

**ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN  
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM**



**HỒ THỊ HOÀNG MAI**

**ĐÁNH GIÁ NGUỒN LỰC THU ĐƯỢC  
TỪ TÀI CHÍNH ĐẤT ĐAI TRONG GIAI ĐOẠN  
2016 - 2018 TRÊN ĐỊA BÀN HUYỆN BÌNH CHÁNH,  
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI**

**THÁI NGUYÊN - 2019**

**ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN  
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM**



**HỒ THỊ HOÀNG MAI**

**ĐÁNH GIÁ NGUỒN LỰC THU ĐƯỢC  
TỪ TÀI CHÍNH ĐẤT ĐAI TRONG GIAI ĐOẠN  
2016 - 2018 TRÊN ĐỊA BÀN HUYỆN BÌNH CHÁNH,  
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**Ngành: Quản lý đất đai**

**Mã số: 8.85.01.03**

**LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI**

**Người hướng dẫn khoa học: PGS.TS. ĐỖ THỊ LAN**

**THÁI NGUYÊN - 2019**

## LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan đây là công trình nghiên cứu của riêng tôi, các kết quả nghiên cứu được trình bày trong luận văn này là trung thực, khách quan và chưa từng dùng bảo vệ để lấy bất kỳ học vị nào.

Tôi xin cam đoan rằng mọi sự giúp đỡ cho việc thực hiện luận văn đã được cảm ơn và các thông tin trích dẫn trong luận văn đều được chỉ rõ nguồn gốc.

*Thái Nguyên, ngày      tháng      năm 2019*

**Tác giả luận văn**

**Hồ Thị Hoàng Mai**

## LỜI CẢM ƠN

Trong suốt thời gian học tập, nghiên cứu và hoàn thành luận văn, tôi đã nhận được sự hướng dẫn, chỉ bảo tận tình của các thầy cô, sự giúp đỡ, động viên của bạn bè, đồng nghiệp và gia đình.

Nhân dịp hoàn thành luận văn, cho phép tôi được bày tỏ lòng kính trọng và biết ơn sâu sắc PGS.TS. Đỗ Thị Lan đã tận tình hướng dẫn, dành nhiều công sức, thời gian và tạo điều kiện cho tôi trong suốt quá trình học tập và thực hiện đề tài.

Tôi xin bày tỏ lòng biết ơn chân thành tới Ban giám hiệu, Phòng đào tạo, Khoa Quản lý tài nguyên - Trường ĐH Nông Lâm Thái Nguyên đã tận tình giúp đỡ tôi trong quá trình học tập, thực hiện đề tài và hoàn thành luận văn.

Tôi xin chân thành cảm ơn tập thể lãnh đạo, cán bộ viên chức UBND huyện Bình Chánh, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Bình Chánh, Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện Bình Chánh, Chi cục thuế huyện Bình Chánh đã giúp đỡ và tạo điều kiện cho tôi trong suốt quá trình thực hiện đề tài.

Xin chân thành cảm ơn gia đình, người thân, bạn bè, đồng nghiệp đã tạo mọi điều kiện thuận lợi và giúp đỡ tôi về mọi mặt, động viên khuyến khích tôi hoàn thành luận văn./.

*Thái Nguyên, ngày tháng năm 2019*  
**Tác giả luận văn**

**Hồ Thị Hoàng Mai**

## MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN .....	i
LỜI CẢM ƠN .....	ii
MỤC LỤC .....	iii
DANH MỤC CHỮ VIẾT TẮT .....	vi
DANH MỤC CÁC BẢNG.....	vii
<b>MỞ ĐẦU</b> .....	1
1. Tính cấp thiết của đề tài .....	1
2. Mục tiêu và ý nghĩa.....	2
<b>Chương 1. TỔNG QUAN TÀI LIỆU</b> .....	4
1.1. Cơ sở lý luận về đánh giá nguồn lực thu được từ tài chính đất đai ...	4
1.1.1. Bản chất và đặc điểm của nguồn lực tài chính từ đất đai .....	4
1.1.2. Các hình thức khai thác nguồn lực tài chính từ đất đai.....	8
1.1.3. Những nhân tố ảnh hưởng đến việc khai thác nguồn lực tài chính từ đất đai .....	12
1.2. Vai trò nguồn lực tài chính từ đất đai trong nền kinh tế thị trường định hướng XHCN .....	13
1.3. Kinh nghiệm thực tiễn việc quản lý, sử dụng để khai thác nguồn lực tài chính đất đai tại một số nước trên thế giới.....	13
1.3.1. Kinh nghiệm quản lý, sử dụng nguồn lực tài chính đất đai tại Trung Quốc .....	13
1.3.2. Công tác tài chính đất đai tại Thụy Điển .....	17
1.3.3. Công tác tài chính đất đai tại Hà Lan.....	19
1.4. Bài học kinh nghiệm cho việc khai thác nguồn lực tài chính từ đất đai ở nước ta hiện nay .....	20
1.5. Nhận xét chung về các vấn đề liên quan đến đề tài .....	22

<b>Chương 2. ĐỐI TƯỢNG, PHẠM VI, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU</b> .....	24
2.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu.....	24
2.1.1. Đối tượng nghiên cứu.....	24
2.1.2. Phạm vi nghiên cứu.....	24
2.2. Nội dung nghiên cứu .....	24
2.3. Phương pháp nghiên cứu.....	24
2.3.1. Phương pháp nghiên cứu cụ thể.....	24
2.3.2. Phương pháp xử lý số liệu.....	26
2.3.3. Phương pháp phân tích.....	26
<b>Chương 3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN</b> .....	27
3.1. Đặc điểm điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội huyện Bình Chánh... 27	
3.1.1. Điều kiện tự nhiên, tài nguyên thiên nhiên .....	27
3.1.2. Thực trạng phát triển kinh tế xã hội .....	35
3.1.3. Đánh giá chung về thực trạng phát triển kinh tế-xã hội và áp lực đối với đất đai .....	40
3.2. Tình hình quản lý và sử dụng đất đai trên địa bàn huyện Bình Chánh .....	42
3.2.1. Hiện trạng sử dụng đất năm 2014 .....	42
3.2.2. Đánh giá hiệu quả KT, XH, môi trường của việc sử dụng đất .....	44
3.3. Đánh giá kết quả các nguồn thu tài chính về đất đai trên địa bàn huyện Bình Chánh giai đoạn 2016-2018 .....	46
3.3.1. Tiền sử dụng đất.....	46
3.3.2. Tiền thuê đất.....	49
3.3.3. Thuế sử dụng đất.....	51
3.3.4. Thuế thu nhập cá nhân từ chuyển quyền sử dụng đất.....	54
3.3.5. Phí và lệ phí trong quản lý, sử dụng đất đai.....	57

3.3.6. Đánh giá chung về công tác tài chính về đất đai.....	61
3.4. Đánh giá của hộ gia đình, cá nhân về công tác tài chính đất đai trên địa bàn huyện Bình Chánh, tp Hồ Chí Minh .....	63
3.4.1. Đánh giá về thủ tục hành chính khi thực hiện giao dịch liên quan đến tài chính về đất đai.....	63
3.4.2. Đánh giá về các khoản tiền nộp vào ngân sách .....	65
3.4.3. Các khó khăn, vướng mắc của người dân.....	67
3.4.4. Đánh giá năng lực cán bộ và mức độ đồng thuận khi thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai .....	68
3.4.5. Một số hạn chế còn tồn tại .....	69
3.5. Một số giải pháp trong quá trình thực hiện chính sách đất đai .....	70
3.5.1. Giải pháp về quản lý đất đai.....	70
3.5.2. Giải pháp về chính sách, pháp luật .....	70
3.5.3. Giải pháp về tổ chức bộ máy quản lý, phát triển nguồn nhân lực	72
<b>KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ .....</b>	<b>74</b>
<b>TÀI LIỆU THAM KHẢO .....</b>	<b>76</b>
<b>PHỤ LỤC .....</b>	<b>78</b>

## DANH MỤC CHỮ VIẾT TẮT

<b>Chữ viết tắt</b>	<b>Nghĩa tiếng Việt</b>
BĐS	Bất động sản
CNXH	Chủ nghĩa xã hội
HTX	Hợp tác xã
HTXSXNN	Hợp tác xã sản xuất nông nghiệp
KTTT	Kinh tế thị trường
KTXH	Kinh tế xã hội
MĐSDĐ	Mục đích sử dụng đất
NN	Nhà nước
NSNN	Ngân sách nhà nước
QHSĐĐ	Quy hoạch sử dụng đất
QSĐĐ	Quyền sử dụng đất
SDĐ	Sử dụng đất
SHTD	Sở hữu toàn dân
SXKD	Sản xuất kinh doanh
TP	Thành Phố
TSĐĐ	Tiền sử dụng đất
TTĐ	Tiền thuê đất
UBND	Ủy ban nhân dân
XHCN	Xã hội chủ nghĩa



## DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 3.1:	Hệ thống sông, rạch chính của huyện Bình Chánh .....	29
Bảng 3.2:	Thống kê các loại đất huyện Bình Chánh .....	31
Bảng 3.3:	Cơ cấu giá trị sản xuất các ngành kinh tế.....	38
Bảng 3.4.	Hiện trạng sử dụng đất năm 2014 .....	43
Bảng 3.5.	Kết quả thu tiền sử dụng đất tại huyện Bình Chánh giai đoạn 2016-2018.....	47
Bảng 3.6.	Kết quả thu tiền thuê đất tại huyện Bình Chánh giai đoạn 2016 - 2018.....	50
Bảng 3.7.	Kết quả thu thuế sử dụng đất tại huyện Bình Chánhgiai đoạn 2016 - 2018.....	53
Bảng 3.8.	Kết quả thu thuế thu nhập cá nhân từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại huyện Bình Chánh giai đoạn 2016 - 2018.....	55
Bảng 3.9.	Kết quả thu phí và lệ phí trong quản lý sử dụng đất đai tại huyện Bình Chánh giai đoạn 2016 - 2018.....	60
Bảng 3.10.	Kết quả thu ngân sách từ đất đai tại huyện Bình Chánh giai đoạn 2011 - 2015.....	62
Bảng 3.11.	Đánh giá của người dân về thủ tục hành chính khi thực hiện giao dịch tài chính về đất đai.....	64
Bảng 3.12.	Đánh giá của người dân về khoản tiền nộp vào ngân sách khi thực hiện giao dịch tài chính về đất đai.....	65
Bảng 3.13.	Đánh giá của người dân về khó khăn, vướng mắc về thủ tục hành chính về tài chính đất đai.....	67
Bảng 3.14.	Đánh giá của người dân về năng lực cán bộ và mức độ đồng thuận khi thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai .....	68

## MỞ ĐẦU

### 1. Tính cấp thiết của đề tài

Đất đai luôn là nguồn tài nguyên quý của mọi quốc gia, bởi lẽ đó là tư liệu sản xuất quan trọng để sản xuất ra của cải vật chất cho sự tồn tại và phát triển của xã hội loài người; đồng thời, đất đai là nguồn tài nguyên có hạn về số lượng, nên việc quản lý, sử dụng đất đai có hiệu quả nhất luôn là vấn đề mà Chính phủ của các quốc gia quan tâm và được bảo vệ chặt chẽ bằng luật pháp.

Khi đất nước ta trong thời kỳ nền kinh tế kế hoạch hóa tập trung, đất đai mới chỉ được coi trọng về mặt hiện vật, các nguồn lực tài chính từ đất đai chưa được quan tâm nhiều, việc khai thác sử dụng chưa thực sự có hiệu quả, kết quả thu được cho Nhà nước, xã hội từ đất đai chưa lớn. Kể từ khi đổi mới, với sự hình thành và phát triển của nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa (XHCN), đất đai đã thực sự trở thành nguồn lực tài chính quan trọng của đất nước. Từ đó, vai trò đại diện chủ sở hữu về đất đai của Nhà nước không những thể hiện qua sự quản lý, khai thác, sử dụng đất đai với tư cách là tư liệu sản xuất mà còn thể hiện qua việc khai thác, sử dụng các nguồn lực tài chính quan trọng từ đất đai phục vụ sự nghiệp phát triển kinh tế của đất nước. Nhà nước đã ban hành nhiều chính sách về đất đai nhằm thực hiện quyền sở hữu toàn dân về đất đai, điển hình như Luật Đất đai năm 2003 và các Luật sửa đổi bổ sung năm 2009, 2013 cùng hệ thống các văn bản dưới Luật. Những chính sách đó đã góp phần tạo thuận lợi cho sự phát triển kinh tế của đất nước ta hơn một thập kỷ qua. Tuy nhiên, sự phát triển nhanh chóng về kinh tế - xã hội những năm gần đây, với yêu cầu hội nhập kinh tế quốc tế, pháp luật đất đai theo Luật 2003 đã bộc lộ một số hạn chế lớn như: chưa xác định rõ các hình thức thực hiện lợi ích kinh tế của sở hữu toàn dân về đất đai trong nền kinh tế thị trường, từ đó gây ra khó khăn cho việc Nhà nước thống nhất quản lý đất đai theo Luật; việc quản lý, sử