

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

**VŨ THỊ THƠM**

**ĐÁNH GIÁ NGUỒN LỰC THU ĐƯỢC TỪ TÀI CHÍNH  
ĐẤT ĐAI TRONG NỀN KINH TẾ THÀNH PHỐ THÁI NGUYÊN  
GIAI ĐOẠN 2007 – 2011**

**Chuyên ngành : Quản lý đất đai**

**Mã số : 60 85 01 03**

**LUẬN VĂN THẠC SĨ KHOA HỌC NÔNG NGHIỆP**

*Người hướng dẫn khoa học : PGS. TS. Đỗ Thị Lan*

**Thái Nguyên, năm 2012**

## LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan rằng số liệu và kết quả nghiên cứu trong luận văn này là hoàn toàn trung thực, chưa hề sử dụng cho bảo vệ một học vị nào. Mọi sự giúp đỡ cho hoàn thành luận văn đều đã được cảm ơn. Các thông tin, tài liệu trình bày trong luận văn này đã được ghi rõ nguồn gốc tham khảo.

*Tác giả*

*Vũ Thị Thơm*

## LỜI CẢM ƠN

Trong thời gian thực tập thực hiện đề tài, tôi đã nhận được sự quan tâm, giúp đỡ của Ban giám hiệu, Khoa đào tạo sau đại học trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên, Thành ủy, UBND thành phố Thái Nguyên.

Nhân dịp này tôi xin bày tỏ lòng biết ơn sâu sắc tới:

PGS.TS Đỗ Thị Lan – Giảng viên Trường Đại học Nông lâm Thái Nguyên là những người đã tận tình giúp đỡ tôi trong quá trình thực hiện nghiên cứu và hoàn thành luận văn này.

Ban giám hiệu, Khoa đào tạo sau đại học trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên, và các thầy cô giáo đã giảng dạy, truyền đạt kiến thức, tạo điều kiện giúp đỡ tôi trong suốt quá trình học tập.

UBND thành phố Thái Nguyên, cùng bạn bè đồng nghiệp và người thân đã quan tâm giúp đỡ và động viên tôi trong quá trình học tập và thực hiện đề tài.

Tôi xin trân trọng cảm ơn !

**Tác giả**

**Vũ Thị Thơm**

## MỤC LỤC

<b>MỞ ĐẦU</b> .....	<b>i</b>
1. Tính cấp thiết của đề tài.....	1
2. Mục đích .....	2
3. Yêu cầu .....	2
<b><u>Chương 1: TỔNG QUAN TÀI LIỆU</u></b> .....	<b>3</b>
1.1. Cơ sở lý luận về đánh giá nguồn lực thu được từ tài nguyên chính đất đai.....	3
1.1.1. Định nghĩa.....	3
1.1.2. Bản chất của nguồn lực tài chính từ đất đai .....	4
1.1.3. Đặc điểm của nguồn lực tài chính từ đất đai.....	5
1.1.4. Các hình thức khai thác nguồn lực tài chính từ đất đai .....	6
1.2. Vai trò của nguồn lực tài chính từ đất đai trong nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa .....	14
1.3. Cơ sở thực tiễn.....	19
1.4. Bài học kinh nghiệm cho việc khai thác nguồn lực tài chính từ đất đai ở nước ta hiện nay.....	24
1.5. Những chính sách của nhà nước về khai thác nguồn lực tài chính từ đất đai ở nước ta.....	26
1.5.1. Giai đoạn trước Luật Đất đai năm 2003 .....	26
1.5.2. Chính sách thu tiền sử dụng đất.....	27
1.5.3. Chính sách thu tiền thuê đất, mặt nước, mặt biển.....	28
1.5.4. Chính sách tài chính về đất đai trong quá trình sử dụng đất.....	29
1.5.5. Chính sách về đền bù, hỗ trợ và tái định cư.....	31
1.5.6. Chính sách về giá đất .....	32
1.5.7. Tình hình thực hiện chính sách về khai thác nguồn lực thu được từ tài chính đất đai ở thành phố Thái Nguyên.....	40
1.6. Các chính sách tài chính trong việc giao đất, chuyển mục đích sử dụng đất và cho thuê đất .....	41
1.6.1. Chính sách thu tiền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.....	41
1.6.2. Chính sách thu tiền thuê đất khi Nhà nước cho thuê đất.....	43
1.6.3. Chính sách tài chính trong việc bán (chuyển nhượng) quyền sử dụng đất.....	45

1.6.4. Chính sách tài chính trong việc bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất và trưng mua, trưng dụng đất .....	46
1.6.5. Chính sách thuế bất động sản.....	49
1.7. Cở Sở pháp lý .....	51
<b><u>Chương 2 : ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU.....</u></b>	<b>53</b>
2.1. Đối tượng nghiên cứu .....	53
2.2. Địa điểm tiến hành.....	53
2.3. Nội dung nghiên cứu.....	53
2.3.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội tại thành phố Thái Nguyên.....	53
2.3.2. Tìm hiểu thực trạng nguồn thu được từ tài chính đất đai ở thành phố Thái Nguyên trong giai đoạn 2007-2011. ....	53
2.3.3. Đề xuất một số giải pháp.....	53
2.4. Phương pháp nghiên cứu .....	53
2.4.1. Phương pháp thu thập tài liệu, số liệu.....	53
2.4.2. Phương pháp thống kê, tổng hợp, phân tích số liệu.....	54
<b><u>Chương 3 : KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN.....</u></b>	<b>55</b>
3.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội tại thành phố Thái Nguyên .....	55
3.1.1. Điều kiện tự nhiên.....	55
3.1.2. Điều kiện kinh tế - xã hội và cơ sở hạ tầng.....	56
3.2. Tình hình sử dụng, quản lý đất đai trên địa bàn thành phố Thái nguyên .59	
3.2.1. Tình hình sử dụng đất đai.....	59
3.2.2. Tình hình cấp GCN quyền SDD tại thành phố Thái Nguyên .....	61
3.2.3. Nội dung quản lý nhà nước về đất đai .....	63
3.3. Thực trạng nguồn thu tài chính từ đất đai của thành phố Thái Nguyên ...64	
3.3.1. Thực trạng các nguồn thu tài chính trong cả nước .....	64
3.3.2. Thực trạng nguồn thu của thành phố Thái Nguyên giai đoạn 2007 - 2011 .....	66
3.4. Đề xuất giải pháp .....	72
<b>KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ.....</b>	<b>82</b>
<b>DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO.....</b>	<b>88</b>

**DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT**

BDS	:	Bất động sản
KTTT	:	Kinh tế thị trường
NN	:	Nông nghiệp
NSNN	:	Ngân sách nhà nước
QSD	:	Quyền sử dụng
QSDD	:	Quyền sử dụng đất
SXKD	:	Sản xuất kinh doanh
UBND	:	Ủy ban nhân dân
XDCB	:	Xây dựng cơ bản
XHCN	:	Xã hội chủ nghĩa

## DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 1.1: Biểu thuế sử dụng đất nông nghiệp .....	29
Bảng 1.2: Biểu thuế lũy tiến từng phần .....	39
Bảng 1.3. Kết quả thu thuế nhà đất .....	50
Bảng 3.1. Kết quả thực hiện các chỉ tiêu kinh tế - xã hội của thành phố Thái Nguyên năm 2011 .....	58
Bảng 3.2. Tình hình sử dụng đất qua các năm giai đoạn 2007 - 2011.....	60
Bảng 3.3. Tình hình cấp giấy chứng nhận QSD đất năm 2011 .....	62
Bảng 3.4: Tổng hợp tình hình sử dụng đất năm 2011 .....	64
Bảng 3.5: Số thu NSNN từ đất đai .....	65
Bảng 3.7. Tổng số tiền thu được từ thuê đất giai đoạn 2007-2011.....	68
Bảng 3.8. Nguồn ngân sách thu được từ thuế đất giai đoạn 2007 -2011 .....	69
Bảng 3.9. Nguồn ngân sách thu được từ phạt vi phạm hành chính đất đai .....	71
Bảng 3.10. Nguồn thu ngân sách từ phí và lệ phí .....	71

**DANH MỤC CÁC HÌNH**

Hình 3.1: Bản đồ địa giới hành chính thành phố Thái Nguyên .....	55
Hình 3.2: Tình hình sử dụng đất giai đoạn năm 2007-2011 .....	61
Hình 3.3: Biểu đồ diện tích đã cấp giấy CNQSD đất .....	63
Hình 3.4: Tiền sử dụng đất giai đoạn 2007-2011 .....	67
<u>Hình 3.5: Tổng tiền sử dụng đất thu được giai đoạn 2007-2011 .....</u>	<u>68</u>
Hình 3.6: Nguồn thu ngân sách từ thuế giai đoạn 2007-2011 .....	70
Hình 3.7: Nguồn thu từ vi phạm hành chính đất đai giai đoạn 2007-2011 .....	71
<u>Hình 3.8: Nguồn thu từ phí và lệ phí giai đoạn 2007-2011 .....</u>	<u>72</u>



## MỞ ĐẦU

### 1. Tính cấp thiết của đề tài

Đất đai là tài nguyên vô cùng quý giá là tư liệu sản xuất đặc biệt, là thành phần quan trọng hàng đầu của môi trường sống. Đất đai tham gia vào hoạt động của đời sống kinh tế xã hội, nó là nguồn vốn, nguồn lực quan trọng của đất nước. 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.

Thái Nguyên là một tỉnh miền núi phía Bắc, có vị trí nằm ở phía Tây Bắc Thủ đô Hà Nội, có vị trí thuận lợi, hết sức quan trọng trong chiến lược phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh Thái Nguyên và vùng Việt Bắc. Trong thời kỳ chưa phát triển đất đai mới chỉ coi trọng về mặt hiện vật, các nguồn thu tài chính về đất đai còn ít, việc khai thác sử dụng chưa thực sự có hiệu quả, kết quả thu được từ đất đai chưa lớn. Kể từ khi đổi mới, thành phố Thái Nguyên lên đô thị loại I của Việt Nam trực thuộc tỉnh Thái Nguyên thì tốc độ đô thị hóa rất nhanh do đó vấn đề quản lý Nhà nước về đất đai còn nhiều bất cập, giá đất là một trong những nguyên nhân gây ra những khó khăn vướng mắc trong công tác bồi thường thiệt hại khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện các dự án đầu tư, khi người sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính... Những bất cập trên dẫn đến tình trạng tắc mắc khiếu kiện của nhân dân trong việc chấp hành chính sách pháp luật về đất đai và khó khăn cho các cấp chính quyền trong việc thực thi các chính sách, pháp luật về đất đai tại địa phương. Tuy nhiên, sự phát triển nhanh chóng về kinh tế - xã hội, với việc hội nhập kinh tế quốc tế, pháp luật đất đai theo Luật năm 1993 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 dụng đất đai vẫn còn mang tính chất bao cấp, thiếu hụt các chế định cần thiết về giá đất, về điều tiết địa tô chênh lệch, về điều tiết lợi nhuận qua chuyển nhượng quyền sử dụng đất, về bồi thường thu hồi đất, về đấu thầu đấu giá QSD đất... dẫn tới tình trạng sử dụng đất đai lãng phí không hiệu quả, sự yếu kém quản lý thị trường bất động sản, cơ chế xin cho, tiêu cực trong quản lý đất đai không những gây thất thu cho ngân sách nhà nước mà còn ảnh hưởng xấu đến môi trường đầu tư.

Để khắc phục những thiếu sót trên, Nghị quyết Hội nghị lần thứ 7 Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa IX xác định: "Tiếp tục đổi mới chính sách, pháp luật về đất đai trong thời kỳ đẩy mạnh công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước". Ngày 26/11/2003, tại kỳ họp thứ 4 Quốc hội nước Cộng hòa XHCN Việt Nam khóa XI đã thông qua Luật Đất đai năm 2003 và có hiệu lực thi hành từ ngày 01/7/2004. Luật Đất đai năm 2003 là cơ sở pháp lý mới để giải quyết các quan hệ về đất đai; vấn đề nguồn lực tài chính từ đất đai trong Luật đã được đề cập rõ hơn.

Tuy vậy, đến nay việc khai thác nguồn lực tài chính từ đất đai với tư cách là hình thức, cơ chế thực hiện lợi ích kinh tế của sở hữu toàn dân về đất đai, đồng thời đóng vai trò là công cụ điều tiết quản lý đất đai trong nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa vẫn chưa thực sự được làm sáng tỏ, đòi hỏi phải được tiếp tục nghiên cứu bổ sung. Vì vậy: ***"Đánh giá nguồn lực thu được từ tài chính đất đai trong nền kinh tế Thành phố Thái Nguyên giai đoạn 2007 - 2011"*** được chọn làm đề tài nghiên cứu của luận văn này.

## **2. Mục đích**

- Tìm hiểu thực trạng khai thác nguồn lực thu được từ tài chính đất đai ở thành phố Thái Nguyên giai đoạn 2007 - 2011.

- Đánh giá ưu, nhược điểm trong việc khai thác các nguồn lực thu được từ tài chính đất đai thời gian qua.

- Đề xuất những giải pháp để hoàn thiện hệ thống cơ chế chính sách, trong đó chủ yếu là chính sách tài chính liên quan đến việc khai thác nguồn lực tài chính từ đất đai có hiệu quả hơn trong điều kiện kinh tế thành phố Thái Nguyên hiện nay.

## **3. Yêu cầu**

+ Làm rõ được cơ sở lý luận, những vấn đề liên quan đến nguồn lực tài chính từ đất đai trong thời gian qua, trong đó chú trọng đến các quy định tại Luật Đất đai năm 2003 và các văn bản hướng dẫn dưới Luật đã ban hành.

+ Phân tích, đánh giá thực trạng khai thác nguồn lực tài chính từ đất đai ở nước ta trong thời gian qua, đặc biệt từ đổi mới đến nay; đưa ra những đánh giá ưu, nhược điểm trong việc khai thác các nguồn lực tài chính từ đất đai thời gian qua.

+ Đề xuất các giải pháp để hoàn thiện hệ thống cơ chế chính sách, trong đó chủ yếu là các chính sách tài chính liên quan đến khai thác nguồn lực tài chính từ đất đai trong điều kiện kinh tế thành phố Thái Nguyên hiện nay.