

**ĐẠI HỌC HUẾ
TRƯỜNG ĐẠI HỌC LUẬT**



PHAN THỊ BÍCH HUY

**PHÁP LUẬT VỀ THU TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT, TIỀN THUÊ ĐẤT,
QUA THỰC TIỄN TẠI TỈNH QUẢNG NGÃI**

Chuyên ngành: Luật Kinh tế

Mã số: 8380107

TÓM TẮT LUẬN VĂN THẠC SĨ LUẬT HỌC

THỪA THIÊN HUẾ - năm 2022

Công trình được hoàn thành tại:
Trường Đại học Luật, Đại học Huế

Người hướng dẫn khoa học: **PGS.TS. Vũ Thị Duyên Thủy**

Phản biện 1:

Phản biện 2:

Luận văn sẽ được bảo vệ trước Hội đồng chấm luận văn
thạc sĩ họp tại: Trường Đại học Luật

Vào lúc.....giờ.....ngày.....tháng năm.....

Trường Đại học Luật, Đại học Huế

MỤC LỤC

MỞ ĐẦU	1
1. Tính cấp thiết nghiên cứu đề tài	1
2. Tình hình nghiên cứu đề tài.....	2
3. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu.....	4
4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu.....	4
5. Phương pháp luận và phương pháp nghiên cứu.....	5
6. Ý nghĩa lý luận và thực tiễn	5
7. Bố cục của luận văn	6
CHƯƠNG 1. LÝ LUẬN PHÁP LUẬT VỀ THU TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT, TIỀN THUÊ ĐẤT CỦA NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT	7
1.1. Khái quát về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của người sử dụng đất	7
1.1.1. Khái niệm về nghĩa vụ tài chính đối với đất đai	7
1.1.2. Khái niệm, đặc điểm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.....	7
1.1.2.1. Khái niệm, đặc điểm về tiền sử dụng đất.....	7
1.1.2.2. Khái niệm, đặc điểm về tiền thuê đất.....	8
1.1.3. Vai trò của khoản thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với sự phát triển của thị trường giao dịch về quyền sử dụng đất	8
1.2. Khái quát pháp luật về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của người sử dụng đất.....	9
1.2.1. Khái niệm pháp luật về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của người sử dụng đất	9
1.2.2. Nội dung pháp luật về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của người sử dụng đất	9
1.3. Các nhân tố tác động thực thi pháp luật về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của người sử dụng đất.....	9
1.3.1. Đường lối của Đảng và chính sách pháp luật của Nhà nước về đất đai	9
1.3.2. Quản lý nhà nước về giá đất.....	10
1.3.3. Yếu tố ý thức pháp luật của người sử dụng đất	10
CHƯƠNG 2. THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VỀ THU TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT, TIỀN THUÊ ĐẤT CỦA NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT VÀ THỰC TIỄN THỰC HIỆN TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH QUẢNG NGÃI.....	11

2.1. Thực trạng pháp luật về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của người sử dụng đất.....	11
2.1.1. Quy định pháp luật về thu tiền sử dụng đất.....	11
2.1.1.1. Đối tượng nộp tiền SDD.....	11
2.1.1.2. Căn cứ xác định tiền SDD của người SDD.....	11
2.1.1.3. Thủ tục hành chính về thu tiền SDD của người SDD.....	11
2.1.2. Quy định pháp luật về thu tiền thuê đất.....	11
2.1.2.1. Đối tượng nộp tiền thuê đất.....	11
2.1.2.2. Căn cứ xác định tiền thuê đất.....	11
2.1.2.3. Diện tích đất cho thuê.....	12
2.1.2.4. Thời hạn cho thuê đất.....	12
2.1.2.5. Đơn giá thuê đất.....	12
2.1.2.6. Thủ tục hành chính trong thu tiền thuê đất.....	12
2.1.3. Đánh giá thực trạng các quy định pháp luật hiện hành về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.....	12
2.1.3.1. Quy định về thu tiền sử dụng đất.....	12
2.1.3.2. Quy định về thu tiền thuê đất.....	13
2.2. Thực tiễn thực hiện pháp luật về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trên địa bàn Tỉnh Quảng Ngãi.....	14
2.2.1. Khái quát về tình hình thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trên địa bàn Tỉnh Quảng Ngãi.....	14
2.2.2. Đánh giá thực hiện thi hành pháp luật về thu tiền sử dụng, tiền thuê đất của người sử dụng đất trên địa bàn Tỉnh Quảng Ngãi.....	15
2.2.2.1. Những kết quả đạt được.....	15
2.2.2.2. Những tồn tại, vướng mắc.....	15
2.2.2.3. Nguyên nhân phát sinh tồn tại, vướng mắc.....	16
CHƯƠNG 3. PHƯƠNG HƯỚNG, GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VÀ NÂNG CAO HIỆU QUẢ THỰC HIỆN PHÁP LUẬT VỀ THU TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT, TIỀN THUÊ ĐẤT CỦA NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT	17
3.1. Phương hướng hoàn thiện pháp luật về tiền thuê đất, tiền thuê đất của người sử dụng đất.....	17

3.1.1. Hoàn thiện pháp luật về tiền thu đất, tiền thuê đất của người sử dụng đất phải bảo đảm sự công bằng trong tiếp cận đất đai và phân bổ hợp lý lợi ích giữa Nhà nước và người sử dụng đất	17
3.1.2. Hoàn thiện pháp luật về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của người sử dụng đất là một công cụ quan trọng để quản lý đất đai và phát triển thị trường quyền sử dụng đất thứ cấp.....	17
3.2. Giải pháp hoàn thiện pháp luật về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.	17
3.2.1. Sửa đổi, bổ sung quy định về giá đất làm căn cứ xác định nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất	17
3.2.2. Sửa đổi, bổ sung các quy định về thu tiền sử dụng đất và tiền thuê đất ..	18
3.3. Giải pháp nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.....	18
3.3.1. Tăng cường cải cách thủ tục hành chính về đất đai	18
3.3.2. Nâng cao năng lực thực thi công vụ của đội ngũ cán bộ, công chức trong thực hiện hoạt động quản lý nhà nước về đất đai.....	18
3.3.3. Đẩy mạnh phân cấp, phân quyền trong quản lý đất đai	18
3.3.4. Đẩy mạnh thực hiện hiệu quả hoạt động phổ biến pháp luật về đất đai đối với người sử dụng đất.....	19
KẾT LUẬN	20
DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO	

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết nghiên cứu đề tài

Đất đai là một nguồn tài nguyên quan trọng của mỗi quốc gia, việc sử dụng nguồn tài nguyên đó như thế nào cho hiệu quả trong hoạt động kinh tế phụ thuộc rất lớn vào thu tiền sử dụng đất và chính sách thuế, hai nội dung này có mối quan hệ và phụ thuộc lẫn nhau. Nguồn thu tài chính từ đất phụ thuộc vào mục đích thu thuế, cụ thể mục đích chính của việc thu thuế là tăng thu ngân sách; Ổn định thị trường đất đai; Hạn chế tích tụ đầu cơ lũng đoạn đất đai; Bảo tồn, duy trì và phát triển quỹ đất; Huy động quỹ đất vào phát triển kinh tế hiệu quả; và cũng có thể là đa mục tiêu. Trong đó, thu tiền sử dụng đất, và tiền thuê đất là một trong nguồn thu quan trọng, chủ yếu về nghĩa vụ tài chính của NSDD với Nhà nước

Tình hình hoạt động quản lý, sử dụng đất tại các địa phương từ năm 2013 đến năm 2020 qua thanh tra của Thanh tra Chính phủ và kiểm toán của Kiểm toán Nhà nước cho thấy tồn tại những hạn chế trong quy định về nghĩa vụ tài chính của NSDD và sai phạm trong thực thi pháp luật. Hầu hết các địa phương đều xảy ra tình trạng thất thu ngân sách từ đất, phổ biến là xác định không đúng nghĩa vụ tài chính của NSDD đối với Nhà nước, tính không đúng, không đủ, chậm thu, chậm nộp mà không phạt chậm nộp... Nguyên nhân của tình trạng trên xuất phát từ thực trạng pháp luật nghĩa vụ tài chính nói chung và thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của NSDD đối với Nhà nước chưa hoàn thiện. Quy định về xác định nghĩa vụ tài chính như loại đất, đơn giá, chu kỳ giá, thuế suất... còn nhiều bất cập. Mặc dù, Luật Đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành đã được thực hiện nhiều kết quả tích cực trong việc kịp thời tháo gỡ các vướng mắc khó khăn của các địa phương về thực nghĩa vụ tài chính đối với đất đai của người sử dụng đất. Tuy nhiên, với thời gian khoảng 9 năm thi hành trên thực tiễn thì các quy định của Luật đất đai về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của NSDD đối với Nhà nước vẫn còn nhiều kẽ hở và khoảng trống pháp lý dẫn tới gian lận, trốn và tránh thực hiện pháp luật. Thực hiện pháp luật còn tồn tại tình trạng không tuân thủ, không thi hành pháp luật từ phía NSDD và áp dụng pháp luật không chính xác từ phía cơ quan quản lý đất đai, cơ quan thuế. NSDD trốn và tránh thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai, tự ý chuyển mục đích sử dụng

đất, không làm thủ tục hợp pháp để trốn nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất, thuế thu nhập. Cơ quan quản lý đất đai và cơ quan thuế áp dụng pháp luật còn nhiều sai phạm như: không ký hợp đồng thuê đất, không làm phiếu chuyển thông tin địa chính nên không thể xác định nghĩa vụ tài chính của NSDD, tính không đúng, không đủ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuế, áp dụng quy định miễn giảm không đúng đối tượng... Tất cả thực trạng trên đã và đang gây thất thu ngân sách Nhà nước từ đất ở nước ta. Từ các lý do trên, tác giả đã lựa chọn đề tài: **Pháp luật về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, qua thực tiễn tại tỉnh Quảng Ngãi**, làm đề tài luận văn Thạc sỹ luật học, chuyên ngành luật kinh tế

2. Tình hình nghiên cứu đề tài

Pháp luật về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất là một vấn đề tương đối rộng và phức tạp, đây được coi là một trong những nội dung chính của pháp luật tài chính đối với đất đai. Trong quá trình nghiên cứu và hoàn thiện luận văn thạc sỹ, tác giả có thực hiện nghiên cứu một số công trình khoa học, bài viết đã được thực hiện, cụ thể như sau:

- Luận văn tiến sĩ “Pháp luật về hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất” của tác giả Trần Quang Huy năm 2008 cũng đã đề cập đến một trong các loại nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước của người sử dụng đất, đó là tiền sử dụng đất. Nghĩa vụ tài chính này chủ yếu được thu khi Nhà nước giao đất có thu tiền, khi đấu giá QSDĐ và khi chuyển mục đích sử dụng đất. Từ luận văn này cho tác giả nhận thức sâu thêm về nghĩa vụ tài chính cụ thể là tiền sử dụng đất.

- Bài viết “Kiểm toán thu tiền sử dụng đất tại Thành phố Hồ Chí Minh và các tỉnh miền Đông Nam Bộ, thực trạng và kiến nghị” của tác giả Nguyễn Văn Hiệu được đăng trên Tạp chí Nghiên cứu khoa học kiểm toán, số 48 tháng 10/2011. Bài viết này chỉ ra rất nhiều những bất cập, sai phạm trong thực hiện chính sách thu tiền sử dụng đất, cụ thể như: (i) Tính tiền sử dụng đất theo đơn giá thấp hơn khung giá Nhà nước gây thất thu; (ii) Xác định không đúng vụ trí thửa đất, dẫn đến áp đơn giá tính tiền sử dụng đất thấp; không tuy tiền sử dụng đất trong khi cấp giấy chứng nhận QSDĐ trong trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất.

- Hoàng Thục Oanh, “Pháp luật về thu tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai Việt Nam hiện hành”, Luận văn thạc sỹ luật học, Đại học Luật Hà Nội, năm 2015; Qua luận văn thạc sỹ của mình tác giả đã phân nào hệ thống,

tổng hợp và đưa ra những đánh giá nhận định đối với các quy định của pháp luật về thu tiền sử dụng đất theo Luật đất đai năm 2013, Đồng thời cũng tại Luận văn của mình tác giả đã đưa ra sự phân tích, so sánh những điểm mới, khác biệt, ưu nhược điểm của Luật đất đai năm 2013 so với Luật đất đai năm 2003 được ban hành trước đó để đưa ra được những vướng mắc bất cập không chỉ trong quy định mà còn từ thực tiễn áp dụng và đưa ra được những định hướng, giải pháp hoàn thiện pháp luật về thu tiền sử dụng đất;

- Trường Đại học Luật Hà Nội, “Pháp luật về tài chính đất đai và giá đất ở Việt Nam”, Hà Nội, Đề tài nghiên cứu cấp trường của PGS.TS Nguyễn Quang Tuyền. Tại đề tài nghiên cứu này tác giả đã xác định các vấn đề về tài chính đất đai một cách chung nhất và các quy định về giá đất trên cơ sở quy định của pháp luật cũng như thực tiễn áp dụng các quy định này để chỉ ra những điểm đạt được, điểm hạn chế và đề xuất các giải pháp hoàn thiện;

- Lưu Công Thành, “Hoàn thiện pháp luật về tài chính đối với đất đai”, Luận văn thạc sĩ luật học; Đại học Luật Hà Nội, năm 2014; Tại Luận văn tác giả đã tập trung đi sâu nghiên cứu các quy định pháp luật về tài chính đất đai dưới góc độ những bất cập vướng mắc từ thực tiễn thi hành các quy định pháp luật về tài chính đất đai được quy định tại Luật đất đai năm 2013 vừa mới được ban hành và đi sâu vào triển khai các giải pháp nhằm hoàn thiện pháp luật về tài chính đất đai;

- Phùng Đình Quân, “Pháp luật về giao đất, cho thuê đất để thực hiện các dự án đầu tư kinh doanh bất động sản” Luận văn thạc sĩ luật học, Đại học Luật Hà Nội, năm 2016. Tại công trình nghiên cứu này thì sự ảnh hưởng trong các quy định về giao đất cho thuê đất để thực hiện các dự án đầu tư kinh doanh bất động sản theo quy định của Luật đất đai 2015; Luật kinh doanh bất động sản năm 2014, Luật đầu tư năm 2014 đã được tác giả làm rõ phần nào đó cũng như những sự hạn chế vướng mắc thông qua việc đánh giá các quy định có liên quan giữa các Luật chuyên ngành này;

- Phạm Thị Mỹ, “Pháp luật về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất từ thực tiễn thi hành trên địa bàn thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh”, Đại học Luật Hà Nội, năm 2015. Đây là công trình được tác giả nghiên cứu các quy định pháp luật về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất kết hợp giữa lý luận là các quy định của Luật đất đai năm 2013 hiện hành với thực tiễn áp dụng các quy định pháp

luật này trên địa bàn thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh. Qua Luận văn phân nào tác giả đã làm rõ được các quy định của pháp luật về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tại Luật đất đai năm 2013 và liên hệ được với thực tiễn thi hành pháp luật trên địa bàn thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh. Tuy nhiên các nội dung phân tích quy định của pháp luật về thu tiền sử dụng đất tiền thuê đất chưa được sâu cũng như việc liên hệ với thực tiễn thi hành pháp luật còn chưa đi vào trọng tâm vấn đề cần làm rõ.

3. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu

3.1. Mục đích nghiên cứu

Mục tiêu nghiên cứu của luận văn là phân tích, đánh giá có hệ thống các quy định của pháp luật hiện hành về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và liên hệ với thực tiễn áp dụng pháp luật trên địa bàn Tỉnh Quảng Ngãi. Từ đó đề xuất các kiến nghị hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất

3.2. Nhiệm vụ nghiên cứu

- Làm sáng tỏ những vấn đề lý luận pháp luật về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với người sử dụng đất
- Phân tích, đánh giá thực trạng pháp luật về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất,
- Phân tích, đánh giá thực tiễn thực hiện pháp luật về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tại Tỉnh Quảng Ngãi; từ đó chỉ rõ những khó khăn, hạn chế, nguyên nhân của quá trình thực hiện pháp luật trên thực tiễn
- Đề xuất định hướng, giải pháp hoàn thiện pháp luật; và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của NSDD

4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu

4.1. Đối tượng nghiên cứu

Thứ nhất, các quan điểm luận điểm về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và pháp luật về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất

Thứ hai, Các quy định của pháp luật về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo Luật đất đai năm 2013 và Nghị định số 45/2014/NĐ CP (sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 79/2019/NĐ-CP); Thông tư 76/2014/TT-BTC (sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư 10/2018/TT-BTC); Nghị định số 46/2014/NĐ-CP (sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 123/2017/NĐ-CP); Thông tư số 77/2014/TT-BTC (sửa

đôi bổ sung bởi Thông tư số 11/2018/TT-BTC); và các văn bản pháp luật có liên quan

Thứ ba, Các số liệu, báo cáo về thực tiễn thi hành, áp dụng các quy định của pháp luật về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trên địa bàn Tỉnh Quảng Ngãi

4.2. Phạm vi nghiên cứu

- Về địa bàn nghiên cứu: Tỉnh Quảng Ngãi
- Về thời gian: Từ giai đoạn năm 2017-2021

5. Phương pháp luận và phương pháp nghiên cứu

5.1. Phương pháp luận

Để giải quyết những nhiệm vụ đặt ra, đề tài được thực hiện dựa trên phương pháp luận nghiên cứu khoa học duy vật biện chứng và duy vật lịch sử của Chủ nghĩa Mác - Lênin, các quan điểm của Đảng và Nhà nước ta về xây dựng Nhà nước và pháp quyền XHCN.

5.2. Phương pháp nghiên cứu

Bên cạnh đó, Luận văn sử dụng các phương pháp nghiên cứu chủ yếu sau đây

Thứ nhất, Phương pháp phân tích, bình luận, diễn giải được sử dụng khi đánh giá, bình luận các quy định pháp luật về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất để làm cơ sở cho những kết luận khoa học. Phương pháp này được sử dụng trong suốt quá trình thực hiện đề tài nghiên cứu

Thứ hai, Phương pháp tổng hợp, được sử dụng khi đánh giá thực trạng pháp luật về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất nhằm rút ra những kết luận tổng quan, những quan điểm, các đề xuất, kiến nghị.

Thứ ba, Phương pháp phân tích logic quy phạm, được sử dụng khi đánh giá thực trạng pháp luật, xem xét về tính thống nhất hoặc phát hiện mâu thuẫn trong nội dung quy định pháp luật về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất

Thứ tư, Phương pháp trao đổi với chuyên gia, được sử dụng khi đánh giá thực tiễn áp dụng pháp luật về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trên địa bàn Tỉnh Quảng Ngãi và đưa ra các giải pháp hoàn thiện v.v.

6. Ý nghĩa lý luận và thực tiễn

Về mặt lý luận, luận văn là công trình khoa học nghiên cứu một cách hệ thống các vấn đề từ cơ sở lý luận đến thực trạng pháp luật về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; có thể góp phần giúp các nhà lập pháp, các nhà nghiên cứu

xây dựng và hoàn thiện chế định này nhằm hoàn thiện chính sách tài chính về đất đai trong giai đoạn hiện nay.

Về mặt thực tiễn, kết quả nghiên cứu của luận văn góp phần nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật về nghĩa vụ tài chính đối với nhà nước của NSDD; đồng thời có thể sử dụng làm tài liệu học tập và giảng dạy tại các cơ sở đào tạo luật.

7. Bố cục của luận văn

Ngoài phần mở đầu, kết luận, danh mục tài liệu tham khảo, nội dung của luận văn gồm 03 chương:

Chương 1: Lý luận pháp luật về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của người sử dụng đất

Chương 2: Thực trạng pháp luật về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của người sử dụng đất và thực tiễn thực hiện trên địa bàn Tỉnh Quảng Ngãi

Chương 3: Phương hướng, giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của người sử dụng đất

CHƯƠNG 1

LÝ LUẬN PHÁP LUẬT VỀ THU TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT, TIỀN THUÊ ĐẤT CỦA NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT

1.1. Khái quát về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của người sử dụng đất

1.1.1. Khái niệm về nghĩa vụ tài chính đối với đất đai

Bản chất của việc quy định các nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất đối với nhà nước xuất phát từ việc nhà nước ta là nhà nước xã hội chủ nghĩa, nguồn tài nguyên đất đai có đặc điểm cơ bản là thuộc sở hữu toàn dân do nhà nước thống nhất quản lý, giao cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng. Với tư cách là đại diện chủ sở hữu đất đai, nhà nước có trách nhiệm phân phối điều tiết sử dụng nguồn tài nguyên đất đai một cách hợp lý và hiệu quả để tạo ra những khoản thu nhằm phát triển kinh tế, xã hội. Cụ thể hơn, việc thu ngân sách nhà nước từ đất đai cũng như các nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất đối với nhà nước là thu vào các nguồn lợi - khoản thu nhập bằng tiền mà người sử dụng đất có được thông qua việc sử dụng cũng như khai thác lợi ích từ đất.

1.1.2. Khái niệm, đặc điểm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất

Thông qua việc thực hiện các khoản thu tài chính từ đất đai của Nhà nước đối với người sử dụng đất, trong đó có nguồn thu là tiền sử dụng đất, tiền thuê đất. Đây cũng được coi là một trong những nguồn thu tài chính lâu dài và ổn định cho ngân sách nhà nước. Hàng năm, nguồn thu từ đất đai đóng góp vào ngân sách vô cùng lớn, đặc biệt phải kể đến nguồn thu từ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi Nhà nước thực hiện giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất hoặc công nhận QSDĐ cho các cá nhân, tổ chức¹.

1.1.2.1. Khái niệm, đặc điểm về tiền sử dụng đất

Thứ nhất, thu tiền sử dụng đất trong lĩnh vực đất đai thể hiện mối quan hệ giữa người sử dụng đất và nhà nước mà cụ thể là thông qua khoản thu ngân sách từ đất đai trong những trường hợp cụ thể là người sử dụng đất được nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất và được công nhận QSDĐ.

Thứ hai, thu tiền sử dụng đất gắn liền với giá đất do Nhà nước quy định

¹ Hoàng Thị Nga (2005), Giá đất và các vấn đề tài chính về đất đai theo quy định của Luật Đất đai năm 2003, Khóa luận tốt nghiệp, Trường Đại học Luật Hà Nội

Thứ ba, tiền sử dụng đất là một khoản thu lớn, thu một lần ngay cho toàn bộ quá trình sử dụng đất

1.1.2.2. Khái niệm, đặc điểm về tiền thuê đất

Thứ nhất, về quan hệ chủ thể thì hoạt động cho thuê của Nhà nước phát sinh giữa Nhà nước và các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu sử dụng đất.

Thứ hai, tiền thuê đất được xác định trên cơ sở bảng giá đất và giá đất cụ thể do UBND cấp tỉnh công bố hoặc phê duyệt (gọi chung là giá đất Nhà nước). Đây là giá đất mang tính ấn định từ Nhà nước mà không xuất phát từ sự thỏa thuận của các bên như trường hợp thuê đất giữa các tổ chức, hộ gia đình và cá nhân sử dụng đất với nhau.

Thứ ba, về đối tượng quan hệ thuê đất là tất cả các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trong nước; tổ chức, cá nhân nước ngoài và người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài có nhu cầu sử dụng đất.

Thứ tư, người sử dụng đất khi thuê đất được quyền lựa chọn phương thức trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê hoặc thuê đất trả tiền hàng năm theo mục đích, ý đồ đầu tư và năng lực tài chính của mỗi chủ thể.

1.1.3. Vai trò của khoản thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với sự phát triển của thị trường giao dịch về quyền sử dụng đất

Thứ nhất, Chế định thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của người sử dụng đất đối với nhà nước là công cụ huy động nguồn thu trực tiếp, ổn định và bền vững cho ngân sách nhà nước.

Thứ hai, Chế định thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của người sử dụng đất đối với nhà nước góp phần khuyến khích sử dụng đất hiệu quả, tiết kiệm và thúc đẩy sản xuất kinh doanh phát triển.

Thứ ba, Chế định thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của người sử dụng đất đối với nhà nước có thể được coi là công cụ quản lý, kiểm tra chất lượng, hiệu quả sử dụng đất của Nhà nước.

Thứ tư, Chế định thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của người sử dụng đất đối với nhà nước góp phần điều phối thu nhập bình quân đầu người cũng như điều tiết nền kinh tế và đảm bảo công bằng xã hội.

1.2. Khái quát pháp luật về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của người sử dụng đất

1.2.1. Khái niệm pháp luật về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của người sử dụng đất

Từ các phân tích trên có thể hiểu pháp luật về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất là hệ thống các quy phạm pháp luật do Nhà nước ban hành, trong đó quy định cụ thể về chủ thể, đối tượng, căn cứ thu tiền sử dụng đất, các chính sách miễn giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, quy trình, thủ tục mà cơ quan nhà nước có thẩm quyền phải thực hiện và sự đảm bảo bằng các thiết chế của nhà nước để đảm bảo hoạt động thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được thực hiện trên thực tế.

1.2.2. Nội dung pháp luật về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của người sử dụng đất

Pháp luật về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của nhà nước qua các giai đoạn phát triển khác nhau, đặc biệt kể từ khi Luật Đất đai 1993 ra đời với sự thay đổi căn bản của quan điểm tư duy của nhà nước về quản lý và sử dụng đất đai, chuyển từ cơ chế quản lý mệnh lệnh hành chính sang cơ chế kết hợp quản lý hành chính với quản lý kinh tế về đất đai, trong đó, quản lý đất đai dưới khía cạnh kinh tế được đặc biệt quan tâm chú trọng. Theo đó, lần đầu tiên Nhà nước quy định: Nhà nước quy định giá đất làm cơ sở cho việc thu tiền khi giao đất, cho thuê đất, tính thuế chuyển QSDĐ và tính bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất. Từ nền tảng pháp lý này, Luật Đất đai qua các lần sửa đổi, bổ sung và ban hành mới, đến thời điểm hiện tại là Luật Đất đai 2013 đã tạo được một hệ thống pháp lý tương đối đầy đủ, cụ thể về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

1.3. Các nhân tố tác động thực thi pháp luật về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của người sử dụng đất

1.3.1. Đường lối của Đảng và chính sách pháp luật của Nhà nước về đất đai

Mỗi thời kỳ khác nhau, với sứ mệnh và nhiệm vụ chính trị, kinh tế, xã hội khác nhau thì chính sách về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất cũng khác nhau. Cụ thể:

Tiếp đó, trong thời kỳ tiếp tục đẩy mạnh công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước hiện nay, với mục tiêu đổi mới cơ chế, chính sách kinh tế, tài chính để thúc

đẩy quá trình hình thành và phát triển thị trường bất động sản, Đảng ta xác định: Phát triển thị trường bất động sản, trong đó có thị trường QSDĐ, tạo điều kiện thuận lợi để chuyển QSDĐ, mở rộng cơ hội cho công dân và doanh nghiệp thuộc các thành phần kinh tế được dễ dàng có đất và sử dụng đất lâu dài cho sản xuất kinh doanh.

1.3.2. Quản lý nhà nước về giá đất

Để thực hiện chính sách tài chính về đất đai mà nòng cốt là quy định về nghĩa vụ tài chính của NSDD, Nhà nước phải sử dụng công cụ quan trọng là giá đất. Mục tiêu của chính sách tài chính có hợp lý, cách tính các khoản thu ngân sách từ đất có minh bạch nhưng giá đất không phản ánh đúng giá trị thị trường của đất thì cũng không phân phối hài hòa lợi ích giữa các bên trong quan hệ đất đai. Dưới góc độ quyền và nghĩa vụ, nghĩa vụ tài chính của NSDD sẽ không tương xứng với quyền và lợi ích họ được thụ hưởng.

1.3.3. Yếu tố ý thức pháp luật của người sử dụng đất

Ý thức pháp luật của NSDD có ảnh hưởng rất lớn đến pháp luật về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của người sử dụng đất cả trên phương diện thực hiện và xây dựng pháp luật.

Nếu nhận thức của người dân cho rằng việc nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất là nghĩa vụ thì việc thực hiện pháp luật chỉ dừng ở mức độ thi hành pháp luật. Khi đó, nghĩa vụ sẽ là gánh nặng kinh tế và làm hình thành ý đồ trốn tránh, gian lận khi thực hiện.

CHƯƠNG 2
THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VỀ THU TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT, TIỀN THUÊ ĐẤT CỦA NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT VÀ THỰC TIỄN THỰC HIỆN TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH QUẢNG NGÃI

2.1. Thực trạng pháp luật về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của người sử dụng đất

2.1.1. Quy định pháp luật về thu tiền sử dụng đất

2.1.1.1. Đối tượng nộp tiền SDD

Thứ nhất, Người được nhà nước giao đất có thu tiền SDD

Thứ hai, Người được nhà nước công nhận QSDĐ cho các đối tượng đang SDD thuộc trường hợp phải nộp tiền SDD.

2.1.1.2. Căn cứ xác định tiền SDD của người SDD

Thứ nhất, thu tiền SDD căn cứ diện tích đất được giao, được chuyển mục đích sử dụng, được công nhận QSDĐ

Thứ hai, căn cứ giá đất.

2.1.1.3. Thủ tục hành chính về thu tiền SDD của người SDD

Thứ nhất, Thủ tục xác định tiền SDD

Thứ hai, Thời hạn nộp tiền SDD

Thứ ba, Thủ tục ghi nợ và thanh toán nợ tiền SDD của hộ gia đình, cá nhân

2.1.2. Quy định pháp luật về thu tiền thuê đất

2.1.2.1. Đối tượng nộp tiền thuê đất

Thứ nhất, Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm hoặc trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê

Thứ hai, Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm

2.1.2.2. Căn cứ xác định tiền thuê đất

Tại Nghị định số 46/2014/NĐ-CP (sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 123/2017/NĐ-CP) thì quy định về thu tiền thuê đất đã được xác định một cách chi tiết và rõ ràng về căn cứ tính tiền thuê đất bao gồm: (i) diện tích đất được thuê; (ii) đơn giá thuê đất; (iii) hình thức nhà nước cho thuê đất và thời hạn thuê đất. Theo đó, căn cứ xác định tiền thuê đất trong trường hợp thuê đất trả tiền hàng năm và thuê đất trả tiền cho cả thời gian thuê đều sử dụng căn cứ thống nhất để nộp tiền SDD thuê là đơn giá thuê đất.

2.1.2.3. Diện tích đất cho thuê

Tại điều 9 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP (sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 123/2017/NĐ-CP) quy định về tiền thuê đất thì diện tích đất cho thuê được xác định là diện tích đất được ghi cụ thể trong quyết định cho thuê đất, trường hợp diện tích ghi trong hợp đồng thuê đất lớn hơn so với diện tích trong quyết định cho thuê đất được xác định theo diện tích ghi trong hợp đồng thuê đất.

2.1.2.4. Thời hạn cho thuê đất

Thời hạn cho thuê đất được hiểu là khoảng thời gian mà pháp luật quy định cho phép người SDD thuê được khai thác công dụng, hưởng các quyền, lợi ích từ việc SDD thuê. Tuy nhiên, điều đó không có nghĩa là khi hết thời hạn SDD thuê thì người thuê đất phải trả lại đất cho nhà nước. Mà theo quy định nếu họ tiếp tục có nhu cầu SDD và trong quá trình SDD chấp hành tốt các chính sách, pháp luật về đất đai thì sẽ được nhà nước xem xét để tiếp tục cho thuê đất.

2.1.2.5. Đơn giá thuê đất

Thứ nhất, Trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm không thông qua hình thức đấu giá

Thứ hai, Trường hợp thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê không qua hình thức đấu giá

Thứ ba, Trường hợp đấu giá QSDD thuê

Thứ tư, Về giá đất

2.1.2.6. Thủ tục hành chính trong thu tiền thuê đất

Theo quy định tại Nghị định số 46/2014/NĐ-CP (sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 123/2017/NĐ-CP) quy định về thu tiền thuê đất và quy định tại Thông tư số 77/2014/TT-BTC (sửa đổi bổ sung bởi Thông tư số 11/2018/TT-BTC) hướng dẫn quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước thì thủ tục thu tiền thuê đất

2.1.3. Đánh giá thực trạng các quy định pháp luật hiện hành về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất

2.1.3.1. Quy định về thu tiền sử dụng đất

Thứ nhất, các quy định mới tại Luật đất đai cũng như các văn bản hướng dẫn đã quy định thống nhất một hình thức giao đất có thu tiền SDD áp dụng đối với tổ chức kinh tế, trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán

kết hợp cho về quyền lợi và nghĩa vụ cho các nhà đầu tư trong ngoài nước khi tham gia thị trường bất động sản tại Việt Nam.

Thứ hai, đơn giản hóa thủ tục xác định giá đất tính thu tiền SDD trên cơ sở các phương pháp định giá đất do Chính phủ quy định và giá trị thửa đất hoặc khu đất được giao phù hợp với đối tượng SDD, cụ thể:

Thứ ba, thời điểm xác định giá đất tính thu tiền SDD đối với hộ gia đình, cá nhân được công nhận QSDĐ ở, được chuyển mục đích sang đất ở là thời điểm có quyết định công nhận QSDĐ hoặc có quyết định cho phép chuyển mục đích SDD của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Như vậy, sẽ không còn việc xác định giá đất tính thu tiền SDD tại thời điểm nộp đủ hồ sơ hợp lệ xin cấp giấy chứng nhận hoặc xin chuyển mục đích SDD đối với hộ gia đình, cá nhân như hiện hành.

Thứ tư, về đối tượng thu tiền SDD, Luật đất đai năm 2013 cùng các văn bản hướng dẫn liên quan đã đảm bảo sự bình đẳng trong việc tiếp cận với nguồn tài nguyên đất đai của các thành phần kinh tế, đặc biệt là giữa nhà đầu tư trong nước và nhà đầu tư nước ngoài qua đó tạo tính cạnh tranh giữa các chủ thể hướng tới việc SDD có hiệu quả và đem lại lợi ích kinh tế không chỉ cho người SDD mà còn cho cả nguồn thu tài chính từ đất đai cho ngân sách nhà nước

Thứ năm, sử dụng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất để tính thu tiền SDD trong một số trường hợp

Thứ sáu, về xác định giá đất thì Nghị định 45/2014/ NĐ-CP quy định, hộ gia đình, cá nhân được nộp tiền SDD theo giá đất quy định tại Bảng giá đất do UBND cấp tỉnh quy định trong trường hợp được cấp giấy chứng nhận (công nhận) QSDĐ ở, được chuyển mục đích SDD sang đất ở

Thứ bảy, mở rộng phạm vi thu tiền SDD khi cấp GCN cho hộ gia đình, cá nhân SDD có nguồn gốc do lấn chiếm, vi phạm quy hoạch, được cấp trái thẩm quyền từ Thứ tám, quy định miễn, giảm và ghi nợ tiền SDD nhằm tạo điều kiện cho hộ gia đình, cá nhân tạo lập, cải thiện chỗ ở, đẩy nhanh cấp Giấy chứng nhận; Cho phép ghi nợ nghĩa vụ tài chính nhưng đồng thời cũng có chính sách khuyến khích để người dân sớm hoàn thành nghĩa vụ với Nhà nước; cụ thể:

2.1.3.2. Quy định về thu tiền thuê đất

Thứ nhất, Đơn giá thuê đất hàng năm

Thứ hai, Đơn giản hóa việc xác định giá đất để tính thu tiền thuê đất.

Thứ ba, Cải cách thủ tục hành chính trong xác định và điều chỉnh đơn giá thuê đất.

Thứ tư, Tăng cường trách nhiệm, nghĩa vụ của các đối tượng được nhà nước cho thuê đất nhưng được miễn, giảm tiền thuê đất.

Thứ năm, Theo quy định của Luật Đất đai, Nhà nước sẽ chủ động thu hồi đất theo quy hoạch, thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng tạo quỹ đất sạch để giao đất, cho thuê đất thông qua hình thức đấu giá hoặc không đấu giá.

Thứ sáu, Để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của người được nhà nước cho thuê đất

Thứ bảy, Thời gian nộp tiền thuê đất đối với thuê đất trả tiền hàng năm, thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê đã được điều chỉnh, quy định phù hợp với yêu cầu của thực tiễn và tạo điều kiện thuận lợi cho người thuê đất thực hiện nghĩa vụ tài chính với nhà nước.

Thứ tám, Xử lý dứt điểm một số vấn đề còn tồn tại như trường hợp đang SDD vào sản xuất kinh doanh nhưng chưa có quyết định cho thuê đất và đang tạm nộp tiền thuê đất

2.2. Thực tiễn thực hiện pháp luật về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trên địa bàn Tỉnh Quảng Ngãi

2.2.1. Khái quát về tình hình thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trên địa bàn Tỉnh Quảng Ngãi

Với điều kiện thuận lợi về vị trí địa lý, điều kiện phát triển kinh tế xã hội, trong những năm qua UBND Tỉnh Quảng Ngãi đã lãnh đạo, chỉ đạo thực hiện thắng lợi các chỉ tiêu kinh tế xã hội, trong đó, nhiệm vụ thu ngân sách nhà nước được xác định là một trong những nhiệm vụ trọng tâm của Tỉnh Quảng Ngãi, số thu ngân sách hàng năm đã cơ bản đảm bảo cân đối thu chi ngân sách với số thu nộp năm sau cao hơn năm trước. Tập trung nuôi dưỡng và khai thác tốt nguồn thu, nhất là từ đấu giá QSDĐ, các khoản thu về đất trên địa bàn. Tổng thu năm 2017 đạt 1328,7 tỷ đồng, tăng 3% so cùng kỳ năm trước, năm 2018, thu được 1365,6 tỷ đồng, tăng 11% so cùng kỳ năm trước, năm 2019 thu được 1400,8 tỷ đồng, tăng 9% so cùng kỳ năm trước và năm 2020, thu nộp ngân sách nhà nước được 1551,2 tỷ đồng, đạt 128% dự toán giao và tăng 38% so cùng kỳ năm trước. Trong tổng thu ngân sách nhà nước có 7 chỉ tiêu thì các khoản thu từ đất chiếm 6 chỉ tiêu thu.

2.2.2. Đánh giá thực hiện thi hành pháp luật về thu tiền sử dụng, tiền thuê đất của người sử dụng đất trên địa bàn Tỉnh Quảng Ngãi

2.2.2.1. Những kết quả đạt được

Thứ nhất, trong những năm qua công tác thu về đất nói chung và thu tiền SDD, tiền thuê đất trên địa bàn Tỉnh Quảng Ngãi luôn được sự quan tâm lãnh đạo chỉ đạo của HĐND, UBND Tỉnh Quảng Ngãi, hàng năm đều hoàn thành và hoàn thành dự toán thu ngân sách được giao, trong đó các khoản thu tiền SDD, tiền thuê đất đã đóng góp một phần không nhỏ trong kết quả chung của Tỉnh Quảng Ngãi với số thu năm sau cao hơn năm trước, tạo nguồn lực cơ bản cho ngân sách nhà nước trên địa bàn Tỉnh Quảng Ngãi.

Thứ hai, hệ thống các văn bản pháp quy của Nhà nước cũng như các văn bản pháp quy của cơ quan có thẩm quyền trên địa bàn Tỉnh Quảng Ngãi đã tạo hành lang vững chắc đối với việc quản lý nguồn thu cũng như tạo điều kiện cho doanh nghiệp ổn định nguồn thu nộp ngân sách nhà nước.

Thứ ba, Công tác quản lý đăng ký và kê khai nộp tiền thuế đất nói chung và tiền thuê đất

Thứ tư, việc phối kết hợp với cơ quan Tài nguyên và Môi trường Tỉnh Quảng Ngãi Thứ năm, cơ quan Thuế cùng với các ban ngành tăng cường công tác kiểm tra, kiểm soát quỹ đất trên địa bàn, phát hiện và xử lý kịp thời các trường hợp SDD không kê khai với cơ quan Thuế, đảm bảo quản lý có hiệu quả việc thu tiền SDD, tiền thuê đất;

2.2.2.2. Những tồn tại, vướng mắc

Thứ nhất, như đã đề cập ở trên về thực trạng pháp luật về thu tiền SDD, tiền thuê đất cho thấy, pháp luật Việt Nam hiện hành có cả một hệ thống rất nhiều các văn bản quy định về nghĩa vụ tài chính của người SDD.

Thứ hai, dù luật quy định đầy đủ nhưng trên thực tế, người dân vẫn không thực sự nắm được các loại nghĩa vụ tài chính mà mình phải thực hiện.

Thứ tư, xin dự án thuộc lĩnh vực ưu đãi đầu tư rồi sau đó chuyển mục đích SDD sang làm đất ở để bán

Thứ năm, hiệu quả SDD thuê của một số dự án trên địa bàn không cao, nhiều khu đất bỏ trống do làm ăn thua lỗ, giải thể, phá sản dẫn đến nợ đọng tiền thuê đất. Bên cạnh đó trên địa bàn còn xảy ra tình trạng các doanh nghiệp thuê đất của Nhà nước, SDD không hiệu quả, lợi nhuận không bù đắp được chi phí,

không có tiền nộp ngân sách nhà nước đã cho thuê lại, hoặc SDD không đúng mục đích thuê lại với giá cao hơn để kiếm lời.

Thứ sáu, còn gian lận và thiếu chính xác trong việc xác nhận thời điểm SDD, nguồn gốc và hiện trạng SDD của chính quyền cấp Huyện khi xem xét điều kiện để công nhận QSDĐ ở.

Thứ bảy, việc quản lý đối với các khoản thu về đất nói chung còn hạn chế do chưa có ứng dụng tin học hoàn thiện quản lý đối với các khoản thu về đất. Tiền thuê đất là khoản thu có số phải nộp hàng năm lớn xong đang phải thực hiện thủ công do bất cập về quản lý đối với mã số thuế. Ứng dụng quản lý thuế SDD phi nông nghiệp chưa hoàn thiện nên không thể phát hiện các sai phạm trong kê khai và thu nộp tiền thuế của người SDD.

Thứ tám, công tác thanh tra, kiểm tra việc SDD của người SDD để kịp thời phát hiện xử lý sai phạm trong lĩnh vực đất đai của các ngành chức năng chưa được thường xuyên, chú trọng. Công tác quản lý đất có nơi có lúc còn buông lỏng, tình trạng sai phạm trong SDD công có nơi vẫn xảy ra dẫn đến việc thất thu tiền SDD, tiền thuê đất.

2.2.2.3. Nguyên nhân phát sinh tồn tại, vướng mắc

Thứ nhất, công tác quản lý nghĩa vụ tài chính của người SDD nói chung và thu tiền SDD, tiền thuê đất nói riêng là vấn đề khó khăn, phức tạp.

Thứ hai, Công tác phối hợp giữa cơ quan Tài nguyên và Môi trường trong việc luân chuyển hồ sơ và ký lại hợp đồng thuê đất đối với các đơn vị hết hạn ổn định đơn giá không được thực hiện.

Thứ ba, công tác quản lý thu tiền SDD, tiền thuê đất là một lĩnh vực nhạy cảm và phức tạp, bởi việc phát sinh nhiều vấn đề trong công tác quản lý

Thứ tư, công tác tham mưu và chỉ đạo quyết liệt cùng với sự phối kết hợp trong việc thanh tra, kiểm tra tình hình SDD của các doanh nghiệp chưa được thường xuyên là do hệ thống tổ chức của các Ngành và Chính quyền trong thời gian qua thường xuyên biến động. Việc phân cấp trong quản lý đất đai còn chòng chéo về thẩm quyền giữa các cấp, các ngành trong tổ chức lập và thực hiện quy hoạch, kế hoạch SDD, việc thanh kiểm tra xử lý các vụ tranh chấp, khiếu nại về đất đai còn nhiều lúng túng...

CHƯƠNG 3

PHƯƠNG HƯỚNG, GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VÀ NÂNG CAO HIỆU QUẢ THỰC HIỆN PHÁP LUẬT VỀ THU TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT, TIỀN THUÊ ĐẤT CỦA NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT

3.1. Phương hướng hoàn thiện pháp luật về tiền thu đất, tiền thuê đất của người sử dụng đất

3.1.1. Hoàn thiện pháp luật về tiền thu đất, tiền thuê đất của người sử dụng đất phải bảo đảm sự công bằng trong tiếp cận đất đai và phân bổ hợp lý lợi ích giữa Nhà nước và người sử dụng đất

Đất đai là một trong các nguồn lực quan trọng để phát triển kinh tế - xã hội. Để bảo vệ, khai thác và sử dụng hiệu quả nguồn tài nguyên này cần tăng cường sự quản lý của nhà nước thông qua nhiều chính sách khác nhau, trong đó có chính sách tài chính về đất đai mà phần lớn là nghĩa vụ tài chính đối với nhà nước của NSDD.

3.1.2. Hoàn thiện pháp luật về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của người sử dụng đất là một công cụ quan trọng để quản lý đất đai và phát triển thị trường quyền sử dụng đất thứ cấp

Để quản lý, sử dụng đất đai hiệu quả cần tôn trọng nguyên tắc thị trường, giảm dần sự can thiệp trực tiếp bằng các công cụ hành chính. Vốn hóa đất đai là bước quan trọng để chuyển nguồn tài nguyên thành nguồn vốn. Thị trường QSDĐ thời gian qua vẫn phát triển chậm chạp. Tiếp cận theo hướng thị trường thì việc phân phối đất đai sẽ đơn giản và hiệu quả.

3.2. Giải pháp hoàn thiện pháp luật về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

3.2.1. Sửa đổi, bổ sung quy định về giá đất làm căn cứ xác định nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất

Giá đất vừa là sản phẩm tất yếu của cơ chế thị trường, vừa là công cụ để nhà nước quản lý đất đai và thị trường bất động sản, đồng thời giá đất là phương tiện để Nhà nước thực hiện các chính sách xã hội về đất đai, giá đất còn góp phần đảm bảo cho cơ chế sử dụng đất có hiệu quả và tiết kiệm, nhưng giá đất ở hầu hết các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương hiện nay đều thấp hơn nhiều

so với giá thực tế. Vì vậy, Nhà nước cần phải quy định chi tiết, cụ thể hơn về giá đất, để giá đất sát với giá thực tế nhất, cần tập trung giải quyết một số vấn đề.

3.2.2. Sửa đổi, bổ sung các quy định về thu tiền sử dụng đất và tiền thuê đất

Trên cơ sở các đánh giá các quy định về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tác giả xin đưa ra một số đề xuất nhằm hoàn thiện pháp luật, cụ thể:

Thứ nhất, Cần quy định cụ thể hơn các trường hợp cho thuê đất thông qua đấu giá để tránh thất thoát tiền thuê đất.

Thứ hai, Hoàn thiện quy định đơn giá thuê đất trả tiền hàng năm không thông qua đấu giá theo hướng xác định theo từng năm tài chính

Thứ ba, Bổ sung chế tài trong trường hợp chậm xác định nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất

3.3. Giải pháp nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

3.3.1. Tăng cường cải cách thủ tục hành chính về đất đai

Chú trọng cải cách thủ tục hành chính về đất đai theo hướng: Tiếp tục kiểm soát chặt chẽ việc ban hành mới các thủ tục hành chính, sửa đổi, bổ sung các thủ tục hành chính về đất đai; thường xuyên rà soát, cập nhật và công bố công khai bộ thủ tục hành chính về đất đai; tiếp tục rà soát, hoàn thiện thể chế, chính sách trong lĩnh vực đất đai và các lĩnh vực có liên quan như đầu tư, xây dựng, thuế nhằm tạo điều kiện thuận lợi hơn nữa cho người dân và doanh nghiệp;

3.3.2. Nâng cao năng lực thực thi công vụ của đội ngũ cán bộ, công chức trong thực hiện hoạt động quản lý nhà nước về đất đai

Để hoàn thiện công tác thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì yếu tố con người là quan trọng và mang yếu tố quyết định. Trong tình hình hiện nay việc áp dụng pháp luật về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất còn gặp nhiều khó khăn đòi hỏi đội ngũ cán bộ, công chức đảm nhận công việc này cần có chuyên môn hóa cao, thường xuyên nghiên cứu tài liệu, cập nhật những chính sách mới để áp dụng vào thực tế.

3.3.3. Đẩy mạnh phân cấp, phân quyền trong quản lý đất đai

Để công tác quản lý các khoản thu về đất nói chung và thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đạt kết quả cao, Cục thuế địa phương cần đánh giá lại công tác tham mưu với các cấp lãnh đạo; đồng thời thường xuyên phối hợp với cơ quan

Tài nguyên và Môi trường trong việc khai thác các dữ liệu về đất đai để phục vụ cho công tác quản lý thuế, để vừa hạn chế thất thu ngân sách nhà nước, vừa nâng cao vai trò kiểm soát của cơ quan quản lý.

3.3.4. Đẩy mạnh thực hiện hiệu quả hoạt động phổ biến pháp luật về đất đai đối với người sử dụng đất

Để các tổ chức, cá nhân nắm chắc và chấp hành nghiêm pháp luật về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì cơ quan Thuế cần phải tích cực, chủ động hơn nữa trong việc tuyên truyền, giải thích, hướng dẫn, giáo dục pháp luật về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất cho người sử dụng đất hiểu biết về các khoản thu từ đất nói chung và thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, nghĩa vụ và quyền lợi của họ, từ đó thực hiện tốt các nghĩa vụ với ngân sách nhà nước.

KẾT LUẬN

Đất đai luôn giữ vị trí quan trọng trong đời sống kinh tế, xã hội của một quốc gia; góp phần đảm bảo sự ổn định, bền vững và tăng trưởng của một xã hội. Hiện nay, Đảng và Nhà nước ta luôn coi chính sách đất đai là quốc sách, trong đó các khoản thu từ đất luôn đóng vai trò quan trọng trong hệ thống quản lý Nhà nước về chính sách vĩ mô. Hệ thống các khoản thu từ đất bao gồm thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất không chỉ có vai trò huy động nguồn lực tài chính vào Ngân sách Nhà nước, mà nó còn góp phần giải quyết các vấn đề kinh tế xã hội của Việt Nam. Quản lý Nhà nước về các khoản thu từ đất góp phần thực hiện chính sách công bằng xã hội, điều tiết một phần thu nhập của người sử dụng đất.

Luận văn đã hệ thống được các khái niệm và quy định hiện hành của pháp luật về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; Chỉ ra được các tác động của pháp luật về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trên thực tế; Nêu lên được thực trạng áp dụng và thi hành pháp luật về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất cũng như công tác quản lý đối với các khoản thu từ đất trên địa bàn Tỉnh Quảng Ngãi. Đồng thời, tác giả đã đề xuất một số biện pháp hoàn thiện pháp luật về thu tiền sử dụng đất tiền thuê đất cũng như hoàn thiện công tác áp dụng pháp luật về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trên thực tiễn. Ngoài ra còn đưa ra được các kiến nghị, giải pháp hoàn thiện từ phía quy định của pháp luật và từ phía các cơ quan quản lý Nhà nước, và từ phía các doanh nghiệp để hoàn thiện pháp luật về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất góp phần nâng cao hiệu quả công tác quản lý đất đai và tăng thu ngân sách nhà nước.

DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Phạm Văn Võ (2013), Một số ý kiến về chế định tài chính đất đai trong dự thảo luật đất đai (sửa đổi), Tạp chí Khoa học pháp lý, Số 05(78), tr.44-48
2. Lưu Công Thành (2014), Hoàn thiện pháp luật về tài chính đối với đất đai, Luận văn thạc sĩ luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội
3. Hoàng Thị Nga (2005), Giá đất và các vấn đề tài chính về đất đai theo quy định của Luật Đất đai năm 2003, Khóa luận tốt nghiệp, Trường Đại học Luật Hà Nội
4. Nguyễn Thị Thanh Xuân (2020), Pháp luật về Nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất đối với Nhà nước ở Việt Nam hiện nay, Luận án tiến sĩ luật học, Học viện Khoa học xã hội
5. Trương Huỳnh Thắng (2015), Hỏi - Đáp pháp luật về thu tiền sử dụng đất, Nxb.Chính trị Quốc gia
6. Nguyễn Văn Thái (2018), Pháp luật thu tiền sử dụng đất từ thực tiễn Tỉnh Thái Bình, Luận văn thạc sĩ, Trường Đại học Mở Hà Nội,
7. Trần Quang Huy (2017), “Bình luận chế định quản lý nhà nước về đất đai trong Luật Đất đai năm 2013”, Nxb. Tư pháp
8. Nguyễn Khánh Ly (2016), “Pháp luật về thuê đất ở Việt Nam hiện nay”, Luận án tiến sĩ luật học, Học viện KHXH
9. Nguyễn Văn Hoan (2018), “Giao đất cho thuê đất theo luật đất đai năm 2013”, Luận văn thạc sĩ luật học, Học viện KHXH
10. Hoàng Minh Hải (2018), Pháp luật về thu tiền sử dụng đất khi chuyển nhượng đất đai và thực tế áp dụng tại tỉnh Lạng Sơn, Luận văn thạc sĩ Trường Đại học Mở Hà Nội,
11. Nguyễn Mạnh Dũng (2016), Pháp luật về thu tiền sử dụng đất theo các quy định của luật đất đai hiện hành, Luận văn thạc sĩ, Viện Đại Học Mở Hà Nội,
12. Nguyễn Ngọc Oanh (2020), Nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản, qua thực tiễn tại tỉnh Quảng Bình, Luận văn thạc sĩ luật học, Trường Đại học Luật Đại học Huế
13. Nguyễn Văn Sửu (2010), “Đổi mới chính sách đất đai ở Việt Nam từ lý thuyết đến thực tiễn”, Nxb. Chính trị quốc gia

14. Nguyễn Xuân Trường (2019), Pháp luật về thu tiền sử dụng đất từ thực tiễn huyện An Dương, thành phố Hải Phòng, Luận văn thạc sĩ Luật Kinh tế, Trường Đại học Mở Hà Nội,

15. Nguyễn Văn Hiến (2017), Chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo pháp luật Việt Nam, Luận án tiến sĩ luật học, Học viện Khoa học xã hội

16. Vũ Văn Phúc (2017), “Sở hữu, quản lý và sử dụng đất đai trong phát triển nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa”, Nxb. Chính trị Quốc gia Sự thật,

17. Phan Văn Linh (2020), Pháp luật về kiểm soát giao dịch tư lợi trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, qua thực tiễn tại tỉnh Quảng Trị, Luận văn thạc sĩ luật học, Trường Đại học Luật, Đại học Huế

18. Lê Văn Trà (2015), Pháp luật về kinh doanh quyền sử dụng đất ở trong thị trường bất động sản ở Việt Nam, Luận văn thạc sĩ luật học, Trường Đại học Luật, Đại học Hu

19. Lưu Quốc Thái (2016), “Những vấn đề pháp lý về thị trường quyền sử dụng đất Việt Nam”, Nxb. Hồng Đức

20. Phan Trung Hiền (2018), “Những điều cần biết về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước THĐ (Cập nhật Luật Đất đai (hiện hành) và các văn bản hướng dẫn thi hành mới nhất)”, Nxb. Chính trị Quốc gia - Sự thật

21. Nguyễn Quang Tuyên (2013), Pháp luật về tài chính đất đai và giá đất ở Việt Nam, Đề tài khoa học cấp Trường Đại học Luật Hà Nội

22. Phùng Thị Lý (2016), “Pháp luật về giao đất, cho thuê đất và chuyển đổi mục đích sử dụng đất theo luật đất đai hiện hành”, Luận văn thạc sĩ luật học, Viện Đại học Mở Hà Nội

23. Đoàn Thị Hương Giang (2016), Pháp luật về cho thuê đất Thực tiễn thực hiện tại tỉnh Thừa Thiên Huế, Luận văn thạc sĩ luật học, Trường Đại học Luật, Đại học Huế

24. Trần Vĩnh (2017), Pháp luật về thu tiền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân Qua thực tiễn tại huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng, Luận văn thạc sĩ, Trường Đại học Luật, Đại học Huế

25. Đỗ Thị Tố Nữ (2019), Pháp luật về giao đất, cho thuê đất đối với các tổ chức kinh tế, qua thực tiễn tại huyện Duy Xuyên, tỉnh Quảng Nam, Luận văn thạc sĩ luật học, Trường Đại học Luật Đại học Huế

26. Châu Hoàng Thân (2018), Quản lý nhà nước về giá đất, Luận án tiến sĩ, Trường Đại học Luật Tp. Hồ Chí Minh,

27. Châu Hoàng Thân, Phan Trung Hiền (2017), Hoàn thiện các quy định về định giá đất ở Việt Nam hiện nay, Tạp chí Nhà nước và Pháp luật, Số 3 (347), tr. 65 - 75

28. Nguyễn Thị Hiền (2018), Pháp luật về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất từ thực tiễn thực hiện tại quận Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng, Luận văn thạc sĩ, Trường Đại học Mở Hà Nội

29. Phan Trung Hiền, Phạm Duy Khánh (2015), Cơ chế tạo quỹ đất sạch để thu hút đầu tư - Kinh nghiệm tại thành phố Cần Thơ, Nxb. Chính trị Quốc gia - Sự thật,

30. Nguyễn Minh Chiến (2018), Bồi thường hỗ trợ tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất từ thực tiễn huyện Phú Quốc tỉnh Kiên Giang, Luận văn thạc sĩ, Học viện Khoa học xã hội