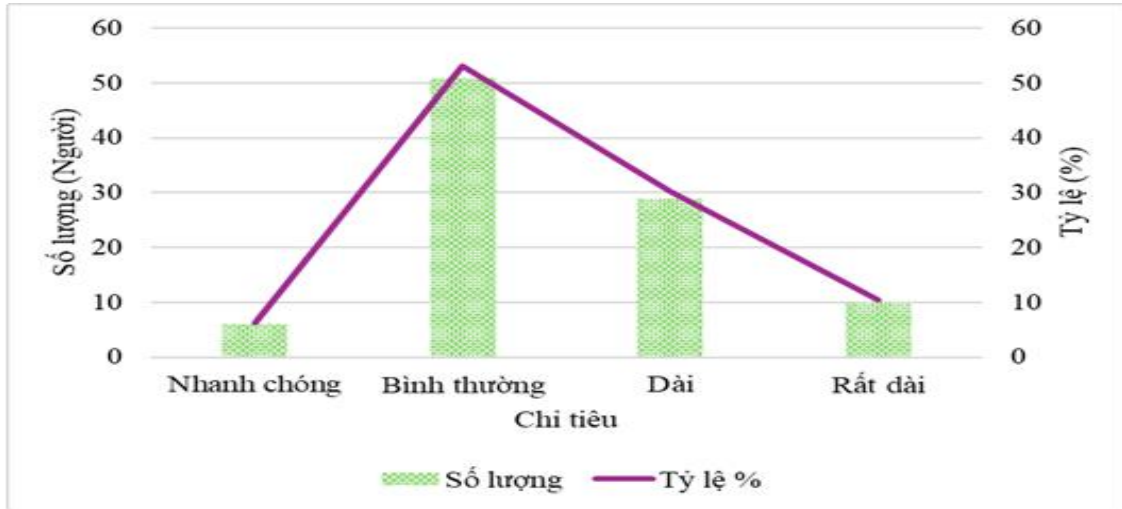
(Đơn vị: số lượng ý kiến)

Chỉ tiêu	Đơn giản	Bình thường	Phức tạp	Rất phức tạp	Khác
Cán bộ	9	7	1	1	0
Kinh doanh buôn bán	4	24	2	1	1
Nông dân	0	0	20	5	1
Các nghề khác	1	2	13	3	1



Hình 3.19. Tỷ lệ đánh giá của các đối tượng phỏng vấn về thủ tục thực hiện các quyền sử dụng đất

b. Ý kiến về thời gian để hoàn thành các thủ tục



Nguồn: Số liệu phỏng vấn, 2024

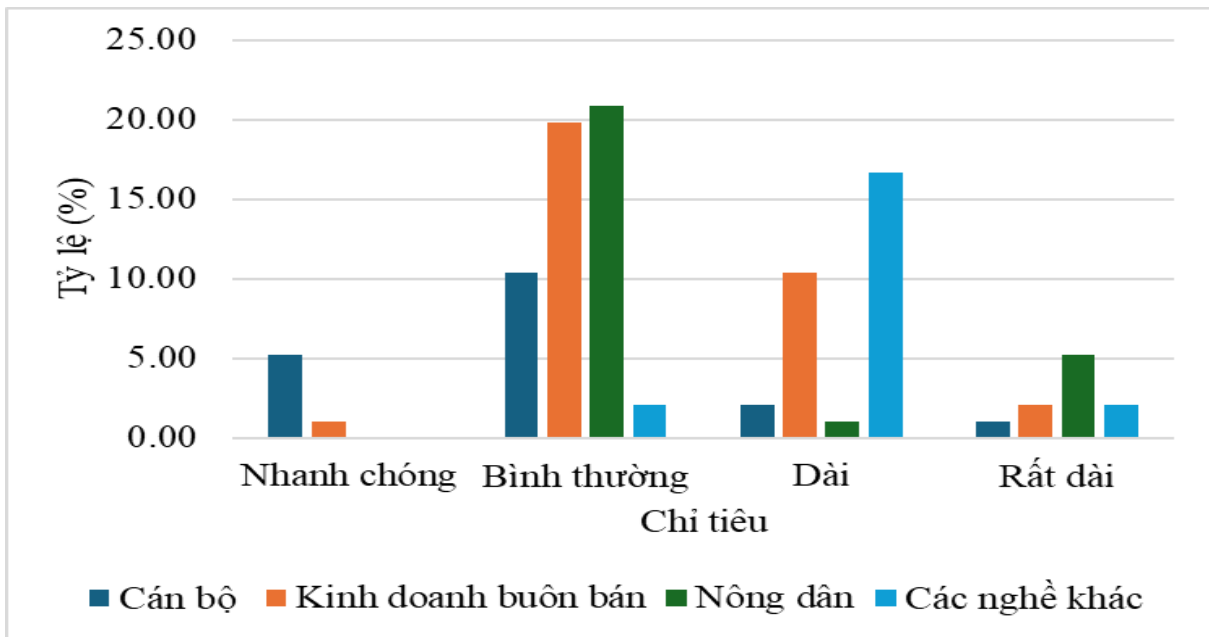
Hình 3.20 Ý kiến của người được phỏng vấn về thời gian hoàn thành các thủ tục

Hình 3.20 cho thấy, tỷ lệ đánh giá thời gian thực hiện các thủ tục ở các mức dài và rất dài (40,63%) cao hơn tỷ lệ đánh giá các mức bình thường và nhanh chóng (89,38%). Xét riêng từng mức thì mức bình thường có tỷ lệ đánh giá cao nhất với 53,13% và mức nhanh chóng có tỷ lệ đánh giá ít nhất với 6,25%. Từ kết quả trên cho thấy cơ quan chức năng vẫn cần nghiên cứu về quy trình thủ tục, thời gian giải quyết hồ sơ để nhận được sự đánh giá cao của người sử dụng đất. Bảng 3.16 và Hình 3.21 trình bày chi tiết về ý kiến của các đối tượng được phỏng vấn về thời gian hoàn thành các thủ tục thực hiện các quyền sử dụng đất.

Bảng 3.16. Đánh giá của các đối tượng phỏng vấn về thời gian hoàn thành các thủ tục thực hiện các quyền sử dụng đất

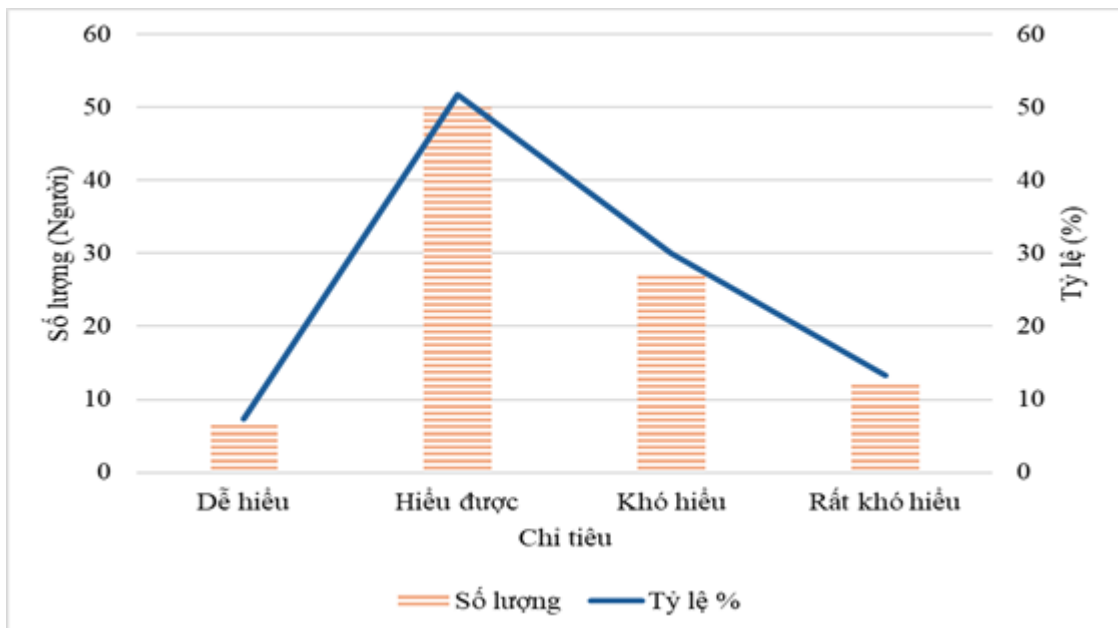
(Đơn vị: số lượng ý kiến)

Chỉ tiêu	Nhanh chóng	Bình thường	Dài	Rất dài
Cán bộ	5	10	2	1
Kinh doanh buôn bán	1	19	10	2
Nông dân	0	20	1	5
Các nghề khác	0	2	16	2



Hình 3.21. Tỷ lệ đánh giá của các đối tượng phỏng vấn về thời gian hoàn thành các thủ tục thực hiện các quyền sử dụng đất

c. Ý kiến về các văn bản hướng dẫn



Nguồn: Số liệu phỏng vấn, 2024

Hình 3.22. Ý kiến về các văn bản hướng dẫn thực hiện các quyền sử dụng đất

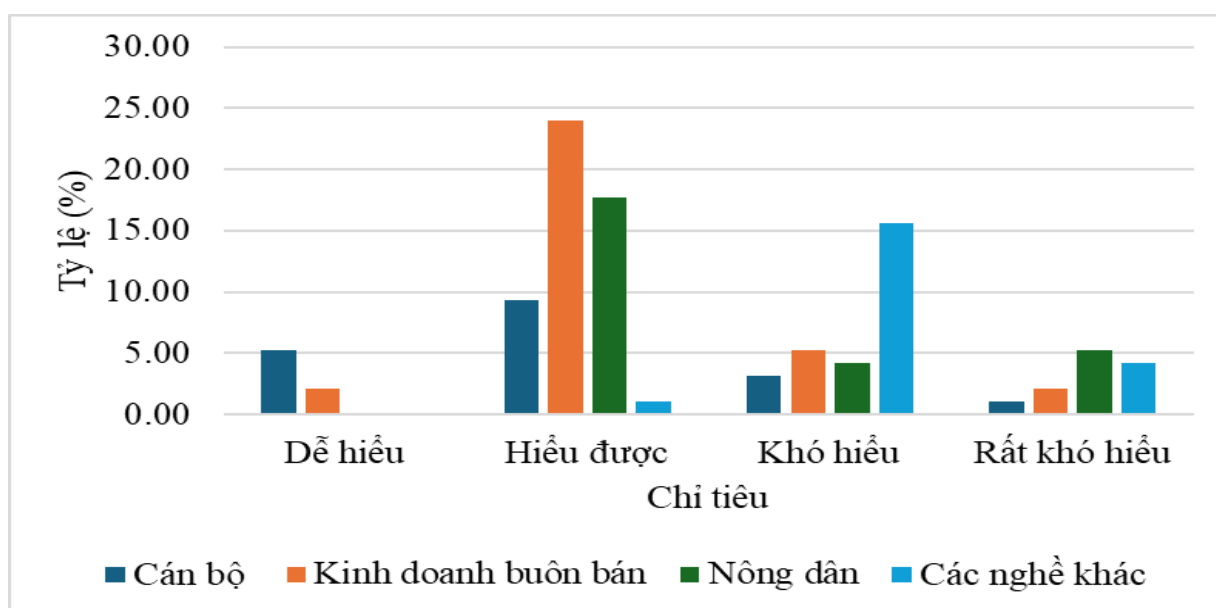
Hình 3.22 cho thấy, các văn bản hướng dẫn việc thực hiện các quyền sử dụng đất đã được ban hành nhận được mức đánh giá tích cực cao hơn tiêu cực, nhưng chênh lệch không nhiều. Cụ thể, 58,99% được hỏi đánh giá các văn bản hướng dẫn là hiểu được đến dễ hiểu; trong khi 42,01% được hỏi đánh giá các văn bản hướng dẫn là khó

hiểu đến rất khó hiểu. Như vậy, các văn bản hướng dẫn thủ tục thực hiện các quyền sử dụng đất của người dân cần được nghiên cứu, điều chỉnh để ngắn gọn, logic, đầy đủ và dễ hiểu hơn nữa nhằm giúp người dân thuận lợi khi thực hiện các quyền sử dụng đất của mình. Bảng 3.17 và Hình 3.23 trình bày chi tiết ý kiến về các văn bản hướng dẫn thực hiện các quyền sử dụng đất của các đối tượng phỏng vấn

Bảng 3.17. Đánh giá của các đối tượng phỏng vấn về các văn bản hướng dẫn thực hiện các quyền sử dụng đất.

(Đơn vị: số lượng ý kiến)

Chỉ tiêu	Dễ hiểu	Hiểu được	Khó hiểu	Rất khó hiểu
Cán bộ	5	9	3	1
Kinh doanh buôn bán	2	23	5	2
Nông dân	0	17	4	5
Các nghề khác	0	1	15	4

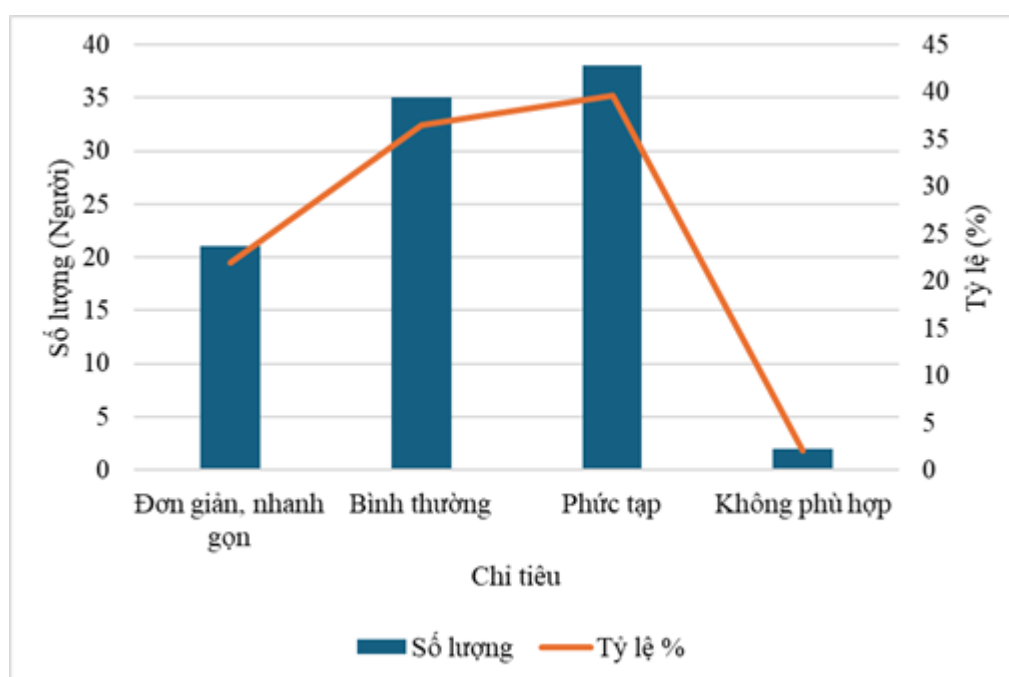


Hình 3.23. Tỷ lệ đánh giá của các đối tượng phỏng vấn về các văn bản hướng dẫn thực hiện các quyền sử dụng đất.

d. Ý kiến về quy trình thực hiện nghĩa vụ tài chính

Hình 3.24 cho thấy, phần lớn người được hỏi cho rằng quy trình thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai còn phức tạp đối với họ (39,58%); số người cho rằng quy trình bình thường hoặc đơn giản, nhanh gọn chiếm 58,34%; có 2 người được hỏi cho

rằng quy trình thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai là không phù hợp. Như vậy, về cơ bản, phần lớn người được hỏi đánh giá tích cực về quy trình thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai (bình thường trở lên), tuy nhiên vẫn còn tỷ lệ cao các ý kiến đánh giá tiêu cực nên cần nghiên cứu điều chỉnh quy trình thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai, cần có sự phối hợp nhịp nhàng hơn nữa giữa cơ quan quản lý đất đai với cơ quan thuế để tạo điều kiện thuận lợi cho các đối tượng sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai khi có các giao dịch liên quan. Bảng 3.18 và Hình 3.25 trình bày chi tiết ý kiến về quy trình thực hiện nghĩa vụ tài chính của các đối tượng phỏng vấn.



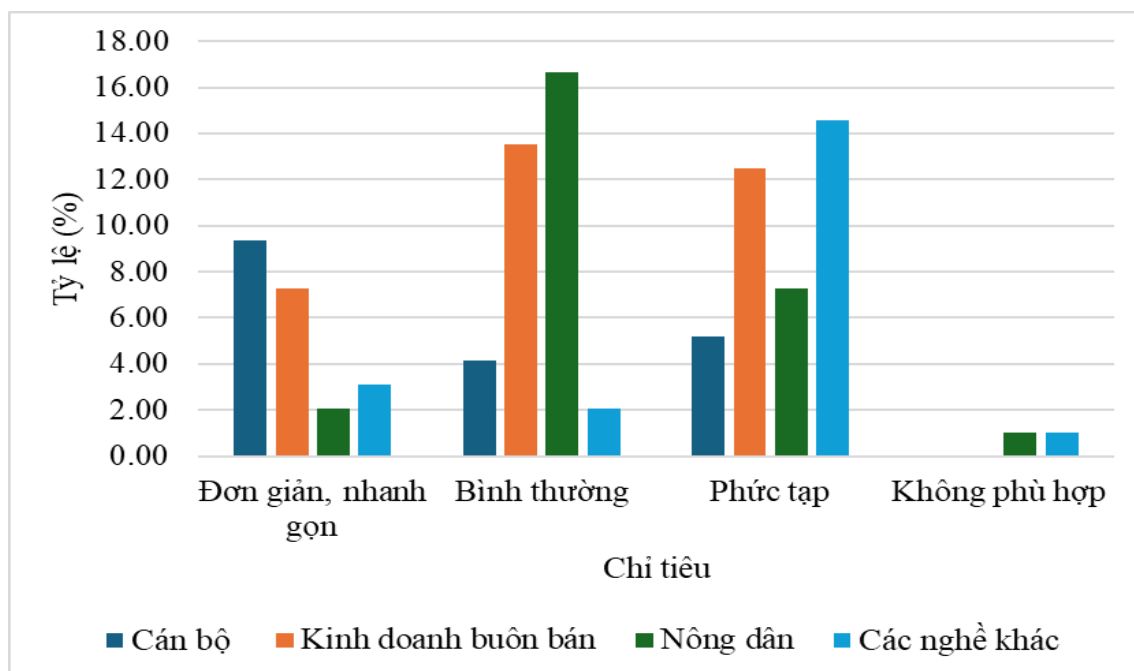
Nguồn: Số liệu phỏng vấn, 2024

Hình 3.24. Ý kiến của về quy trình thực hiện nghĩa vụ tài chính

Bảng 3.18. Đánh giá của các đối tượng phỏng vấn về quy trình thực hiện nghĩa vụ tài chính

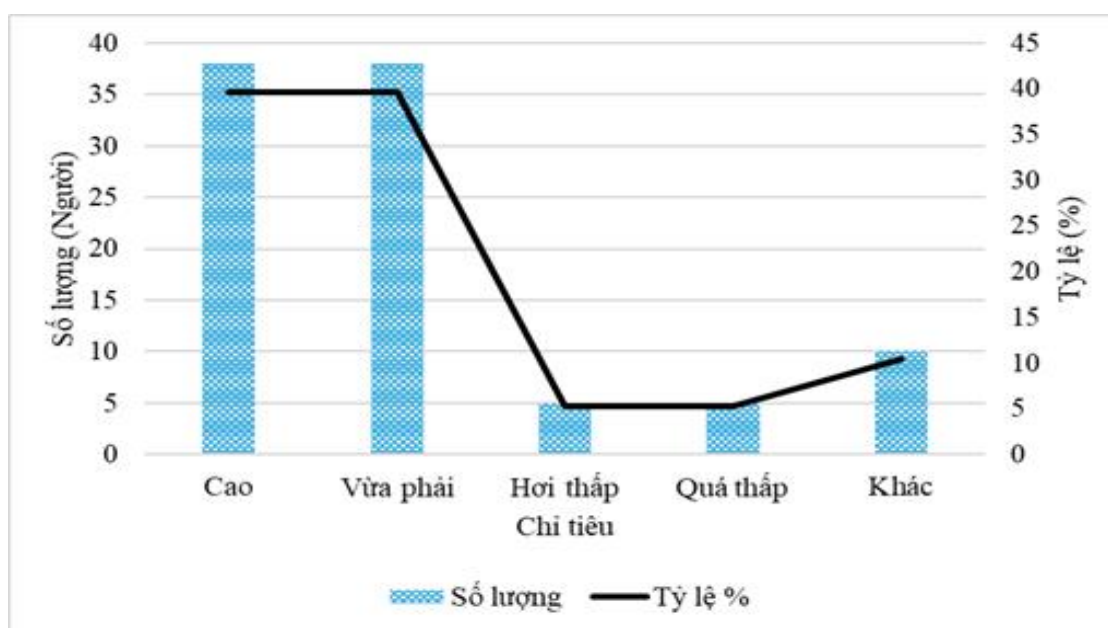
(Đơn vị: số lượng ý kiến)

Chỉ tiêu	Đơn giản, nhanh gọn	Bình thường	Phức tạp	Không phù hợp
Cán bộ	9	4	5	0
Kinh doanh buôn bán	7	13	12	0
Nông dân	2	16	7	1
Các nghề khác	3	2	14	1



Hình 3.25. Tỷ lệ đánh giá của các đối tượng phỏng vấn về quy trình thực hiện nghĩa vụ tài chính

e. Ý kiến về phí, lệ phí, thuế và tiền sử dụng đất



Nguồn: Số liệu phỏng vấn, 2024

Hình 3.26. Ý kiến về phí, lệ phí, thuế và tiền sử dụng đất

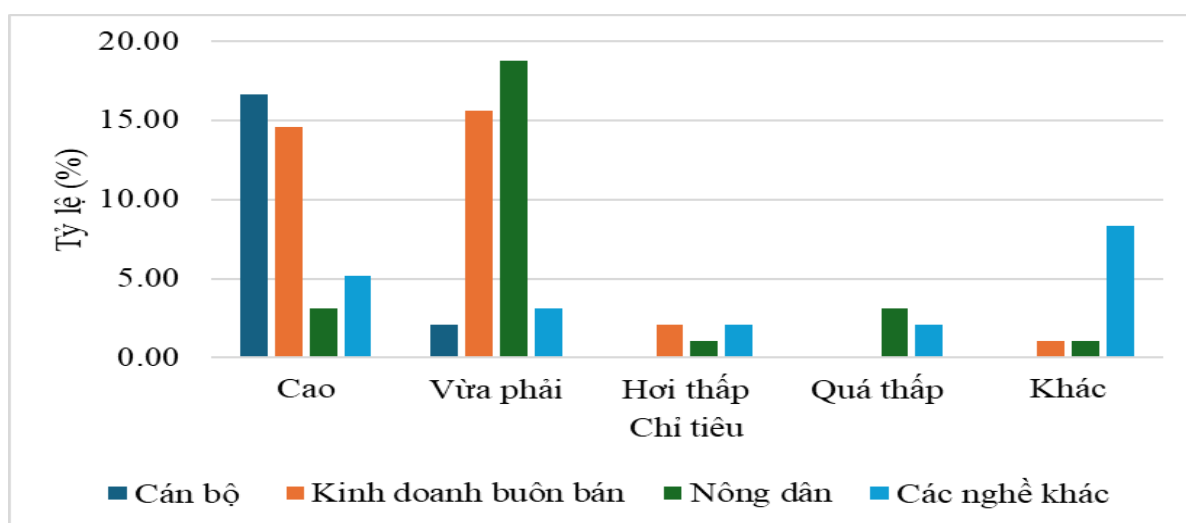
Hình 3.26 cho thấy, số ý kiến cho rằng các khoản thu tài chính về đất đai nêu trên cao và vừa phải là tương đương nhau, lần lượt là 39,58; mức thu trên thấp và quá thấp là 5,21%; có 10,42% ý kiến khác. Như vậy, vì các khoản thu tài chính về đất đai là nguồn

thu ngân sách quan trọng của Nhà nước nhưng lại ảnh hưởng đến quyền lợi kinh tế của người dân khi thực hiện các giao dịch liên quan đến đất đai hoặc sử dụng đất đai nên việc người dân đánh giá các khoản thu nêu trên cao là dễ hiểu. Bảng 3.19 và Hình 3.27 trình bày chi tiết ý kiến về phí, lệ phí, thuế và tiền sử dụng đất của các đối tượng phỏng vấn.

Bảng 3.19. Đánh giá của các đối tượng phỏng vấn về phí, lệ phí, thuế và tiền sử dụng đất

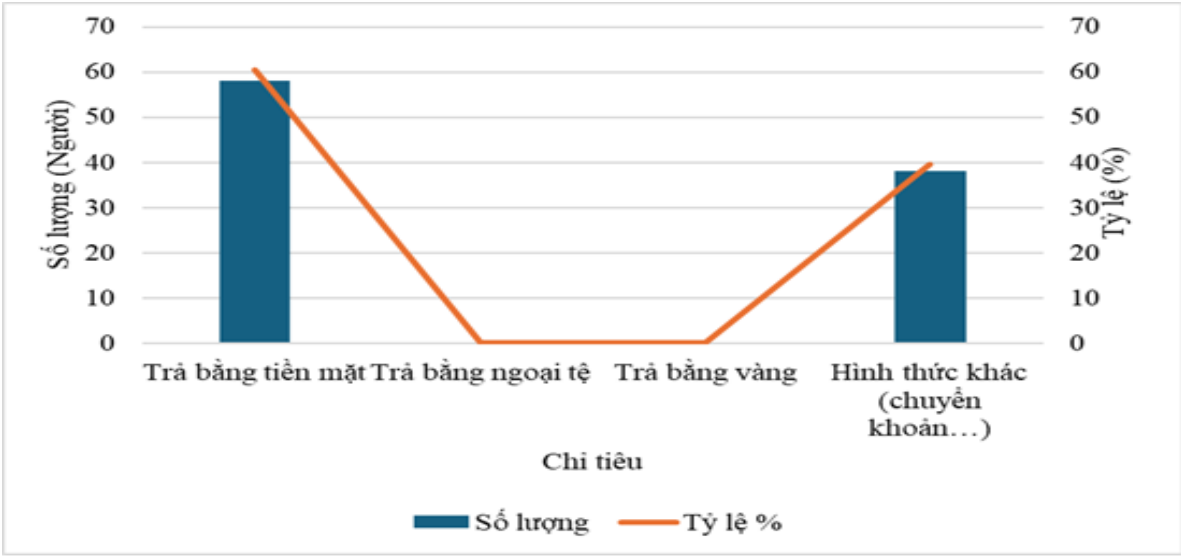
(Đơn vị: số lượng ý kiến)

Chỉ tiêu	Cao	Vừa phải	Hơi thấp	Quá thấp	Khác
Cán bộ	16	2	0	0	0
Kinh doanh buôn bán	14	15	2	0	1
Nông dân	3	18	1	3	1
Các nghề khác	5	3	2	2	8



Hình 3.27. Tỷ lệ đánh giá của các đối tượng phỏng vấn về phí, lệ phí, thuế và tiền sử dụng đất
f. Ý kiến về hình thức thanh toán nghĩa vụ tài chính về đất đai

Hình 3.28 cho thấy, đại đa số người được phỏng vấn khi thanh toán các khoản thu tài chính về đất đai đều thực hiện bằng hình thức tiền mặt, số ít còn lại thanh toán bằng hình thức khác như chuyển khoản... Đây là điều dễ hiểu vì nhiều người còn chưa rành về việc sử dụng thẻ ATM trong giao dịch tài chính do nhiều lý do. Bên cạnh đó, việc thanh toán các khoản thu tài chính về đất đai bằng vàng và ngoại tệ cũng không khả thi. Hình thức thanh toán bằng tiền mặt là thuận lợi và quen thuộc với người sử dụng đất nhất nên đa số người được phỏng vấn lựa chọn. Bảng 3.20 và Hình 3.29 trình bày chi tiết ý kiến về hình thức thanh toán nghĩa vụ tài chính về đất đai của các đối tượng phỏng vấn.



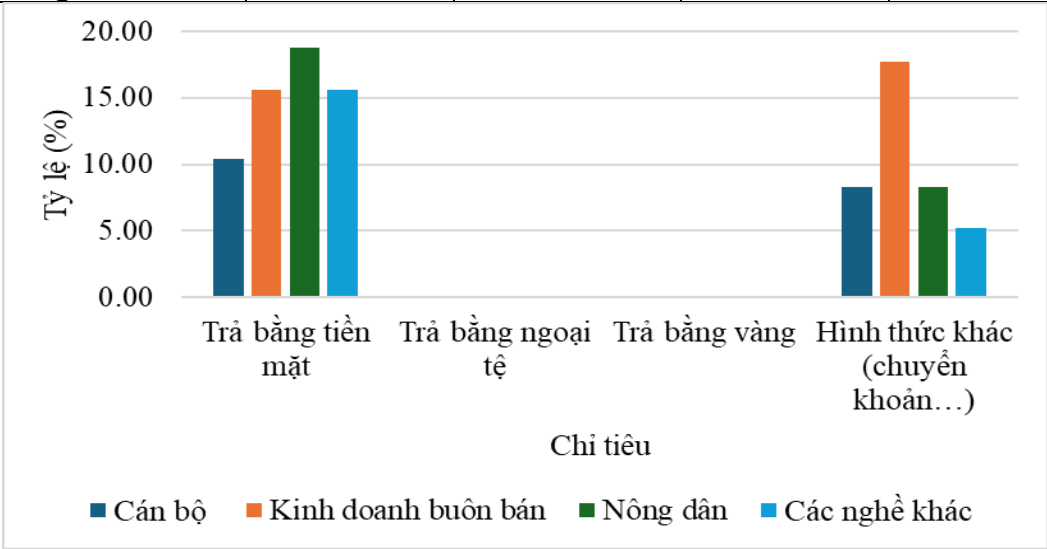
Nguồn: Số liệu phỏng vấn, 2024

Hình 3.28. Ý kiến về hình thức thanh toán nghĩa vụ tài chính về đất đai

Bảng 3.20. Đánh giá của các đối tượng phỏng vấn về hình thức thanh toán nghĩa vụ tài chính về đất đai

(Đơn vị: số lượng ý kiến)

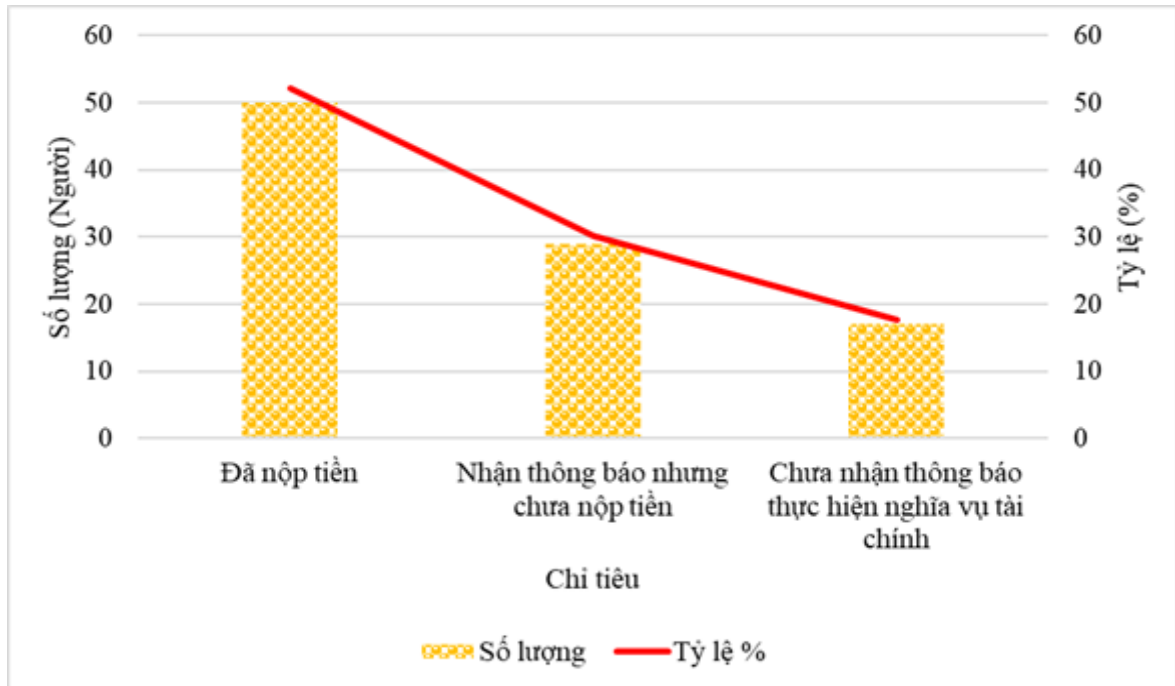
Chỉ tiêu	Trả bằng tiền mặt	Trả bằng ngoại tệ	Trả bằng vàng	Hình thức khác (chuyển khoản...)
Cán bộ	10	0	0	8
Kinh doanh buôn bán	15	0	0	17
Nông dân	18	0	0	8
Các nghề khác	15	0	0	5



Hình 3.29. Tỷ lệ đánh giá của các đối tượng phỏng vấn về hình thức thanh toán nghĩa vụ tài chính về đất đai

g. Ý kiến về việc thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai

Hình 3.30 cho thấy, có khá nhiều người được phỏng vấn (30,21%) tại thời điểm được hỏi đã nhận thông báo thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai nhưng chưa nộp tài chính về đất đai; 52,08% đã thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai và 17,71% chưa nhận được thông báo thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai nên chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính. Bảng 3.21 và Hình 3.31 trình bày chi tiết ý kiến về việc thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai của các đối tượng phỏng vấn.

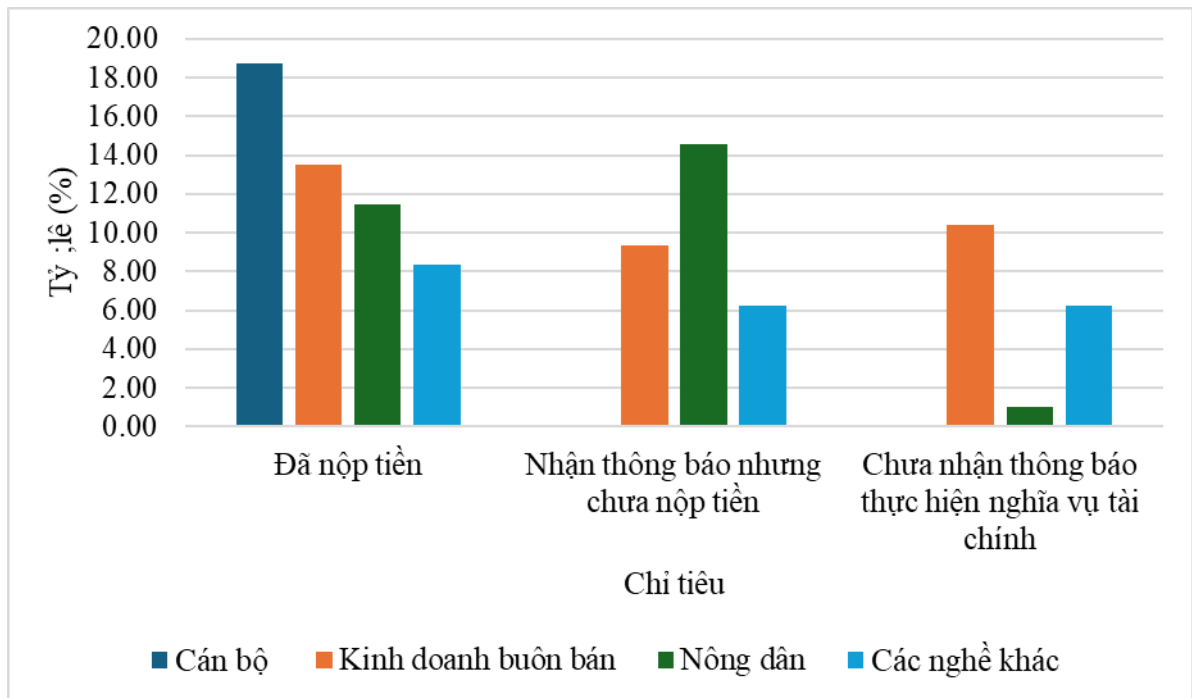


Nguồn: Số liệu phỏng vấn, 2024

Hình 3.30. Ý kiến về thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai

Bảng 3.21. Đánh giá của các đối tượng phỏng vấn về việc thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai

Chỉ tiêu	Đã nộp tiền	Nhận thông báo nhưng chưa nộp tiền	Chưa nhận thông báo thực hiện nghĩa vụ tài chính
Cán bộ	18	0	0
Kinh doanh buôn bán	13	9	10
Nông dân	11	14	1
Các nghề khác	8	6	6



Hình 3.31. Tỷ lệ đánh giá của các đối tượng phỏng vấn về việc thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai

3.2.5.4. Mức độ hài lòng của người được phỏng vấn về công tác thu nghĩa vụ tài chính đất đai của cơ quan chức năng

Từ số liệu tại Bảng 3.22 cho thấy:

- Về quy trình thủ tục thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai: chiếm tỷ lệ nhiều nhất là mức “bình thường” với 52,08% người được hỏi; tỷ lệ hài lòng đến rất hài lòng chiếm 40,63% người được hỏi; có 8,29% người không hoặc rất không hài lòng về quy trình thủ tục thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai thời gian qua tại khu vực nghiên cứu. Như vậy, mức độ hài lòng đến rất hài lòng chỉ chiếm 2/5 người được hỏi, ít hơn tỷ lệ các mức độ từ bình thường đến rất không hài lòng. Nguyên nhân quy trình thủ tục nhận được mức độ hài lòng của người dân chưa cao là do quy trình thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai thời gian qua vẫn phức tạp hoặc không phù hợp. Với tỷ lệ từng mức độ hài lòng như trên, mức độ hài lòng chung của chỉ tiêu này theo giá trị trung bình (33,44) của thang đo Likert là hài lòng.

- Về cơ sở vật chất của cơ quan chức năng: tỷ lệ mức độ bình thường chiếm tỷ lệ 35,42%; mức độ không hài lòng đến rất không hài lòng chiếm tỷ lệ rất thấp với chỉ 5,21% và mức độ hài lòng đến rất hài lòng chiếm tỷ lệ 59,37%. Như vậy, đại bộ phận người sử dụng đất được hỏi có mức độ bình thường hoặc hài lòng về cơ sở vật chất của các cơ quan chức năng của thành phố Đà Lạt liên quan đến công tác thu các khoản tài

chính về đất đai. Với tỷ lệ từng mức độ hài lòng như trên, mức độ hài lòng chung của chỉ tiêu này theo giá trị trung bình (3,94) của thang đo Likert là hài lòng.

- Về thái độ của cán bộ tại các cơ quan chức năng: mức độ không hài lòng hoặc rất không hài lòng của người dân đối với thái độ của cán bộ tại các cơ quan chức năng là rất thấp (chỉ 10,42%); 39,58% người được hỏi có thái độ bình thường và 60,00% người được hỏi hài lòng đến rất hài lòng với thái độ của cán bộ tại các cơ quan chức năng của thành phố Đà Lạt có liên quan đến thu tài chính về đất đai. Thời gian đến, các cán bộ tại các cơ quan này cần tiếp tục nâng cao thái độ phục vụ nhân dân, thực hiện công việc được giao tốt hơn nữa để nhận được mức độ hài lòng cao hơn từ người sử dụng đất. Với tỷ lệ từng mức độ hài lòng như trên, mức độ hài lòng chung của chỉ tiêu này theo giá trị trung bình (3,47) của thang đo Likert là hài lòng.

Bảng 3.22. Mức độ hài lòng của người dân về công tác thu nghĩa vụ tài chính đất đai

Chỉ tiêu	Mức độ hài lòng	Số lượng	Tỷ lệ (%)	Giá trị trung bình	Ý nghĩa
Quy trình thủ tục thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai	Rất không hài lòng	5	5,21	3,44	Hài lòng
	Không hài lòng	2	2,08		
	Bình thường	50	52,08		
	Hài lòng	24	25,00		
	Rất hài lòng	15	15,63		
Cơ sở vật chất của cơ quan chức năng	Rất không hài lòng	0	0,00	3,94	Hài lòng
	Không hài lòng	5	5,21		
	Bình thường	34	35,42		
	Hài lòng	19	19,79		
	Rất hài lòng	38	39,58		
Thái độ của cán bộ tại cơ quan chức năng	Rất không hài lòng	3	3,13	3,47	Hài lòng
	Không hài lòng	7	7,29		
	Bình thường	38	39,58		
	Hài lòng	38	39,58		
	Rất hài lòng	10	10,42		

Chỉ tiêu	Mức độ hài lòng	Số lượng	Tỷ lệ	Giá trị	Ý nghĩa
Mức thu phí, lệ phí, thuế và tiền sử dụng đất	Rất không hài lòng	2	2,08	3,48	Hài lòng
	Không hài lòng	8	8,33		
	Bình thường	38	39,58		
	Hài lòng	38	39,58		
	Rất hài lòng	10	10,42		
Thời gian giải quyết hồ sơ tài chính về đất đai	Rất không hài lòng	6	6,25	3,41	Hài lòng
	Không hài lòng	8	8,33		
	Bình thường	38	39,58		
	Hài lòng	29	30,21		
	Rất hài lòng	15	15,63		

Nguồn: Số liệu phỏng vấn, 2024

- Về mức thu phí, lệ phí, tiền sử dụng đất: Tuy có 39,58% người được hỏi cho rằng các khoản thu này là cao nhưng tỷ lệ không hoặc rất không hài lòng với các khoản thu này chiếm tỷ lệ rất thấp (10,41%); 60,00% người được hỏi hài lòng hoặc rất hài lòng, và 39,58% có thái độ bình thường với mức thu của các khoản tài chính liên quan đến đất đai nêu trên. Tỷ lệ hài lòng hoặc rất hài lòng khá cao là do có 39,58% cho rằng mức thu các khoản nêu trên là vừa phải nên họ hài lòng. Với tỷ lệ từng mức độ hài lòng như trên, mức độ hài lòng chung của chỉ tiêu này theo giá trị trung bình (3,48) của thang đo Likert là hài lòng.

- Về thời gian giải quyết hồ sơ tài chính về đất đai: Mặc dù có 40,36% người được hỏi cho rằng thời gian giải quyết hồ sơ tài chính về đất đai là dài hoặc rất dài nhưng chỉ có 14,58% là không hoặc rất không hài lòng về chỉ tiêu này; 39,58% là bình thường và 45,84% là hài lòng hoặc rất hài lòng về thời gian giải quyết hồ sơ tài chính về đất đai. Với tỷ lệ từng mức độ hài lòng như trên, mức độ hài lòng chung của chỉ tiêu này theo giá trị trung bình (3,41) của thang đo Likert là hài lòng.

Như vậy, mức độ hài lòng hoặc rất hài lòng (là các mức tích cực) của người sử dụng đất đối với các chỉ tiêu được khảo sát là cao. Mức độ không hoặc rất không hài lòng (là các mức tiêu cực) đối với các chỉ tiêu được khảo sát là thấp, thậm chí rất thấp nên đây cũng là một kết quả đáng mừng, thời gian đến các cơ quan chức năng của thành phố Đà Lạt có liên quan đến công tác thu tài chính về đất đai cần có các biện

pháp cải thiện hơn nữa về thái độ phục vụ, cơ sở vật chất, quy trình thủ tục giải quyết hồ sơ tài chính về đất đai để nâng cao mức độ hài lòng của người sử dụng đất, từ đó nâng cao chất lượng dịch vụ công, đáp ứng tốt cải cách thủ tục hành chính về đất đai nói chung và thu tài chính về đất đai trên địa bàn nói riêng.

3.3. Những hạn chế trong khai thác nguồn thu tài chính từ đất đai tại thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng

Từ kết quả nghiên cứu và tham vấn ý kiến các bên liên quan cho thấy, công tác khai thác nguồn lực tài chính từ đất đai tại thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng có những hạn chế như sau:

** Thất thu thuế, phí do giá chuyển nhượng bất động sản:*

- Quá trình quản lý và giám sát giá chuyển nhượng đối với các cá nhân, tổ chức có hoạt động chuyển nhượng bất động sản hiện gặp nhiều trở ngại. Thực tế, nhiều trường hợp khai báo giá chuyển nhượng trong hợp đồng công chứng thấp hơn giá thị trường hoặc sử dụng hai hợp đồng với giá trị khác nhau nhằm mục đích trốn tránh nghĩa vụ thuế.

** Thất thu về đối tượng nộp thuế chuyển nhượng bất động sản:*

- Việc quản lý đối tượng thực hiện nghĩa vụ kê khai và nộp thuế đối với hoạt động kinh doanh, chuyển nhượng bất động sản chưa được thực hiện đầy đủ. Đặc biệt, việc ủy quyền quản lý bất động sản, trong đó người được ủy quyền có quyền chuyển nhượng hoặc quyền tương đương người sở hữu bất động sản mà không thực hiện nghĩa vụ kê khai, nộp thuế theo quy định đã dẫn đến thất thu ngân sách Nhà nước.

- Một số doanh nghiệp bất động sản lợi dụng hợp đồng mua bán thông qua cá nhân, người thân để trốn tránh nghĩa vụ thuế giá trị gia tăng và thuế thu nhập doanh nghiệp.

- Trong trường hợp các nhà đầu tư chuyển nhượng Hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai, công ty kinh doanh bất động sản có thể gặp phải tình huống phức tạp liên quan đến việc xuất hóa đơn, tiến độ thực hiện dự án hoặc tiến độ thu tiền ghi trong hợp đồng. Nếu hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà gắn liền với đất chưa được nộp cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền, công ty có thể cân nhắc việc hủy hợp đồng.

** Các hạn chế khác:*

- Một số cá nhân đã lợi dụng chính sách thuế để kê khai miễn thuế thu nhập cá nhân đối với thu nhập từ chuyển nhượng nhà ở, quyền sử dụng đất ở và tài sản gắn liền với đất ở. Nguyên nhân là do họ chỉ sở hữu duy nhất một bất động sản tại Việt Nam.

- Việc tuân thủ pháp luật về sử dụng đất của một bộ phận người dân vẫn chưa đạt mức độ cao. Việc kê khai không minh bạch nghĩa vụ thuế phí đối với hoạt động kinh doanh và chuyển nhượng bất động sản diễn ra phổ biến, nhưng chưa được xử lý kịp thời theo quy định.

- Pháp luật chưa có quy định bắt buộc việc thanh toán không dùng tiền mặt trong giao dịch bất động sản nên đây là một hạn chế trong công tác khai thác nguồn lực tài chính từ đất đai tại thành phố Đà Lạt.

- Các khoản xử phạt vi phạm hành chính về đất đai vẫn còn khá cao, tuy bổ sung nguồn thu cho ngân sách nhưng khoản thu này cao cũng là một hạn chế của địa phương, vì khoản phí này mang tính chất tiêu cực, thu được càng cao chứng tỏ các vi phạm hành chính về đất đai càng nhiều.

3.4. Đề xuất giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả khai thác nguồn thu tài chính từ đất đai ở thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng

3.4.1. Cơ sở đề xuất giải pháp

Để đề xuất các giải pháp có liên quan, tác giả đã dựa vào các cơ sở sau:

- Kết quả nghiên cứu về tình hình thực hiện công tác khai thác nguồn lực tài chính từ đất đai tại thành phố Đà Lạt giai đoạn 2020-2023.

- Các hạn chế trong công tác khai thác nguồn lực tài chính từ đất đai tại thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng được đề cập tại mục 3.3.

- Kết quả phỏng vấn cũng như tham vấn cán bộ tại Cục thuế tỉnh Lâm Đồng, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đà Lạt.

3.4.2. Các giải pháp chính

Dựa trên những căn cứ đã trình bày, những giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả khai thác nguồn lực tài chính từ đất đai tại thành phố Đà Lạt được đề xuất như sau:

3.4.2.1. Nhóm giải pháp chống thất thu thuế đối với giá chuyển nhượng

- Nâng cao hiệu quả công tác tuyên truyền, nhằm giúp các chủ thể tham gia hoạt động kinh doanh, mua bán, chuyển nhượng bất động sản nắm vững quyền lợi, nghĩa vụ và những rủi ro tiềm ẩn. Đặc biệt, cần nhấn mạnh tầm quan trọng của việc lập, ký kết hợp đồng và kê khai nghĩa vụ tài chính một cách minh bạch, trung thực, phù hợp với thực tế phát sinh của hoạt động kinh doanh, mua bán, chuyển nhượng bất động sản, cụ thể:

- + Đối với người bán, việc cố ý kê khai giá giao dịch trong hợp đồng chuyển nhượng không tương ứng với thực tế nhằm trốn thuế là hành vi vi phạm pháp luật,

tiềm ẩn nguy cơ bị truy cứu trách nhiệm hình sự. Hơn nữa, việc này cũng gia tăng đáng kể rủi ro pháp lý trong trường hợp phát sinh tranh chấp liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng đã ký kết giữa hai bên.

+ Đối với người mua, trong trường hợp xảy ra tranh chấp liên quan đến hợp đồng mua bán bất động sản, việc kê khai giá trị giao dịch thấp hơn giá trị thực tế thanh toán trong hợp đồng công chứng có thể dẫn đến việc hợp đồng bị tuyên bố vô hiệu do giả tạo. Điều này nhằm bảo vệ quyền lợi của các bên tham gia giao dịch và đảm bảo minh bạch trong hoạt động chuyển nhượng bất động sản, tuân thủ quy định tại Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015 về Giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo.

+ Đối với tổ chức công chứng, theo quy định tại điểm b, khoản 1 Điều 7 Luật Công chứng hiện hành, công chứng viên sẽ phải chịu trách nhiệm pháp lý nếu vi phạm về hành vi bị cấm đối với công chứng viên. Cụ thể, hành vi thực hiện công chứng trong trường hợp mục đích và nội dung của hợp đồng, giao dịch, nội dung bản dịch vi phạm pháp luật, trái đạo đức xã hội; xúi giục, tạo điều kiện cho người tham gia hợp đồng, giao dịch thực hiện giao dịch giả tạo hoặc hành vi gian dối khác là hành vi bị cấm đối với công chứng viên..

Vì vậy, cần đẩy mạnh tuyên truyền để các bên liên quan hiểu rõ quyền lợi và nghĩa vụ của mình, từ đó kê khai đúng giá trị mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thực tế.

- Việc xác định giá đất và hệ số điều chỉnh giá đất hàng năm cần đảm bảo tính phù hợp và phản ánh chính xác giá trị giao dịch thực tế trên thị trường. Khi giá đất được xác định sát với giá thị trường, việc gian lận thuế thu nhập chuyển quyền sử dụng đất thông qua việc ghi giá thấp hơn thực tế trên hợp đồng công chứng sẽ được hạn chế hiệu quả.

- Để xác định chính xác mức thuế thu nhập cá nhân, thu nhập doanh nghiệp, thuế giá trị gia tăng và lệ phí trước bạ đối với bất động sản, cơ quan thuế dựa trên giá ghi trong hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên, nếu giá chuyển nhượng thấp hơn giá giao dịch thực tế trên thị trường, cơ quan thuế sẽ tiến hành thu thập thông tin và yêu cầu người nộp thuế giải trình để kê khai điều chỉnh bổ sung, đảm bảo tính chính xác trong việc tính thuế...

- Để củng cố cơ sở dữ liệu về giá tính thuế, cần chủ động thu thập giá giao dịch thực tế trên các sàn phân phối bất động sản của chủ dự án. Việc này bao gồm việc tiếp cận thông tin về giá giao dịch các sản phẩm tương tự tại các sàn giao dịch nơi dự án được chuyển nhượng. Bên cạnh đó, việc so sánh đơn giá đất do cơ quan chức năng xác định để bồi thường, giải phóng mặt bằng khi thu hồi đất và tài sản trên đất cũng là một yếu tố cần thiết.

- Tổ chức hành nghề công chứng phải chịu trách nhiệm và bị xử phạt theo qui định của pháp luật về việc hướng dẫn khách hàng kê khai không trung thực nhằm làm mất nghĩa vụ thuế phải nộp vào ngân sách Nhà nước.

- Các địa phương cần phải tổng hợp những giao dịch bất động sản có giá thành chênh lệch đáng kể so với quy định của Ủy ban nhân dân tỉnh. Dữ liệu này sẽ được sử dụng làm cơ sở xác định giá chuyển nhượng cho giai đoạn kế tiếp.

- Việc giám sát, kiểm tra, điều tra và xác minh giá chuyển nhượng đất đai và bất động sản cần được tăng cường, đặc biệt tập trung vào những hồ sơ đã được cơ quan thuế đánh giá là có nguy cơ cao về trốn thuế...

3.4.2.2. Nhóm giải pháp chống thất thuế đối với đối tượng kinh doanh, chuyển nhượng bất động sản

- Công tác tuyên truyền về chính sách thuế liên quan đến đất đai và bất động sản cần được triển khai kịp thời, hiệu quả đến từng người nộp thuế.

- Cần tăng cường trao đổi và phối hợp cung cấp thông tin giữa Sở, ngành, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đà Lạt, Ủy ban nhân dân thành phố Đà Lạt và cơ quan thuế để đảm bảo việc xác định nghĩa vụ tài chính và hoàn thành nghĩa vụ nộp ngân sách Nhà nước đối với hoạt động kinh doanh, chuyển nhượng bất động sản.

- Việc quản lý thuế liên quan đến giao dịch bất động sản của tổ chức, cá nhân cần được thực hiện nghiêm ngặt. Trong quá trình xử lý hồ sơ, việc rà soát, kiểm tra kỹ lưỡng là điều cần thiết để phát hiện sớm những trường hợp tiềm ẩn rủi ro. Khi phát hiện bất thường, cơ quan thuế cần yêu cầu người nộp thuế giải trình, bổ sung hồ sơ nhằm đảm bảo tính chính xác và tuân thủ quy định của Luật Quản lý thuế.

- Nâng cao hiệu quả thu nộp thuế, lệ phí phát sinh từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản.

3.4.2.3. Nhóm các giải pháp khác

- Về công tác tuyên truyền:

- + Để nâng cao nhận thức cho chủ đất về trách nhiệm nộp thuế, cần tuyên truyền sâu rộng về quyền và nghĩa vụ của người nộp thuế theo Luật Quản lý thuế. Việc thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thuế sử dụng đất phi nông nghiệp, thuế thu nhập chuyển quyền sử dụng đất... là trách nhiệm của mỗi công dân. Ngoài việc bị truy thu và phạt tiền, hành vi trốn thuế còn tiềm ẩn nguy cơ bị xử phạt tù theo Bộ Luật Hình sự 2015. Hơn nữa, việc vi phạm pháp luật về thuế có thể dẫn đến các rủi ro pháp lý trong trường hợp xảy ra tranh chấp đất đai, bất động sản...

+ Đẩy mạnh tuyên truyền pháp luật đất đai để nâng cao ý thức của người dân trong quá trình sử dụng đất, hạn chế đến mức thấp nhất các hành vi vi phạm hành chính về đất đai, từ đó giảm nguồn thu từ xử phạt vi phạm hành chính về đất đai.

- Việc cung cấp và trao đổi thông tin địa chính phải được thực hiện một cách chính xác, đảm bảo nội dung trong hồ sơ phản ánh đúng thực tế. Điều này nhằm xác định chính xác nghĩa vụ tài chính về đất đai của người sử dụng đất khi họ thực hiện nghĩa vụ này.

- Việc ứng dụng công nghệ thông tin trong quản lý thu ngân sách nhà nước đã được ngành Tài nguyên và Môi trường cũng như ngành Thuế triển khai tích cực. Hệ thống kết nối thông tin thống nhất, đồng bộ từ tỉnh đến xã phường đã được thiết lập, góp phần hiện thực hóa sự thống nhất trong thực hiện nhiệm vụ.

- Thực hiện tốt công tác lập và thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của thành phố Đà Lạt và các địa phương trong thành phố, từ đó có cơ sở cho các hoạt động giao đất, cho thuê đất, chuyển đổi mục đích sử dụng đất cũng như việc thực hiện các quyền sử dụng đất khác của người sử dụng đất được diễn ra thuận lợi, nhanh chóng và đúng pháp luật đất đai, từ đó giúp cho công tác thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền thuê thu nhập chuyển quyền sử dụng đất... được thuận lợi và có hiệu quả cao.

KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

1. KẾT LUẬN

Qua quá trình thực hiện đề tài, tôi có một số kết luận như sau:

- Công tác thực hiện các nội dung quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn thành phố Đà Lạt đã được thực hiện đầy đủ, kịp thời theo quy định của pháp luật đất đai, nhiều nội dung thực hiện có hiệu quả cao; một số nội dung quản lý đất đai thực hiện chưa hiệu quả cao.

- Giai đoạn 2020-2023, tổng thu ngân sách từ đất đai của thành phố Đà Lạt đạt xấp xỉ 3.446 tỷ đồng, thu được nhiều nhất là năm 2022 với 1.065 tỷ đồng và ít nhất là năm 2020 với 898 tỷ đồng; tổng thu ngân sách từ đất đai năm 2023 giảm mạnh so với năm 2022 (giảm xấp xỉ 400 tỷ đồng).

- Trong cơ cấu các nguồn thu ngân sách từ đất đai của giai đoạn 2020-2023, chiếm tỷ trọng đóng góp nhiều nhất là tiền sử dụng đất và ít nhất là tiền cho thuê đất.

- Mức độ hài lòng hoặc rất hài lòng của người sử dụng đất đối với công tác thu nghĩa vụ tài chính về đất đai của cơ quan chức năng là cao, nhưng mức độ không hài lòng hoặc rất không hài lòng đối với các chỉ tiêu được khảo sát là thấp, thậm chí rất thấp, mức không ý kiến vẫn còn nhiều.

- Thông qua nghiên cứu này, tác giả đã đề xuất được một số giải pháp phù hợp nhằm phát huy hiệu quả khai thác nguồn lực tài chính từ đất đai trên địa bàn thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng.

2. KIẾN NGHỊ

Thông qua nghiên cứu này, tôi có một số kiến nghị sau đây:

- Đây là nghiên cứu có giá trị về công tác khai thác nguồn lực tài chính từ đất đai tại thành phố Đà Lạt, các cơ quan chức năng liên quan của thành phố Đà Lạt có thể tham khảo để có cơ sở thực hiện công tác này có hiệu quả hơn.

- Những nghiên cứu tiếp theo về chủ đề này trong tương lai (nếu có) nên mở rộng phạm vi nghiên cứu cả về mặt không gian lẫn nội dung để có kết quả đầy đủ hơn về công tác khai thác nguồn lực tài chính từ đất đai, từ đó có các giải pháp hiệu quả để nâng cao hiệu quả khai thác nguồn lực tài chính tại tỉnh Lâm Đồng cũng như những địa phương có điều kiện tương tự.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Báo Tài nguyên và Môi trường (2022), *Kinh nghiệm định giá đất: Nhìn từ Nhật Bản và Úc*. Xem tại: <https://baotainguyenmoitruong.vn/kinh-nghiem-dinh-gia-dat-nhin-tu-nhat-ban-va-uc-348169.html>. Truy cập ngày 15/7/2024.
2. Báo pháp luật (2023), *Lâm Đồng đẩy mạnh thu ngân sách từ đất*. Xem tại: <https://baophapluat.vn/bds/lam-dong-day-manh-thu-ngan-sach-tu-dat-post491085.html>. Truy cập ngày 16/7/2024.
3. Bộ Tài nguyên và Môi trường (2022), *Báo cáo số 85/BC-BTNMT về Đánh giá tình hình thi hành Luật Đất đai 2013 và định hướng sửa đổi Luật Đất đai*.
4. Hoàng Thân Châu (2023), *Hoàn thiện dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) về tài chính đất đai và giá đất*.
5. Trần Thị Minh Châu (2007), *Về chính sách đất nông nghiệp ở nước ta hiện nay*. NXB chính trị quốc gia, Hà Nội.
6. Chính phủ (2014), *Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 Quy định về thu tiền sử dụng đất*.
7. Chính phủ (2016), *Nghị định số 135/2016/NĐ-CP của Chính phủ: Sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước*.
8. Chính phủ (2014), *Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước*.
9. Chính phủ (2023), *Nghị định 10/2023/NĐ-CP ngày 03 tháng 04 năm 2023 sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai*.
10. Nguyễn Như Cương (2018), *Phân tích tình hình khai thác nguồn lực tài chính từ đất đai ở huyện Quảng Trạch, tỉnh Quảng Bình giai đoạn 2014 – 2017*. Luận văn Thạc sĩ Quản lý tài nguyên và môi trường, Trường Đại học Nông Lâm, Đại học Huế.
11. Trần Thị Hà (2018), *Đánh giá tình hình khai thác nguồn thu tài chính từ đất đai ở thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai giai đoạn 2011 – 2017*. Luận văn Thạc sĩ Quản lý tài nguyên và môi trường, Trường Đại học Nông Lâm, Đại học Huế.
12. Nguyễn Thị Hải (2021), *Bài giảng Tài chính đất đai*. Trường Đại học Nông Lâm, Đại học Huế.
13. Hội đồng Trung ương chỉ đạo biên soạn giáo trình Quốc gia (1999), *Giáo trình kinh tế học chính trị Mác-Lê Nin*. NXB chính trị Quốc gia, Hà Nội.
14. Văn Khánh Nguyễn (2013), *Về quyền sở hữu đất đai ở Việt Nam*. VNU Journal of Science: Social Sciences and Humanities, 29(1).
15. Lê Bá Khánh Ninh (2017), *Đánh giá công tác tài chính về đất đai trên địa bàn huyện Đông Hòa tỉnh Phú Yên*. Luận văn Thạc sĩ Quản lý tài nguyên và môi trường, Trường Đại học Nông Lâm, Đại học Huế.

16. Quốc Hội (2013), *Luật Đất đai 2013*. NXB Chính trị Quốc gia, Hà Nội.
17. Lê Ngọc Phương Quý, et al. (2021), *Tình hình giao đất cho thuê đất đối với tổ chức trong nước tại thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng*. Hue University Journal of Science: Agriculture and Rural Development, 130(3D): p. 35-47.
18. Trần Văn Sơn (2018), *Thực trạng và giải pháp khai thác nguồn lực tài chính từ đất đai tại địa bàn huyện Thạch Hà, tỉnh Hà Tĩnh giai đoạn 2014 – 2016*. Luận văn Thạc sĩ Quản lý tài nguyên và môi trường, Trường Đại học Nông Lâm, Đại học Huế.
19. Ủy ban nhân dân thành phố Đà Lạt (2023), *Báo cáo thuyết minh tổng hợp Kế hoạch sử dụng đất năm 2024 thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng*.
20. Trần Văn Xuân (2015), *Phân tích tình hình khai thác nguồn lực tài chính từ đất đai ở huyện Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi giai đoạn 2010 – 2014*. Luận văn Thạc sĩ Quản lý tài nguyên và môi trường, Trường Đại học Nông Lâm, Đại học Huế.

PHỤ LỤC

PHIẾU PHÒNG VẤN

Kính thưa Ông/Bà! Hiện nay tôi là học viên của Trường Đại học Nông Lâm Huế, tôi đang thực hiện Luận văn tốt nghiệp với tên đề tài: **“Thực trạng khai thác nguồn thu tài chính từ đất đai của thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng”**

Để góp phần nâng cao hiệu quả của đề tài nghiên cứu, tôi rất mong được sự giúp đỡ, đóng góp ý kiến của Quý Ông (Bà). Tất cả thông tin sẽ được giữ kín và chỉ sử dụng vào mục đích nghiên cứu khoa học. Xin chân thành cảm ơn!

MỤC 1: THÔNG TIN CHỦ SỬ DỤNG ĐẤT

- 1.1. Tên chủ hộ:.....Giới tính:.....
 1.2. Địa chỉ:.....
 1.3. Dân tộc:.....Nghề nghiệp:.....

MỤC 2: MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT, NGUỒN GỐC VÀ ĐIỀU KIỆN PHÁP LÝ

2.1. Mục đích sử dụng đất

- Mục đích sử dụng đất ghi trên giấy tờ:
 - Đất ở ☐ Đất trồng cây hàng năm khác ☐
 - Đất trồng cây lâu năm ☐ Đất khác (xin nêu rõ):.....
- Mục đích sử dụng đất trên thực tế:
 - Đất ở ☐ Đất trồng cây hàng năm khác ☐
 - Đất trồng cây lâu năm ☐ Đất khác (xin nêu rõ):.....

2.2. Nguồn gốc sử dụng đất:

Quyền sử dụng đất của ông bà có được là do:

- Tự khai hoang ☐ năm
- Được thừa kế, tặng cho ☐ năm
- Cơ quan thẩm quyền giao ☐ năm
- Nhận chuyển nhượng ☐ năm

2.3. Yếu tố pháp lý:

Quý ông bà đã có các giấy tờ gì sau đây:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ☐
- Quyết định giao/cấp đất của cơ quan có thẩm quyền ☐
- Không có giấy tờ gì ☐
- Giấy tờ khác (xin nêu rõ):

MỤC 3. QUY TRÌNH THỰC HIỆN NGHĨA VỤ TÀI CHÍNH CỦA NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT KHI CHUYỂN NHƯỢNG/CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT/CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT

3.1. Thủ tục thực hiện các QSDĐ

- Đơn giản ☐ - Bình thường ☐ - Phức tạp ☐ - Rất phức tạp ☐ - Khác ☐

3.2. Thời gian để hoàn thành các thủ tục

- Nhanh chóng ☐ - Bình thường ☐ - Dài ☐ - Rất dài ☐ - Khác ☐

3.3. Các văn bản hướng dẫn

- Dễ hiểu ☐ - Hiểu được ☐ - Khó hiểu ☐ - Rất khó hiểu ☐ - Khác ☐

3.4. Quan hệ với người trao đổi

- Cha mẹ, anh chị em ☐ - Không quen biết ☐
- Bạn bè ☐ - Cơ quan nhà nước ☐

3.5. Ý kiến của ông/bà về quy trình thực hiện nghĩa vụ tài chính:

- Đơn giản, nhanh gọn ☐ - Phức tạp ☐
- Bình thường ☐ - Không phù hợp ☐

3.6. Phí, lệ phí, thuế và tiền sử dụng đất

- Cao ☐ - Vừa phải ☐
- Hơi thấp ☐ - Quá thấp ☐
- Khác ☐

3.7. Hình thức thanh toán

- Trả bằng tiền mặt ☐ - Trả bằng ngoại tệ ☐
 - Trả bằng vàng ☐ - Hình thức khác ☐

3.8. Ông/bà đã thực hiện đóng tiền sử dụng đất/thuế phi nông nghiệp/lệ phí trước bạ/thuế thu nhập cá nhân như thế nào?

- Đã nộp ☐
 - Nhận thông báo nhưng chưa nộp tiền ☐
 - Chưa nhận thông báo thực hiện nghĩa vụ tài chính ☐

(Người trả lời phiếu thực hiện thủ tục nào xin trả lời theo phản tương ứng)

PHẦN 1: CHUYỂN NHƯỢNG QSDĐ

3.9. Lý do chuyển nhượng.

- Để đầu tư sản xuất kinh doanh ☐ - Để trả nợ ☐
 - Gởi tiết kiệm ☐ - Lý do khác ☐

3.10. Ông/bà có biết các khoản nghĩa vụ tài chính khi chuyển nhượng

- Thuế thu nhập cá nhân ☐ - Thuế trước bạ ☐
 - Nợ tiền sử dụng đất (nếu có) ☐

3.11. Ông/bà có biết các điều khoản miễn giảm thuế thu nhập cá nhân không? Nếu “Có” thì ông/bà thuộc đối tượng nào dưới đây.

- Cha mẹ, con ruột ☐ - Bố mẹ chồng (vợ) ☐
 - Anh, chị, em ruột ☐ - Ông bà nội (ngoại), cháu ☐
 - Khác (ghi cụ thể):

PHẦN 2: CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QSDĐ3.12. Ông/bà có đóng lệ phí phi nông nghiệp hàng năm không (đối với đất ở)? Có ☐ Không ☐

3.13. Ông/bà thuộc trường hợp nộp tiền sử dụng đất (TSDĐ) dưới đây:

- Không nộp tiền sử dụng đất ☐
 - Nộp bằng 50% TSDĐ theo giá đất quy định tại Bảng giá đất ☐
 - Nộp bằng 100% TSDĐ theo giá đất quy định tại Bảng giá đất ☐
 - Nộp tiền sử dụng đất đối với diện tích vượt hạn mức (nếu có) ☐

PHẦN 3: CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT3.14. Việc công khai quy hoạch sử dụng đất - Biết ☐ - Không biết ☐3.15. Việc quan tâm đến quy hoạch sử dụng đất - Quan tâm ☐ - Không quan tâm ☐3.16. Chuyển mục đích sử dụng đất - Tự ý chuyển không xin phép ☐ - Làm thủ tục xin phép ☐

3.17. Ông/Bà hãy cho ý kiến đánh giá và mức độ hài lòng của mình về công tác thu nghĩa vụ tài chính của cơ quan chức năng:

Chỉ tiêu	Mức độ hài lòng Rất không hài lòng Không hài lòng Bình thường Hài lòng Rất hài lòng
Quy trình thủ tục thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai	
Cơ sở vật chất của cơ quan chức năng	
Thái độ của cán bộ tại cơ quan chức năng	
Mức thu phí, lệ phí, thuế và tiền sử dụng đất	
Thời gian giải quyết hồ sơ tài chính về đất đai	

3.18. Ý kiến đề xuất của chủ hộ (nếu có)

.....

Đà Lạt, ngày ... tháng ... năm 2024



BÁO CÁO KIỂM TRA TRÙNG LẶP

Thông tin tài liệu

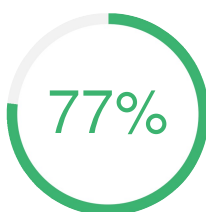
Tên tài liệu:	Đề án TN- Nguyễn Cửu Thị Thu Trâm_KTDV
Tác giả:	Nguyễn Cửu Thị Thu Trâm
Điểm trùng lặp:	23
Thời gian tải lên:	09:34 01/11/2024
Thời gian sinh báo cáo:	09:37 01/11/2024
Các trang kiểm tra:	72/72 trang



Kết quả kiểm tra trùng lặp



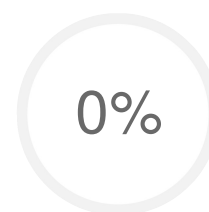
Có 23% nội dung trùng
lặp



Có 77% nội
dung không
trùng lặp



Có 0% nội dung
người dùng loại
trừ



Có 0% nội dung
hệ thống bỏ qua

Nguồn trùng lặp tiêu biểu

tailieu.vn 123docz.net thuvienphapluat.vn



BIÊN BẢN HỌP HỘI ĐỒNG
ĐÁNH GIÁ LUẬN VĂN / ĐỀ ÁN TỐT NGHIỆP THẠC SĨ

Họ và tên học viên: Nguyễn Cửu Thu Trâm

Khóa: 28

Niên khóa: 2022 – 2024

Ngành: Quản lý đất đai

Tên đề tài: Thực trạng khai thác và thu tài chính từ đất đai của Thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng

Tại Trường Đại học Nông Lâm, Đại học Huế, ngày 26 tháng 10 năm 2024.

Hội đồng đánh giá Luận văn / đề án TN thạc sĩ đã nghe:

- Học viên trình bày tóm tắt nội dung luận văn/ đề án TN để nhận học vị thạc sĩ khoa học.
- Nghe các bản nhận xét, đánh giá Luận văn / đề án TN của:

TS. Lê Năm, người phản biện 1.

TS. Nguyễn Cửu Thu Trâm, người phản biện 2.

PGS.TS. Nguyễn Hữu Ngụ, người hướng dẫn.

Tiếp đó, hội đồng đã nghe học viên trả lời các câu hỏi do hội đồng và những người tham dự buổi đánh giá đặt ra (trong bản phụ lục kèm theo).

Sau khi tiến hành trao đổi trong buổi họp đánh giá luận văn/ đề án TN, căn cứ vào kết quả đánh giá luận văn/ đề án TN của hội đồng với điểm trung bình: điểm.

Hội đồng đánh giá:

Đề án có chất lượng rất tốt

Đề nghị của hội đồng: Công nhận học vị thạc sĩ khoa học cho học viên:

Nguyễn Cửu Thu Trâm

THƯ KÝ HỘI ĐỒNG

(Ký và ghi rõ họ tên)

Trần Trí Tân

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG

(Ký và ghi rõ họ tên)

Trần Thanh Đức

XÁC NHẬN CỦA ĐƠN VỊ ĐÀO TẠO

PHỤ LỤC KÈM THEO BIÊN BẢN HỌP HỘI ĐỒNG

Thư ký ghi rõ các câu hỏi của hội đồng và phần trả lời của học viên
(chức danh, học vị của người hỏi, nội dung trả lời của học viên theo trình tự)

Câu 1: Theo tác giả, bất cấp nổi bật nhất trong việc quản thu từ chính từ đất đai ở TP Đà Lạt là gì?

Câu 2: Tác giả có đề cập đến nhiều nguồn thu từ chính từ đất đai, vậy ở TP Đà Lạt nguồn thu nào có tỷ lệ đóng góp lớn nhất? Vì sao?

(Người hỏi: B. Lê Năm)

Câu 3: Tác giả cho biết mục đích của phương pháp khảo sát thực địa tự nhiên của là gì? các thông tin thu thập gồm những tài liệu nào?

Câu 4: Vì sao cần dựa vào giá thị trường để xác định mức bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất phục vụ các dự án phát triển KT-XH?

Câu 5: Vì sao ở thời điểm thuế đất lại tăng mạnh vào năm 2022 so với năm 2021? Sự khác biệt giữa miễn và giảm tiền thuế đất ở các tổ chức và hộ gia đình, cá nhân tự khai khai ở 2021 - 2023 là gì?

Câu 6: Theo tác giả, việc xác định giá đất cần tiếp ứng yêu cầu nào để giảm thiểu tranh chấp thuế?

(Người hỏi câu 3 đến câu 6: TS. Nguyễn Ngọc Thanh)

Trả lời

Câu 1: Bất cấp lớn nhất là thất thu thuế thu nhập chuyển quyền SDĐ

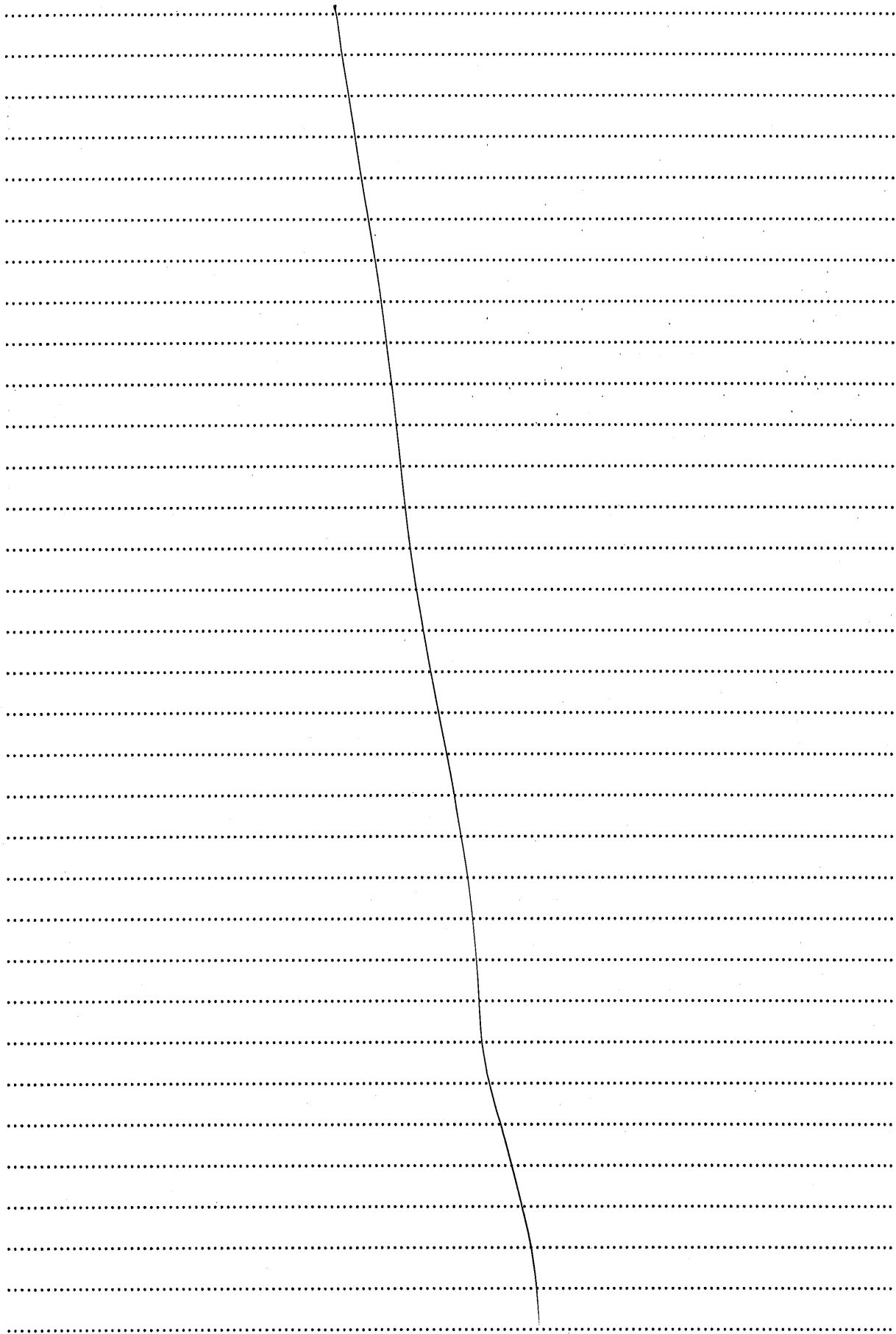
Câu 2: Tiền sử dụng đất có tỷ trọng lớn nhất tại TP Đà Lạt

Câu 3: Khảo sát thực địa để kiểm chứng thông tin thực tế. Các thông tin gồm định tuyến và định lượng

Câu 4: Vì giá nhà nước thấp hơn giá thị trường, từ đó ảnh hưởng quyền lợi và sự thỏa mãn của người dân

Câu 5: Do năm 2022 kinh tế phục hồi sau đại dịch Covid 19

Câu 6: Việc xác định giá đất thực tế chính xác, sát với giá đất giao dịch trên thị trường



CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc Lập-Tự Do-Hạnh Phúc

BẢN NHẬN XÉT PHẢN BIỆN ĐỀ ÁN TỐT NGHIỆP THẠC SĨ

- Họ và tên của phản biện 1: **Lê Năm.**
- Chức danh: GVC, Tiến sĩ.
- Chuyên ngành: Địa lý tự nhiên.
- Cơ quan công tác: Nguyên GV Khoa Địa Lý, Trường Đại học Sư phạm - ĐH Huế.
- Tên đề tài: ***“Thực trạng khai thác nguồn thu tài chính từ đất đai của thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng”***
- Ngành: Quản lý Đất đai. - Mã số: 8850103
- Họ và tên Học viên: **Nguyễn Cửu Thị Thu Trâm**
- Lớp Cao học khóa: 2022 - 2024

Ý KIẾN NHẬN XÉT

1. Đánh giá hình thức trình bày:

Toàn bộ nội dung đề án được trình bày trong 76 trang, kèm theo 22 bảng biểu, 1 sơ đồ, 30 biểu đồ; 20 tài liệu tham khảo; phần phụ lục gồm 1 bộ phiếu điều tra việc thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai. Nhìn chung, luận văn được trình bày rõ ràng, đúng qui định. Cấu trúc đề tài hợp lý, các chương mục được trình bày có hệ thống, kênh hình phong phú. Luận văn có hình thức đẹp.

Các nội dung nghiên cứu phù hợp với tên đề tài đặt ra và phù hợp với chuyên ngành Quản lý đất đai, mã số: 885.01.03.

2. Đánh giá tính thời sự, ý nghĩa khoa học và khả năng ứng dụng:

- Về tính thời sự:

Thành phố Đà Lạt là trung tâm hành chính, kinh tế và văn hóa của tỉnh Lâm Đồng, là nơi có nhiều tiềm năng về đất đai. Trong những năm qua, TP Đà Lạt đã triển khai chính sách quản lý đất đai, tài chính về đất đai; điều đó đã mang lại những hiệu quả nhất định về nguồn thu cho địa phương. Tuy nhiên, trong quá trình khai thác nguồn thu tài chính từ đất đai đã bộc lộ nhiều bất cập cần được tháo gỡ; cần có các giải pháp góp phần hoàn thiện cơ chế, nâng cao hiệu quả khai thác nguồn tài chính từ đất đai trong thời gian đến. Vì vậy, việc nghiên cứu thực trạng khai thác nguồn thu tài chính từ đất đai của thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng là vấn đề mang tính cấp thiết.

Mục tiêu nghiên cứu của đề tài có ý nghĩa về mặt lý luận và thực tiễn. Vấn đề nghiên cứu của đề tài có tính thời sự.

- Ý nghĩa khoa học và khả năng ứng dụng:

+ Kết quả nghiên cứu của đề tài góp phần cung cấp cơ sở khoa học và thực tiễn cho việc hoàn thiện cơ chế thực hiện việc khai thác nguồn thu tài chính từ đất đai theo hướng bền vững; bổ sung và hoàn thiện các chính sách tài chính về đất đai.



+ Đề tài đã đánh giá được một cách có hệ thống thực trạng khai thác nguồn thu tài chính từ đất đai tại TP Đà Lạt giai đoạn 2020-2023.

+ Các kết quả nghiên cứu của đề tài có thể làm tài liệu tham khảo cho các nhà quản lý ở địa phương TP Đà Lạt trong việc khai thác nguồn thu tài chính từ đất đai và hoàn thiện cơ chế thực hiện chính sách tài chính về đất đai theo hướng bền vững.

+ Luận văn có thể làm nguồn tài liệu tham khảo cho việc nghiên cứu về địa lý địa phương TP Đà Lạt có liên quan đến quản lý tài chính về đất đai.

+ Các kết quả nghiên cứu thể hiện tính trung thực và khách quan nên đề tài có ý nghĩa khoa học và tính ứng dụng.

3. Về nội dung luận văn:

Trong phần mở đầu, tác giả đã làm rõ được tính cấp thiết của vấn đề cần nghiên cứu, mục tiêu chung và các mục tiêu cụ thể; ý nghĩa khoa học và thực tiễn nhằm định hướng cho việc nghiên cứu của đề tài.

Chương 1: Tác giả đã xác định được cơ sở lý luận của vấn đề nghiên cứu về khai thác nguồn thu tài chính từ đất đai thông qua nêu các khái niệm liên quan; phân tích các quan điểm tiếp cận, cơ sở pháp lý; bản chất, đặc điểm và vai trò của các nguồn thu tài chính từ đất đai đối với sự phát triển KT-XH; giá đất; các khoản thu tài chính từ đất đai. Phân tích tình hình khai thác nguồn tài chính từ đất đai ở một số quốc gia trên thế giới và ở nước ta; Đồng thời, nêu một số công trình có liên quan làm cơ sở thực tiễn cho việc nghiên cứu. Cách thực hiện của đề tài như trên là có cơ sở khoa học.

Trong chương 2, tác giả đã xác định được đối tượng, phạm vi và các nội dung nghiên cứu; các phương pháp nghiên cứu nhằm đạt được mục tiêu và nhiệm vụ đề tài đặt ra. Các phương pháp nghiên cứu được sử dụng trong đề tài là hợp lý.

Chương 3 là chương trọng tâm của đề tài, Tác giả đã khái quát được điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội TP Đà Lạt có liên quan đến vấn đề nghiên cứu; Đánh giá được tình hình khai thác nguồn tài chính từ đất đai của TP Đà Lạt giai đoạn 2020-2023; Phân tích và làm rõ được những hạn chế có ảnh hưởng đến khoản thu ngân sách từ đất đai của thành phố; Trên cơ sở đó tác giả đã đề xuất một số giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả khai thác nguồn tài chính từ đất đai ở TP Đà Lạt trong giai đoạn mới. Thực hiện nội dung này, tác giả đạt được mục tiêu và các nhiệm vụ mà đề tài đã đặt ra.

Phần kết luận, tác giả đã chỉ rõ các kết quả nghiên cứu đạt được và đề xuất các kiến nghị nhằm góp phần phát triển bền vững việc khai thác nguồn tài chính từ đất đai cho khu vực nghiên cứu.

Các kết quả nghiên cứu của đề tài có tính định lượng và có độ tin cậy.

4. Về hướng phát triển của đề tài:

Tác giả có thể bổ sung thêm phần cơ sở lý luận, thực tiễn và khảo nghiệm trong đề tài để phát triển mở rộng phạm vi nghiên cứu ra các địa phương khác ở tỉnh Lâm Đồng hoặc ở nước ta, nơi có đặc điểm tương đồng.

*** Góp ý:**

1. Chính sửa lại một số lỗi chính tả trong luận văn.

2. Phần *Tính cấp thiết của đề tài*; nên lược bớt các đoạn văn về vai trò của tài chính đất đai, nguồn thu từ đất đai và các Nghị định của Chính phủ liên quan đến nguồn thu tài chính

từ đất đai (dài gần 1 trang); nên tập trung làm rõ những bất cập trong việc khai thác nguồn tài chính từ đất đai ở huyện TP Đà Lạt và hướng giải quyết thì mới hợp lý.

3. Mục 3.1.1.1. Vị trí địa lý => nên bổ sung thêm hệ tọa độ địa lý (kinh, vĩ độ) của TP Đà Lạt. Phần 3.1.1. ĐK Tự nhiên: chỉ mới nêu vị trí địa lý, địa hình, khí hậu => Nên bổ sung thêm thủy văn, thổ nhưỡng và sinh vật (mới đủ các thành phần tự nhiên).

4. Hình 3.2. Địa hình TP Đà Lạt nên ghi nguồn.

5. Mục 3.1.1.3. Khí hậu, nên bổ sung thêm các số liệu về nhiệt độ, lượng mưa, chế độ gió => để minh chứng khí hậu TP Đà Lạt mang tính chất nhiệt đới gió mùa.

6. Chính lại tiêu đề mục 3.4. (ở phần mục lục và ở trang 68). 3.4. Đề xuất giải pháp để khai thác nguồn thu tài chính từ đất đai hiệu quả TP Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng => Nên chỉnh lại là: Đề xuất giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả khai thác nguồn thu tài chính từ đất đai ở TP Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng.

*** Câu hỏi:**

1. Theo tác giả, bất cập nổi bật nhất trong việc khai thác nguồn thu tài chính từ đất đai ở TP Đà Lạt?

2. Tác giả có đề cập đến nhiều nguồn thu tài chính từ đất đai; vậy ở TP Đà Lạt, nguồn thu nào có tỉ lệ đóng góp lớn nhất? Vì sao?

5. **Đánh giá chung:** Đề án “*Thực trạng khai thác nguồn thu tài chính từ đất đai của thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng*” của học viên Nguyễn Cửu Thị Thu Trâm được thực hiện công phu và nghiêm túc, các kết quả nghiên cứu đạt được có giá trị về lý luận và thực tiễn. Đề án đảm bảo đầy đủ yêu cầu về mặt nội dung và hình thức của một đề án tốt nghiệp thạc sĩ Ngành Quản lý đất đai. Đề án có thể đưa ra bảo vệ để nhận học vị thạc sĩ.

Đồng ý cho học viên Nguyễn Cửu Thị Thu Trâm bảo vệ đề án trước Hội đồng chấm đề án tốt nghiệp Trường Đại học Nông Lâm - ĐH Huế năm 2024.



TS. Hồ Hữu Nhật

Huế, ngày 10 tháng 10 năm 2024

Người nhận xét

TS. Lê Năm

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc



BẢN NHẬN XÉT PHẢN BIỆN ĐỀ ÁN TỐT NGHIỆP THẠC SĨ

Họ và tên người phản biện (1 hoặc 2: 1 là PB ngoài và 2 là PB trong trường):

2 - Nguyễn Ngọc Thanh

Chức danh: Tiến sỹ - Giảng viên

Chuyên ngành: Quản lý đất đai

Cơ quan công tác: Bộ môn Bất động sản, Khoa Tài nguyên đất và Môi trường nông nghiệp, Đại học Nông Lâm Huế

Tên đề án tốt nghiệp Thạc sĩ: ***Thực trạng khai thác nguồn thu tài chính từ đất đai của thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng***

Chuyên ngành: Quản lý đất đai

Họ và tên Học viên: Nguyễn Cửu Thị Thu Trâm

Lớp Cao học: QLĐ 28B.

Ý KIẾN NHẬN XÉT

1. Đánh giá hình thức trình bày đề án

Đề án gồm có 76 trang kể cả phần nội dung và phụ lục. Về bố cục, đề án được trình bày rõ ràng, đúng bố cục theo quy định của trường Đại học Nông Lâm, Đại học Huế. Các biểu đồ, hình ảnh được bố trí hợp lý. Tuy nhiên, đề án còn một số lỗi chính tả, một số tài liệu tham khảo chưa được sắp xếp đúng quy định. Nhìn chung, đề án được trình bày mạch lạc, giúp người đọc dễ theo dõi và làm nổi bật giá trị nghiên cứu của đề án.

2. Đánh giá tính thời sự, ý nghĩa khoa học và khả năng ứng dụng

Về mặt khoa học, đề án góp phần bổ sung kiến thức về vấn đề khai thác nguồn thu tài chính từ đất đai. Đề án đã nghiên cứu sâu về tình hình khai thác nguồn thu tài chính đất đai và các giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả công tác khai thác nguồn thu tài chính đất đai trên địa bàn thành phố Đà Lạt. Do đó, nghiên cứu này có thể làm cơ sở cho các nghiên cứu trong tương lai khi nghiên cứu về những vấn đề liên quan đến nguồn thu tài chính từ đất đai. Kết quả nghiên cứu là cơ sở khoa học đáng tin cậy cho UBND thành phố Đà Lạt và các cơ quan liên quan tham khảo.

3. Về nội dung luận văn

Tác giả đã trình bày kết quả nghiên cứu của mình khá đầy đủ. Tuy nhiên, có một số vấn đề sau đây, đề nghị tác giả phải xem lại và chỉnh sửa:

- Hình 3.1 cần bổ sung một số thông tin cho bản đồ.
- Kiểm tra lỗi chính tả trong mục 3.1
- Hình 3.31 cần đặt lên trước để người đọc dễ theo dõi. Kiểm tra định dạng tên bảng.
- Tài liệu tham khảo cần sắp xếp lại theo đúng quy định
- Kết luận và kiến nghị phù hợp với nội dung nghiên cứu. Tuy nhiên cần chỉnh sửa lại một số kết luận để phù hợp với kết quả nghiên cứu.

4. Về hướng phát triển của đề tài

Trên cơ sở hiểu rõ tình hình khai thác nguồn thu tài chính đất đai trên địa bàn thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng, hướng nghiên cứu này có thể mở rộng thêm cho toàn tỉnh.

5. Đánh giá chung

Công trình nghiên cứu của học viên Nguyễn Cửu Thị Thu Trâm về cơ bản là một công trình khoa học được nghiên cứu nghiêm túc, đáp ứng yêu cầu và nội dung của một Đề án tốt nghiệp Thạc sỹ.

6. Câu hỏi

1. Tác giả hãy cho biết mục đích của phương pháp khảo sát thực địa trong nghiên cứu là gì? Trong quá trình điều tra, các thông tin thu thập được bao gồm những dạng nào?

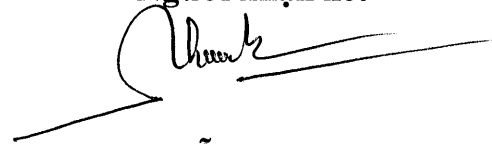
2. Tác giả hãy cho biết vì sao cần dựa vào giá thị trường để xác định mức bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất phục vụ các dự án phát triển kinh tế - xã hội?

3. Vì sao số tiền thuê đất lại tăng mạnh vào năm 2022 so với năm 2021? Sự khác biệt giữa miễn và giảm tiền thuê đất đối với các tổ chức và hộ cá nhân trong giai đoạn 2020-2023 là gì?

4. Theo tác giả việc xác định giá đất cần đáp ứng yêu cầu nào để ngăn chặn gian lận thuế?

Huế, ngày 24 tháng 10 năm 2024

Người nhận xét



TS. Nguyễn Ngọc Thanh