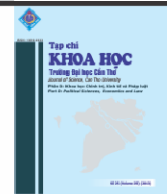




Tạp chí Khoa học Trường Đại học Cần Thơ
website: sj.ctu.edu.vn



ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH THỰC HIỆN NGHĨA VỤ TÀI CHÍNH ĐẤT ĐAI CỦA NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT TẠI THÀNH PHỐ PHAN THIẾT - TỈNH BÌNH THUẬN

Hà Thúc Viên¹ và Phan Thị Thanh Trường²

¹Trường Đại học Việt Đức

²Trường Cao đẳng Cộng đồng Bình Thuận

Thông tin chung:

Ngày nhận: 17/12/2015

Ngày chấp nhận: 29/02/2016

Title:

Evaluating the enforcement of land user's financial obligations in Phan Thiet City - Binh Thuan Province

Từ khóa:

Thành phố Phan Thiết, nghĩa vụ tài chính, tài chính đất đai, đất đai, thực hiện nghĩa vụ tài chính đất đai, người sử dụng đất

Keywords:

Financial obligations, land, land finance, land financial obligation enforcement, land users, Phan Thiet city

ABSTRACT

This study is aimed at evaluating the enforcement of land users' financial obligations in Phan Thiet City and recommending effective solutions in order to enhance land financial administration. The study was based on secondary data collected from different sources and primary data collected from the surveys of 30 key experts and 130 land users in the city on the process of financial obligations, advantages and difficulties in the implementation of financial obligations of land. The main research methods include investigation, analysis and synthesis. The research results showed gradual increases in the revenue collected from land users during 2006 - 2012, but low rates of land users fulfilled their financial obligations. Main reasons leading to the poor enforcement include financial incapability of land users, lack of understanding land financial regulations among land users, inadequate land price and forms of enforcing land finance. Effective solutions to solve mentioned obstacles and raise financial management of land in Phan Thiet city were proposed.

TÓM TẮT

Nghiên cứu nhằm mục đích đánh giá tình hình thực hiện các nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất tại thành phố Phan Thiết và đề xuất các giải pháp nâng cao hiệu quả công tác quản lý nhà nước về thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất. Nghiên cứu được thực hiện trên cơ sở các tài liệu thứ cấp có liên quan, điều tra phỏng vấn 30 chuyên gia và 130 hộ sử dụng đất tại thành phố. Nội dung điều tra gồm quy trình thực hiện nghĩa vụ tài chính, những thuận lợi và khó khăn trong quá trình thực hiện nghĩa vụ tài chính đất đai. Phương pháp chính được sử dụng là phương pháp điều tra, phân tích và tổng hợp. Kết quả nghiên cứu cho thấy nguồn thu từ nghĩa vụ tài chính đất đai tăng trong giai đoạn 2006 - 2012, nhưng kết quả khảo sát thực tế cho thấy tỷ lệ người sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính thấp. Nguyên nhân chính người dân không đủ khả năng tài chính để thực hiện nghĩa vụ, chưa am hiểu luật pháp, bất cập trong các quy định về giá và hình thức thực hiện nghĩa vụ tài chính. Đề xuất các giải pháp hiệu quả để giải quyết các tồn đọng vừa qua và nâng cao hiệu quả công tác quản lý tài chính về đất đai trên địa bàn thành phố Phan Thiết.

Trích dẫn: Hà Thúc Viên và Phan Thị Thanh Trường, 2016. Đánh giá tình hình thực hiện nghĩa vụ tài chính đất đai của người sử dụng đất tại thành phố Phan Thiết - tỉnh Bình Thuận. Tạp chí Khoa học Trường Đại học Cần Thơ. 42d: 58-65.

1 GIỚI THIỆU

Nghĩa vụ tài chính là một trong những nghĩa vụ mà người sử dụng đất phải thực hiện đối với Nhà nước để được quyền sử dụng đất hoặc khai thác và sử dụng đất đai. Nhà nước đã ban hành nhiều văn bản pháp luật quy định nghĩa vụ tài chính phục vụ cho công tác quản lý đất đai, khuyến khích khai thác và sử dụng hợp lý, tiết kiệm và hiệu quả quỹ đất đai, đóng góp vào nguồn thu ngân sách Nhà nước. Là thành phố tỉnh lỵ, đầu tàu kinh tế của tỉnh Bình Thuận, Phan Thiết có diện tích tuy không lớn nhưng nằm ở trung tâm đầu mối giao thông quan trọng, là cửa ngõ nối liền với các tỉnh Tây Nguyên, Nam Trung Bộ và Đông Nam Bộ với Quốc lộ 1A, Quốc lộ 55, Quốc lộ 28, tuyến đường sắt Bắc – Nam đi qua, đồng thời tiếp giáp với biển Đông. Với lợi thế này, Phan Thiết có thể đẩy mạnh lưu thông hàng hóa, phát triển sản xuất, mở mang du lịch, thu hút lực lượng lao động và dân cư ở các vùng, các huyện lân cận đến sinh sống, làm việc và đầu tư. Quá trình phát triển và cơ cấu kinh tế chuyển dịch nhanh, quá trình đô thị hóa diễn ra với tốc độ cao khiến cho hoạt động giao dịch nhà đất trên địa bàn diễn ra khá sôi nổi, biến động về sử dụng đất diễn ra thường xuyên, nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất cũng có những thay đổi cơ bản. Bởi những vấn đề trên, công tác quản lý việc thực hiện nghĩa vụ tài chính đất đai của người sử dụng đất đang được địa phương quan tâm. Để góp phần hoàn thiện công tác quản lý nhà nước đất đai, nghiên cứu này đi sâu vào đánh giá và đề xuất các giải pháp cần thiết để tăng cường quản lý việc thực hiện nghĩa vụ tài chính của hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất từ năm 2006 đến năm 2012 ở thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận.

2 PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

2.1 Thu thập số liệu nghiên cứu

Thu thập số liệu thứ cấp: Các nguồn tài liệu thu thập gồm các thông tin về điều kiện kinh tế, xã hội, các văn bản pháp lý và chính sách pháp luật, số liệu thống kê về tình hình quản lý và sử dụng đất, quản lý thực thu nghĩa vụ tài chính (NVTC) đất đai được thu thập thông qua cơ quan nhà nước, chủ yếu tại Chi cục thuế thành phố Phan Thiết, Phòng Tài nguyên Môi trường và Chi cục Thống kê thành phố Phan Thiết. Ngoài ra, các báo cáo có liên quan đến nghiên cứu đã được thu thập từ nhiều nguồn khác nhau.

Thu thập số liệu sơ cấp, gồm:

Phòng vấn chuyên gia và cán bộ quản lý Nhà

nước: Mẫu khảo sát với 30 người gồm các nhà chuyên môn, cán bộ quản lý, chuyên viên có nhiều kinh nghiệm, am hiểu địa bàn và trực tiếp xử lý công việc về nghĩa vụ tài chính đất đai. Nội dung điều tra được thực hiện với bảng câu hỏi dạng bán cấu trúc, chủ yếu tập trung vào thông tin định tính về những thuận lợi và khó khăn trong quá trình thực thi NVTC đất đai. Phương pháp phỏng vấn trực tiếp được áp dụng đảm bảo thông tin được thu thập có độ tin cậy cao.

Khảo sát đối tượng sử dụng đất: Trên cơ sở các số liệu thứ cấp thu thập được và các cuộc thảo luận với cán bộ trực tiếp quản lý nghĩa vụ tài chính đất đai, 130 hộ gia đình và cá nhân sử dụng đất tại thành phố Phan Thiết được lựa chọn theo hình thức chọn mẫu có mục đích để đảm bảo tính đại diện cho toàn bộ địa bàn nghiên cứu. Phương pháp phỏng vấn trực tiếp với bộ câu hỏi theo hình thức cấu trúc chặt chẽ bao gồm các thông tin cả định tính và định lượng đã được áp dụng. Nội dung điều tra gồm thông tin về những vấn đề liên quan đến NVTC đất đai như quy trình thực hiện nghĩa vụ tài chính, những thuận lợi và khó khăn, kết quả thực hiện các khoản nghĩa vụ tài chính đất đai của người sử dụng đất.

2.2 Tổng hợp, xử lý và phân tích số liệu

Số liệu sau khi thu thập được tổng hợp, xử lý, kiểm tra tính xác thực và loại bỏ các thông tin cực đoan, khiếm khuyết. Số liệu thứ cấp được thống kê và tổng hợp theo từng nhóm nội dung, từng vấn đề nghiên cứu cụ thể. Số liệu sơ cấp định tính từ khảo sát chuyên gia và khảo sát đối tượng sử dụng đất được tổng hợp theo dạng ma trận nội dung; một số thông tin định tính được mã hóa và lượng hóa để phục vụ cho phân tích thống kê. Số liệu sơ cấp định lượng được nhập và xử lý bằng phần Microsoft Excel để phục vụ cho việc xử lý, phân tích và truy xuất các bảng dữ liệu phục vụ cho quá trình phân tích, đánh giá kết quả nghiên cứu.

3 KẾT QUẢ VÀ THẢO LUẬN

3.1 Thực trạng phát triển kinh tế - xã hội

Tốc độ tăng trưởng kinh tế trung bình của thành phố Phan Thiết trong giai đoạn 2006 - 2012 là 14,04%. Cơ cấu kinh tế của thành phố chuyển dịch phù hợp với tiềm năng, đúng với định hướng chuyển đổi cơ cấu kinh tế của tỉnh Bình Thuận, cụ thể: nhóm ngành Nông - Lâm - Thủy sản có tỷ trọng giảm đều trong cơ cấu GDP của thành phố từ 9,8% năm 2006 xuống còn 5,94% năm 2012.

Bảng 1: Cơ cấu GDP theo nhóm ngành của thành phố Phan Thiết

Đơn vị tính: %

| Nhóm ngành | Năm | | | | | | |
|-------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 |
| 1. Nông-Lâm-Thủy sản | 9,80 | 9,00 | 8,23 | 7,61 | 6,87 | 6,47 | 5,94 |
| - Nông lâm nghiệp | 3,10 | 2,80 | 2,49 | 2,23 | 2,01 | 1,88 | 1,69 |
| - Thủy sản | 6,70 | 6,30 | 5,74 | 5,38 | 4,86 | 4,59 | 4,25 |
| 2. Công nghiệp-Xây dựng | 32,30 | 32,90 | 33,40 | 32,60 | 33,10 | 32,71 | 32,13 |
| - Công nghiệp | 18,60 | 18,70 | 18,94 | 18,03 | 18,22 | 17,89 | 17,59 |
| - Xây dựng | 13,70 | 14,20 | 14,46 | 14,59 | 14,88 | 14,82 | 14,55 |
| 3. Dịch vụ | 57,80 | 58,10 | 58,37 | 59,80 | 60,02 | 60,82 | 61,93 |
| - Khách sạn, nhà hàng | 27,00 | 27,64 | 27,53 | 29,12 | 30,34 | 31,01 | 32,60 |
| - Dịch vụ khác | 30,80 | 30,46 | 30,84 | 30,68 | 29,68 | 29,81 | 27,33 |

Nguồn: Niên giám thống kê thành phố Phan Thiết, 2006 – 2012

Tỷ trọng của nhóm ngành Công nghiệp - Xây dựng có sự giảm nhẹ từ 32,30% năm 2006 xuống 32,13% năm 2012. Ngược lại, tỷ trọng của nhóm ngành dịch vụ và du lịch trong GDP tăng dần từ 57,80% năm 2006 lên 61,93% năm 2012. Giá trị tuyệt đối của các khối ngành kinh tế đều tăng liên tục trong giai đoạn này.

Tốc độ tăng dân số bình quân giai đoạn 2006 - 2012 là 9,71%/năm, trong đó tỷ lệ tăng tự nhiên bình quân 12‰/năm; tỷ lệ tăng cơ học bình quân 2,29‰/năm. Lượng lao động của thành phố cũng tăng theo, tuy nhiên mức độ tăng không đáng kể, tốc độ tăng trung bình trong giai đoạn 2006 - 2012 là 16,67%, năm 2012 thành phố có 127.452 người trong độ tuổi lao động, chiếm 57,78% dân số toàn thành phố. Năm 2012, lao động trong các ngành công nghiệp - xây dựng chiếm 22,48%, nông - lâm - ngư nghiệp chiếm 32,53% và dịch vụ - du lịch chiếm 44,99% (Chi cục Thống kê thành phố Phan Thiết, 2006 - 2012).

Kết quả phát triển kinh tế xã hội của thành phố Phan Thiết trong giai đoạn 2006 - 2012 làm tăng sự chuyên dịch dân cư ngoại thành vào trung tâm thành phố để làm ăn sinh sống, đầu tư, bên cạnh các tác động tích cực, đã gây áp lực lớn về cơ sở hạ tầng đô thị, chỗ ở, phúc lợi xã hội gây tác động mạnh đến sự hình thành và phát triển thị trường nhà đất, đến việc thực hiện các khoản nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất.

3.2 Tình hình quản lý và sử dụng đất

Hiện trạng sử dụng đất và biến động đất đai:

Trong giai đoạn 2006 - 2012, tổng diện tích đất tự nhiên của thành phố biến động tăng 21,49 ha. Trên thực tế ranh giới hành chính không thay đổi, nguyên nhân tăng diện tích là do sai số trong quá trình đo đạc và đặc biệt một phần diện tích tăng tại

phường Đức Thắng, Lạc Đạo và Đức Long là do quá trình lấn biển để xây dựng khu chế biến thủy sản phía Nam Cảng Cá (Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Phan Thiết, 2006 - 2012).

Diện tích đất nông nghiệp năm 2012 giảm so với năm 2006 là 901,03 ha, trong đó, diện tích đất trồng lúa giảm 123,90 ha, tập trung tại các phường, xã sau: Tiến Lợi (giảm 75,46 ha), Phú Thủy (giảm 1,26 ha), Phú Tài (giảm 6,29 ha), Phong Nẫm (giảm 41,27 ha). Nguyên nhân giảm diện tích đất nông nghiệp là do chuyển mục đích sử dụng đất để phát triển cơ sở hạ tầng đô thị, đất sản xuất kinh doanh, phát triển khu dân cư. Đối với đất trồng lúa giảm do chuyển sang trồng cây hàng năm khác, trồng cây lâu năm (cây Thanh Long), đất nuôi trồng thủy sản và một phần diện tích được thu hồi để quy hoạch phát triển cơ sở hạ tầng đô thị (xây dựng đường giao thông, công trình sự nghiệp). Giai đoạn 2006 - 2012, đất ở tại đô thị tăng 138,57 ha, đất ở tại nông thôn tăng 34,49 ha, đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp tăng 1.179,35 ha từ đất trồng lúa, đất đồng cỏ dùng chăn nuôi, đất trồng cây hàng năm khác, đất trồng cây lâu năm và đất băng chưa sử dụng.

Chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Giai đoạn 2006 - 2012, số lượng hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thành phố Phan Thiết khá lớn. Hoạt động chuyển nhượng chủ yếu tập trung vào các loại đất, bao gồm đất ở đô thị, đất trồng cây hàng năm khác và đất trồng cây lâu năm.

Công tác quản lý đất đai: Bên cạnh những văn bản quy phạm pháp luật của Nhà nước, địa phương đã ban hành nhiều văn bản hướng dẫn phục vụ cho việc quản lý đất đai hiệu quả. Giai đoạn 2006 - 2012, công tác quản lý tài chính về đất đai không ngừng được cải thiện, nâng cao và hệ thống thuế

được cải cách theo sự chỉ đạo của Bộ Tài chính, đơn giản thủ tục hành chính thuế. Văn phòng đăng ký QSDĐ kết hợp với Chi cục thuế tổ chức đối thoại, giải quyết các vướng mắc của người nộp thuế. Nhìn chung, việc quản lý đất đai hiện nay trên địa bàn thành phố phục vụ tốt nhất cho nhân dân và quản lý tốt về mặt Nhà nước.

3.3 Đánh giá tình hình thực hiện nghĩa vụ tài chính (NVTC) đất đai tại thành phố Phan Thiết

Qua kết quả điều tra, 100% cán bộ quản lý nhà nước về NVTC đất đai và đối tượng sử dụng đất được khảo sát đánh giá quy trình thực hiện NVTC đất đai về quy trình phối hợp, luân chuyển hồ sơ xác định và thu, nộp NVTC đất đai hiện nay đơn giản, nhanh gọn hơn so với quy trình trước đây. Quy trình “một cửa liên thông” giúp cho hộ gia đình, cá nhân nộp thuế không phải đến nhiều cơ quan nhà nước để giao dịch, do đó giảm được nhiều thời gian giao dịch, hạn chế tối đa những phiền hà không đáng có; bên cạnh đó cơ quan thuế cũng giảm được nhiều nhân lực và thời gian để đầu tư tập trung vào công tác chuyên môn (Bộ Tài chính và Bộ Tài nguyên Môi trường, 2005).

Không chỉ riêng cán bộ quản lý, người sử dụng đất đa số cũng đồng tình với những ưu điểm của quy trình thực hiện nghĩa vụ tài chính hiện nay.

Kết quả điều tra 130 hộ gia đình, cá nhân, có 116 hộ chiếm tỷ lệ 89,23% đánh giá quy trình thực hiện NVTC đất đai hiện nay theo quy định mới đơn giản và nhanh gọn, người sử dụng đất không phải đến nhiều nơi để thực hiện đóng thuế.

Như vậy, kết quả điều tra giữa cán bộ quản lý và người sử dụng đất có sự đồng thuận cao về quy trình thực hiện NVTC hiện nay đơn giản và nhanh gọn hơn so với quy định trước đây. Tuy nhiên, khó khăn hiện nay là không ít người sử dụng đất không hiểu rõ những quy định về NVTC đất đai, dẫn đến việc chậm trễ nộp NVTC.

Bảng 2: Quy trình thực hiện NVTC theo ý kiến của người sử dụng đất

| STT | Nội dung | Số lượng | Tỷ lệ (%) |
|-----------|---------------------|----------|-----------|
| 1 | Đơn giản, nhanh gọn | 116 | 89,23 |
| 2 | Bình thường | 10 | 7,69 |
| 3 | Phức tạp | 4 | 3,08 |
| 4 | Không phù hợp | 0 | 0 |
| Tổng cộng | | 130 | 100 |

Nguồn: Kết quả điều tra nông hộ và xử lý số liệu của tác giả

Nguồn thu tài chính từ đất đai trung bình là 75.893 triệu đồng/năm, chiếm tỷ lệ trung bình 22,88% tổng nguồn thu ngân sách của thành phố Phan Thiết. Nguồn thu từ các nghĩa vụ tài chính đất đai tăng đều qua các năm, năm 2012 giá trị nguồn thu gấp 3 lần so với năm 2006. Các khoản thuế và tiền thu từ đất trên địa bàn thành phố Phan Thiết đã đóng góp một phần đáng kể vào ngân sách của tỉnh (Chi cục Thuế thành phố Phan Thiết, 2006 – 2012).

Thực hiện nghĩa vụ thuế nhà đất

Cuối năm 2011, Chính phủ bãi bỏ quy định thuế nhà đất và thay bằng Luật Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp, tăng cường quản lý nhà nước đối với tài chính đất đai, khuyến khích tổ chức, cá nhân sử dụng đất tiết kiệm, có hiệu quả, hạn chế tối đa việc đầu cơ đất đai. Đối tượng sở hữu nhiều nhà, có quyền sử dụng nhiều đất đai sẽ phải nộp thuế nhiều hơn theo hình thức lũy tiến (Quốc hội khóa 12, 2010).

Bảng 3: Kết quả thu thuế nhà đất tại thành phố Phan Thiết giai đoạn 2006 - 2012

| Năm | Kết quả thực hiện (Triệu đồng) | Dự toán pháp lệnh (Triệu đồng) | Tỷ lệ (%) |
|------|--------------------------------|--------------------------------|-----------|
| 2006 | 5.876 | 5.870 | 100,10 |
| 2007 | 7.510 | 7.250 | 103,59 |
| 2008 | 7.476 | 7.700 | 97,09 |
| 2009 | 8.739 | 8.800 | 99,31 |
| 2010 | 11.758 | 9.600 | 122,48 |
| 2011 | 17.560 | 12.400 | 141,61 |
| 2012 | 9.026 | 14.600 | 61,82 |

Nguồn: Chi cục thuế thành phố Phan Thiết, 2006 - 2012

Nguồn thu thuế nhà đất (thuế sử dụng đất phi nông nghiệp) tại thành phố Phan Thiết có xu hướng tăng mạnh trong giai đoạn 2006 - 2012. Thuế nhà đất năm 2010 (11.758 triệu đồng) tăng đáng kể so với năm 2009 (8.739 triệu đồng) do giá thóc thu thuế 2.000 đồng/kg đã ổn định 4 năm (2006 - 2009) được điều chỉnh lên 2.500 đồng/kg từ 2010, tăng hệ số chịu thuế sử dụng đất phi nông nghiệp theo cấp đô thị (thành phố Phan Thiết từ đô thị loại III lên đô thị loại II theo Quyết định số 890/QĐ-TTg ngày 24/6/2009 của Thủ tướng Chính phủ). Năm 2011, giá thóc thu thuế được điều chỉnh tăng từ 2.500 đồng/kg lên 3.500 đồng/kg, góp phần đáng kể trong việc tăng nguồn thu ngân sách của địa phương (17.560 triệu đồng), đạt 141,61% so với chỉ tiêu pháp lệnh của tỉnh đề ra. Tuy nhiên, năm 2012 khi Luật thuế sử dụng đất Phi nông nghiệp có hiệu lực thì nguồn thu trong năm 2012 không hoàn thành dự toán pháp lệnh năm do mức

thu điều tiết theo Luật thuế sử dụng đất phi nông nghiệp thấp hơn so với Pháp lệnh thuế nhà đất cũ (giảm khoảng 75%, tương đương 12 tỷ đồng).

Bảng 4: Thực hiện thuế nhà đất của người sử dụng đất

| STT | Nội dung | Số hộ | Tỷ lệ (%) |
|------|------------------------------------|-------|-----------|
| 1 | Đã nộp | 97 | 74,62 |
| 2 | Nhận thông báo nhưng chưa nộp tiền | 33 | 25,38 |
| 3 | Chưa nhận thông báo thực hiện NVTC | 0 | 0 |
| Tổng | | 130 | 100 |

Nguồn: Kết quả điều tra nông hộ và xử lý số liệu của tác giả

Kết quả điều tra cho thấy 74,62% hộ gia đình cá nhân đã thực hiện việc đóng thuế nhà đất đầy đủ và 25,38% hộ đã nhận thông báo nhưng chưa nộp

Bảng 5: Thuận lợi trong việc thực hiện thuế thu nhập từ chuyển QSDĐ

| STT | Nội dung | Cán bộ | Tỷ lệ (%) | Hộ gia đình cá nhân | Tỷ lệ (%) |
|------|---|--------|-----------|---------------------|-----------|
| 1 | Việc tính thuế dựa vào thu nhập chịu thuế | 12 | 40,00 | 40 | 30,77 |
| 2 | Chính sách miễn thuế | 8 | 26,67 | 57 | 43,85 |
| 3 | Cả 2 thuận lợi trên | 10 | 33,33 | 33 | 25,38 |
| Tổng | | 30 | 100 | 130 | 100 |

Nguồn: Kết quả điều tra cán bộ, nông hộ và xử lý số liệu của tác giả

Kết quả điều tra, 40% cán bộ và 30,77% người sử dụng đất đồng tình với quy định của Luật thuế thu nhập cá nhân, việc tính thuế dựa vào thu nhập chịu thuế (thu nhập thực tế mà người sử dụng đất có được khi chuyển nhượng QSDĐ, chuyển nhượng quyền thuê đất) đã khắc phục được vấn đề trước đây: Cá nhân có thu nhập từ chuyển QSDĐ

Bảng 6: Khó khăn của cán bộ thực thu thuế thu nhập từ chuyển QSDĐ

| STT | Nội dung | Số lượng | Tỷ lệ (%) |
|------|--|----------|-----------|
| 1 | Giá ghi trên hợp đồng chuyển nhượng thấp hơn giá thực tế chuyển nhượng | 8 | 26,67 |
| 2 | Khó kiểm soát được tài sản nhà đất | 5 | 16,67 |
| 3 | Sử dụng mối quan hệ bắc cầu để trốn thuế | 7 | 23,33 |
| 4 | Cả 3 khó khăn trên | 10 | 33,33 |
| Tổng | | 30 | 100 |

Nguồn: Kết quả điều tra cán bộ và xử lý số liệu của tác giả

Bên cạnh những thuận lợi, còn tồn tại nhiều khó khăn trong quá trình quản lý thực hiện nghĩa vụ thuế này, cụ thể: 26,67% cán bộ khảo sát cho biết vì lợi ích riêng nên cả hai bên mua và người bán thường thương lượng thỏa thuận ghi giá giao dịch trên hợp đồng chuyển nhượng thấp hơn thực tế để nộp thuế ít hơn thực tế số thuế phải nộp; cơ quan chức năng khó có thể kiểm soát được từng cá

tiên, số hộ này không đủ khả năng để đóng thuế vì số tiền thuế tăng lên hàng năm do sự điều chỉnh giá thóc tính thuế tăng hàng năm. Điều này cũng gây khó khăn cho cơ quan thuế đảm bảo số thu theo chỉ tiêu pháp lệnh vì tình trạng chậm nộp thuế của các đối tượng sử dụng đất chịu thuế.

Thực hiện nghĩa vụ Thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất (QSDD)

Trước ngày 1/1/2009 hộ gia đình, cá nhân có QSDD, khi chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của Pháp Luật về đất đai thì phải đóng Thuế chuyển QSDD. Nguồn thu từ việc thực hiện nghĩa vụ Thuế chuyển QSDD từ 2006 - 2008 có sự chuyển biến theo chiều tăng. Năm 2006, tỷ lệ thực hiện đạt 65,26% so với chỉ tiêu pháp lệnh đề ra. Năm 2007, tỷ lệ thực hiện đạt 79,03% so với chỉ tiêu, số thuế thu từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2008 đạt 149,28% so với chỉ tiêu pháp lệnh.

phải nộp thuế theo quy định của Luật Thuế chuyển QSDD, việc tính thuế chủ yếu dựa trên giá trị đất chuyển quyền, không tính đến thu nhập cao hay thấp. Do đó, việc thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất đối với khoản thuế này khá tốt so với các khoản thuế khác vì người sử dụng đất có thu nhập từ việc chuyển QSDD.

nhân có bao nhiêu nhà ở, đất ở, trong khi đó, người chuyển nhượng tự khai và chịu trách nhiệm về tính trung thực về kê khai của mình nên không ít người khi chuyển nhượng cố tình kê khai đó là nhà ở, đất ở duy nhất để được miễn thuế. 33,33% cán bộ khảo sát đánh giá với những khó khăn trên đã dẫn đến thất thoát nguồn thu ngân sách Nhà nước.

Thực hiện nghĩa vụ trả tiền thuê đất

Thành phố Phan Thiết với những lợi thế, đặc biệt là phát triển du lịch đã thu hút nhiều nguồn đầu tư khác nhau và thuê đất để kinh doanh. Tổng số thu từ nguồn tiền thuê đất năm 2006 là 2.325 triệu đồng, đạt 232,50% so với chỉ tiêu pháp lệnh. Với thuận lợi tiền thuê đất được trả hàng năm và đơn giá thuê đất được ổn định 5 năm, kết quả trong giai đoạn 2006 - 2012 nhu cầu thuê đất tại thành phố Phan Thiết luôn có xu thế tăng, đặc biệt tại các vùng du lịch phát triển mạnh. Tuy nhiên, tình trạng nợ tiền thuê đất vẫn còn do tác động của tăng giá thuê đất; năm 2011 và 2012, khi thực hiện chính sách cho thuê theo giá thị trường với sự điều chỉnh theo hệ số K (hệ số điều chỉnh giá đất) do UBND tỉnh quy định làm cho giá thuê đất tăng cao. Qua kết quả khảo sát, tăng giá thuê đất đã tạo ra tâm lý bất an đối với các hộ gia đình, cá nhân kinh doanh du lịch bởi hoạt động du lịch thường có cầu quy mô diện tích lớn dẫn đến tiền thuê đất cao và nhiều hộ gia đình, cá nhân sử dụng không đủ khả năng nộp tiền thuê đất.

Bảng 7: Thực hiện tiền thuê đất của người sử dụng đất

| STT | Nội dung | Số hộ | Tỷ lệ (%) |
|------|------------------------------------|--------|-----------|
| 1 | Đã nộp | 9 | 52,94 |
| 2 | Nhận thông báo nhưng chưa nộp tiền | 5 | 29,41 |
| 3 | Chưa nhận thông báo thực hiện NVTC | 3 | 17,65 |
| Tổng | | 17/130 | 100 |

Nguồn: Kết quả điều tra nông hộ và xử lý số liệu của tác giả

Qua khảo sát người sử dụng đất trên địa bàn Phan Thiết có 17 hộ gia đình thuê đất trong tổng số 130 hộ điều tra. Trong đó, có 9 hộ (chiếm 52,94%) đã thực hiện đóng tiền thuê đất đầy đủ; tổng số hộ chưa nhận thông báo thực hiện NVTC và nhận

thông báo nhưng chưa nộp tiền chiếm 47,06% tổng số hộ nộp tiền.

Thực hiện nghĩa vụ đối với tiền sử dụng đất

Nguồn thu ngân sách từ tiền sử dụng đất tăng mạnh trong giai đoạn 2006 - 2011, đạt mức thu cao nhất năm 2011 với 35.600 triệu đồng. Năm 2012, nguồn thu từ tiền sử dụng đất giảm mạnh, chỉ đạt 13.645 triệu đồng. Nguyên nhân của sự biến động do tiền sử dụng đất là nguồn thu không ổn định, phụ thuộc vào nhu cầu của nhân dân và không có tăng đột biến về nhu cầu sử dụng. Ngoài ra, việc cho phép ghi nợ tiền sử dụng đất (Chính phủ, 2010) đã ảnh hưởng trực tiếp đến việc thực hiện dự toán thu ngân sách năm 2011 và năm 2012 từ tiền sử dụng đất của thành phố. Tiền sử dụng đất năm 2012 ghi nợ 17.044 triệu đồng/121 hồ sơ, nếu không ghi nợ thì tiền sử dụng đất năm 2012 sẽ thu được 30.689 triệu đồng, đạt 139,5% dự toán pháp lệnh.

Qua kết quả điều tra cho thấy 47,95% số hộ trong diện phải nộp tiền sử dụng đất chưa nhận được thông báo và nhận thông báo nhưng chưa nộp tiền. Nguyên nhân chính là do tiền sử dụng đất phải nộp quá lớn so với thu nhập của người sử dụng đất, nhiều hộ sử dụng đất không quan tâm tới việc xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Theo đánh giá của cán bộ thực hiện thu tiền sử dụng đất, 13,33% cán bộ đánh giá các văn bản pháp luật hướng dẫn thực hiện tiền sử dụng phức tạp, chồng chéo, thay đổi bổ sung nhiều lần, gây khó khăn cho người dân nắm bắt để thực hiện nghĩa vụ; 10% cán bộ đánh giá một số trường hợp người sử dụng đất chưa thật sự am hiểu về chính sách đất đai; 76,67% cán bộ đánh giá cả hai vấn đề trên ảnh hưởng lớn đến việc thực hiện nghĩa vụ của người sử dụng đất. Vì vậy, chính sách đất đai nói chung và tài chính đất đai nói riêng phải được thay đổi một cách tích cực, đơn giản, rõ ràng, có tính thực thi cao để được nhân dân đồng tình hưởng ứng và ủng hộ thực hiện tốt.

Bảng 8: Khó khăn trong công tác thu tiền sử dụng đất theo đánh giá của cán bộ

| STT | Nội dung | Số lượng | Tỷ lệ (%) |
|------|--|----------|-----------|
| 1 | Văn bản chồng chéo, bổ sung nhiều lần | 4 | 13,33 |
| 2 | Sự hiểu biết về chính sách đất đai của người sử dụng đất | 3 | 10,00 |
| 3 | Cả 2 khó khăn trên | 23 | 76,67 |
| Tổng | | 30 | 100 |

Nguồn: Kết quả điều tra cán bộ và xử lý số liệu của tác giả

Thực hiện nghĩa vụ đối với Lệ phí trước bạ

Nguồn thu ngân sách từ lệ phí trước bạ (LPTB) trong giai đoạn 2006 - 2012 có xu thế tăng. Tuy nhiên, không đạt so với chỉ tiêu pháp lệnh; năm 2006 đạt 89,08% và năm 2007 đạt 87,43%. Năm 2009, nguồn thu LPTB nhà đất giảm mạnh do điều chỉnh tỷ lệ thu LPTB nhà đất từ 1% xuống chỉ còn 0,5% (Chính phủ, 2011) dẫn đến số thu LPTB năm 2009 giảm xuống còn 28.375 triệu đồng so với năm 2008 đạt 30.323 triệu đồng. Tuy nhiên, hoạt động giao dịch đất đai tăng làm cho tỷ lệ thực hiện năm 2010 và năm 2011 vượt chỉ tiêu pháp lệnh đề ra, đạt lần lượt 121,64% và 120,38%. Năm 2012, tỷ lệ thực hiện đạt 85,88% so với dự toán pháp lệnh của tỉnh giao do thực hiện chính sách ghi nợ.

Cũng tương tự việc thực hiện các nghĩa vụ tài chính khác, kết quả điều tra 130 hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn thành phố, có 120 hộ phải nộp lệ phí trước bạ, trong đó có 67 hộ đã đóng thuế đúng hạn chiếm 55,83% số hộ nộp LPTB, có 22 hộ chưa đến nhận thông báo thực hiện NVTC chiếm 18,33% và 31 hộ nhận thông báo đóng tiền nhưng chưa nộp vào Kho bạc, chiếm 25,83% nguyên nhân chủ yếu là số tiền đóng lệ phí ngoài khả năng kinh tế của hộ và một số hộ thực hiện ghi nợ lệ phí trước bạ, do đó tỷ lệ số hộ thực hiện nghĩa vụ nộp thuế không đạt so với dự toán pháp lệnh đề ra.

Bảng 9: Khó khăn trong thu lệ phí trước bạ theo đánh giá của cán bộ

| STT | Nội dung | Số cán bộ | Tỷ lệ (%) |
|------|-----------------------------|-----------|-----------|
| 1 | Thừa kế | 11 | 36,67 |
| 2 | Tồn đọng GCNQSDĐ | 8 | 26,67 |
| 3 | Giá tính LPTB | 6 | 20,00 |
| 4 | Chính sách ghi nợ tiền LPTB | 5 | 16,67 |
| Tổng | | 30 | 100 |

Nguồn: Kết quả điều tra cán bộ và xử lý số liệu của tác giả

Theo đánh giá của 36,67% cán bộ khó khăn trong quá trình thu LPTB do người sử dụng đất thường chia đất cho con cái cách làm truyền thống, không đến cơ quan quản lý nhà nước để thực hiện các thủ tục thừa kế theo quy định. Việc tính LPTB dựa vào giá trị ghi trên hợp đồng chuyển nhượng, thường thấp hơn giá giao dịch thực tế dẫn đến thực hiện LPTB không đúng và không đủ. Có 16,67% cán bộ đánh giá việc ghi nợ lệ phí trước bạ là một quy định mới nhưng việc ghi nợ LPTB không áp dụng cho tất cả các chủ thể khi đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản mà chỉ áp dụng cho một

số đối tượng đang gặp điều kiện khó khăn về kinh tế. Đối với người sử dụng đất, ghi nợ Lệ phí trước bạ được áp dụng cho nhà ở, đất ở của các hộ gia đình, cá nhân thuộc đối tượng được ghi nợ tiền sử dụng đất (Chính phủ, 2010). Như vậy, vô tình nâng mức thuế ghi nợ cho đối tượng thuộc diện được ghi nợ cả về lệ phí trước bạ và tiền sử dụng đất, khả năng thực hiện nghĩa vụ tài chính trở nên khó khăn hơn đối với người sử dụng đất.

3.4 Các giải pháp hoàn thiện nghĩa vụ tài chính đất đai

Hạn chế tăng dân số: Phan Thiết cần quản lý chặt chẽ việc chuyển dịch dân cư ngoài thành và trung tâm thành phố một cách ồ ạt, tránh tác động mạnh mẽ đến quá trình sử dụng đất và các hoạt động liên quan đến tài chính đất đai.

Đối với từng loại nghĩa vụ tài chính đất đai tại thành phố

Thuế nhà đất: Việc điều chỉnh tăng giá tính thuế nhà đất phải có kế hoạch, không thay đổi đột ngột và thông báo rộng rãi cho nhân dân được biết trước khi áp dụng giá mới.

Tiền sử dụng đất: Cần thiết thay đổi hình thức thu tiền một lần như hiện nay bằng hình thức thu hàng năm hoặc thu nhiều đợt trong năm, vừa làm giảm gánh nặng tài chính cho người sử dụng đất đồng thời vừa duy trì được nguồn thu cho ngân sách qua từng năm.

Tiền thuê đất: Điều chỉnh giá thuê đất thích hợp, đặc biệt giá đất tại các khu du lịch.

Thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất: Thành phố cần quản lý chặt chẽ hơn việc chuyển nhượng, việc kê khai tài sản cá nhân của đối tượng sử dụng đất, phối hợp đồng bộ với các cơ quan liên quan trong việc kiểm kê tài sản nhà đất của người sử dụng đất minh bạch, công khai để thực hiện nghĩa vụ tài chính.

Lệ phí trước bạ: Thành phố cần khuyến khích và phổ biến quy định về thừa kế đến người sử dụng đất, phối hợp với cơ quan thẩm định giá nhằm xác định giá trị thực tế của tài sản chuyển nhượng.

Giải quyết tình trạng nợ nghĩa vụ tài chính đất đai: Chi cục thuế Phan Thiết cần phối hợp chặt chẽ với Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố, đối chiếu các trường hợp chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính để bảo đảm việc giao thông báo đúng thời gian quy định, đôn đốc hộ gia đình, cá nhân kịp thời thực hiện các khoản phải nộp vào ngân sách Nhà nước. Phối hợp với UBND các

phường, xã, Trung tâm phát triển quỹ đất của tỉnh Bình Thuận, thành phố Phan Thiết xác định nghĩa vụ tài chính người sử dụng đất thuộc diện đền bù hoặc còn nợ nghĩa vụ tài chính và trừ vào khoảng tiền nhận tiền đền bù do giải toả.

Nâng cao hiệu biết pháp luật cho người sử dụng đất: Chi cục thuế thành phố Phan Thiết cần hoàn thiện, nâng cao chức năng tra cứu, xây dựng cơ sở dữ liệu các văn bản hướng dẫn thực hiện nghĩa vụ tài chính đất đai trên Website của ngành thuế. Phối hợp với trường các khu phố tổ chức tuyên truyền hướng dẫn các văn bản, chính sách thuế mới cho người sử dụng đất.

Giải quyết những khó khăn, vướng mắc của người sử dụng đất: Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Phan Thiết kết hợp với Chi cục thuế thành phố Phan Thiết tổ chức định kỳ các buổi tiếp dân, lắng nghe ý kiến của người sử dụng đất về các vấn đề tài chính đất đai. Thành phố cần xây dựng cơ quan hoặc trung tâm tư vấn tài chính đất đai để những vướng mắc, khó khăn của người sử dụng đất được giải đáp nhanh chóng và kịp thời.

Giải quyết tình trạng không nhận thông báo nộp nghĩa vụ tài chính: Đối với trường hợp người sử dụng đất không đến nhận thông báo thuế để thực hiện NVTC, đề tài đề xuất Chi cục thuế thành phố cần quy định rõ số lần hủy hồ sơ tối đa người sử dụng đất được phép xác định lại giá đất tại thời điểm có nhu cầu thực hiện nghĩa vụ thuế. Người sử dụng đất chậm nhận thông báo nộp tiền cũng bị xử phạt như nhận thông báo thuế mà chưa nộp tiền.

4 KẾT LUẬN

Nguồn thu từ thực hiện nghĩa vụ tài chính đất đai của người sử dụng đất tại thành phố Phan Thiết đóng góp một phần đáng kể vào ngân sách của tỉnh Bình Thuận, tuy nhiên tỷ lệ người sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính chưa cao, tình trạng nhận thông báo nộp tiền nhưng chưa nộp tiền và chưa nhận thông báo nộp tiền còn chiếm tỷ lệ cao.

Nghiên cứu đã xác định được một số thuận lợi và khó khăn trong công tác thực hiện nghĩa vụ tài chính của cán bộ và người sử dụng đất đối với mỗi khoản nghĩa vụ tài chính đất đai cụ thể; từ đó đề xuất một số giải pháp thiết thực góp phần hoàn thiện công tác thực hiện nghĩa vụ tài chính đất đai tại thành phố Phan Thiết.

LỜI CẢM ƠN

Chân thành cảm ơn lãnh đạo và các cán bộ tại Chi cục Thuế thành phố Phan Thiết, Chi cục Thống kê thành phố Phan Thiết, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất và Phòng Tài nguyên Môi trường thành phố Phan Thiết, các đội thuế liên phường xã; các hộ gia đình cá nhân trong mẫu phiếu điều tra đã chia sẻ kinh nghiệm, cung cấp thông tin cần thiết, tạo điều kiện thuận lợi giúp chúng tôi hoàn thành nghiên cứu.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

- Bộ tài chính và Bộ Tài nguyên Môi trường, 2005. Thông tư 30/2005/TTLT-BTC-BTNMT ngày 18/4/2005 hướng dẫn việc luân chuyển hồ sơ của người sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính.
- Chính phủ, 2010. Nghị định 120/2010/NĐ-CP của Chính phủ về ghi nợ Lệ phí trước bạ
- Chính phủ, 2011. Nghị định 45/2011/NĐ-CP ngày 17/6/2011 về Lệ phí trước bạ
- Chi cục Thuế thành phố Phan Thiết, 2006 - 2012. Báo cáo tình hình thu ngân sách nhà nước theo loại thu.
- Chi cục Thống kê thành phố Phan Thiết, 2006 - 2012. Kết quả thực hiện nhiệm vụ phát triển kinh tế xã hội thành phố Phan Thiết.
- Quốc hội khóa 12, 2010. Luật số 48/2010/QH12 ngày 17/6/2010 về Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp
- Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Phan Thiết, 2006 - 2012. Kết quả thực hiện thụ lý hồ sơ của người sử dụng đất.