

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC KINH TẾ VÀ QUẢN TRỊ KINH DOANH

NGUYỄN BẰNG NGUYỄN

TĂNG CƯỜNG QUẢN LÝ CÁC KHOẢN THU TỪ ĐẤT
TẠI CHI CỤC THUẾ HUYỆN THANH BA,
TỈNH PHÚ THỌ

LUẬN VĂN THẠC SĨ THEO ĐỊNH HƯỚNG ỨNG DỤNG
CHUYÊN NGÀNH: QUẢN LÝ KINH TẾ

THÁI NGUYÊN - 2016

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC KINH TẾ VÀ QUẢN TRỊ KINH DOANH

NGUYỄN BẰNG NGUYỄN

TĂNG CƯỜNG QUẢN LÝ CÁC KHOẢN THU TỪ ĐẤT
TẠI CHI CỤC THUẾ HUYỆN THANH BA,
TỈNH PHÚ THỌ

Chuyên ngành: Quản lý kinh tế

Mã số: 60.34.04.10

LUẬN VĂN THẠC SĨ THEO ĐỊNH HƯỚNG ỨNG DỤNG

Người hướng dẫn khoa học: TS. Trần Thị Nhung

THÁI NGUYÊN - 2016

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan đây là công trình nghiên cứu của riêng tôi dưới sự hướng dẫn của TS. Trần Thị Nhung. Các số liệu, kết quả nêu trong luận văn là trung thực và chưa từng được công bố trong bất kỳ công trình nào khác. Tôi xin cam đoan rằng các thông tin trích dẫn trong luận văn đều đã được ghi rõ nguồn gốc.

Tác giả luận văn

Nguyễn Bằng Nguyên

LỜI CẢM ƠN

Tôi xin bày tỏ lòng biết ơn sâu sắc đến TS. Trần Thị Nhung đã tận tình giúp đỡ hướng dẫn tôi trong suốt thời gian thực hiện đề tài, cũng như trong quá trình hoàn chỉnh luận văn.

Tôi xin chân thành cảm ơn các đồng nghiệp Chi cục Thuế huyện Thanh Ba - Cục Thuế tỉnh Phú Thọ và các cơ quan chức năng liên quan thuộc UBND huyện Thanh Ba đã tạo điều kiện giúp đỡ tôi trong suốt quá trình viết luận văn. Tôi xin trân trọng cảm ơn lãnh đạo, cán bộ địa chính UBND các xã, thị trấn và giám đốc doanh nghiệp, cá nhân nơi tôi tiến hành điều tra nghiên cứu đề tài, đã giúp đỡ tôi để tôi hoàn thành công việc. Tôi xin chân thành cảm ơn bạn bè đã khích lệ tôi để tôi thực hiện đề tài này.

Trân trọng cảm ơn những người thân trong gia đình, đặc biệt là vợ tôi đã luôn tạo điều kiện về mọi mặt động viên tôi trong cuộc sống, học tập để tôi thực hiện và làm hoàn chỉnh luận văn này.

Tác giả luận văn

Nguyễn Bằng Nguyên

MỤC LỤC

| | |
|---|------|
| LỜI CAM ĐOAN | i |
| LỜI CẢM ƠN | ii |
| MỤC LỤC | iii |
| DANH MỤC NHỮNG TỪ VIẾT TẮT | viii |
| DANH MỤC BẢNG | ix |
| DANH MỤC BIỂU ĐỒ | xi |
| MỞ ĐẦU | 1 |
| 1. Tính cấp thiết của đề tài | 1 |
| 2. Mục tiêu nghiên cứu của đề tài | 2 |
| 3. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu của đề tài | 2 |
| 4. Ý nghĩa khoa học, thực tiễn và những đóng góp mới của đề tài | 3 |
| 5. Bố cục của luận văn | 4 |
| Chương 1. CƠ SỞ LÝ LUẬN VÀ THỰC TIỄN VỀ QUẢN LÝ CÁC KHOẢN THU TỪ ĐẤT | 5 |
| 1.1. Cơ sở lý luận về quản lý các khoản thu từ đất | 5 |
| 1.1.1. Một số khái niệm liên quan đến đề tài | 5 |
| 1.1.2. Vai trò quản lý các khoản thu từ đất đai | 6 |
| 1.1.3. Các khoản thu chủ yếu từ đất đai | 8 |
| 1.1.4. Đặc điểm quản lý các khoản thu từ đất | 11 |
| 1.1.5. Nội dung quản lý Nhà nước về các khoản thu từ đất | 11 |
| 1.1.6. Các yếu tố ảnh hưởng đến quản lý các khoản thu từ đất | 14 |
| 1.2. Cơ sở thực tiễn về quản lý các khoản thu từ đất | 16 |
| 1.2.1. Kinh nghiệm quản lý các khoản thu từ đất tại một số địa phương . | 16 |
| 1.2.2. Một số bài học kinh nghiệm rút ra cho Chi cục Thuế huyện Thanh Ba | 20 |
| Chương 2. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU | 23 |
| 2.1. Câu hỏi nghiên cứu | 23 |

| | |
|--|-----------|
| 2.2. Các phương pháp nghiên cứu..... | 23 |
| 2.2.1. Phương pháp thu thập thông tin, số liệu | 23 |
| 2.2.2. Phương pháp tổng hợp thông tin..... | 26 |
| 2.2.3. Phương pháp phân tích thông tin | 26 |
| 2.2.3.4. Phương pháp dự báo | 28 |
| 2.2.3.5. Phương pháp chuyên gia, chuyên khảo | 29 |
| 2.3. Hệ thống chỉ tiêu chủ yếu đánh giá kết quả quản lý các khoản thu từ đất tại Chi cục Thuế huyện Thanh Ba..... | 29 |
| 2.3.1. Kết quả quản lý giao đất, cho thuê đất..... | 29 |
| 2.3.2. Số lượng doanh nghiệp đăng ký hoạt động và nộp các khoản thu từ đất..... | 29 |
| 2.3.3. Số hộ gia đình, cá nhân bình quân hàng năm đấu giá đất, thuê đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất và chấp hành nộp các khoản thu từ đất ... | 29 |
| 2.3.4. Kết quả các khoản thu từ đất trên địa bàn huyện Thanh Ba | 30 |
| 2.3.5. Số tiền còn nợ đọng các khoản thu từ đất đai và biện pháp giải quyết ... | 31 |
| Chương 3. THỰC TRẠNG QUẢN LÝ CÁC KHOẢN THU TỪ ĐẤT TẠI CHI CỤC THUẾ HUYỆN THANH BA | 31 |
| 3.1. Tổng quan kinh tế, xã hội ảnh hưởng đến các khoản thu từ đất tại Chi cục Thuế huyện Thanh Ba..... | 31 |
| 3.1.1. Điều kiện vị trí địa lý, diện tích tự nhiên | 31 |
| 3.1.2. Điều kiện kinh tế - xã hội..... | 36 |
| 3.2. Tình hình cơ bản của Chi cục Thuế huyện Thanh Ba..... | 37 |
| 3.2.1. Vị trí, chức năng..... | 37 |
| 3.2.2. Nhiệm vụ quyền hạn | 37 |
| 3.2.3. Tình hình tổ chức hoạt động và cơ cấu nhân sự | 37 |
| 3.3. Thực trạng quản lý các khoản thu từ đất tại Chi cục Thuế huyện Thanh Ba | 40 |
| 3.3.1. Thực trạng quản lý giao đất, cho thuê đất | 40 |

| | |
|--|----|
| 3.3.2. Thực trạng quản lý đăng ký, kê khai các khoản thu từ đất đai | 42 |
| 3.3.3. Thực trạng thu ngân sách Nhà nước từ đất đai tại Chi cục Thuế huyện Thanh Ba..... | 45 |
| 3.3.4. Thực trạng chậm nộp và nợ đọng các khoản thu từ đất | 49 |
| 3.4. Các yếu tố ảnh hưởng đến quản lý các khoản thu từ đất tại Chi cục Thuế huyện Thanh Ba | 51 |
| 3.4.1. Sự phát triển kinh tế trên địa bàn | 51 |
| 3.4.2. Hiệu quả pháp lý trong quản lý thuế tại địa phương huyện Thanh Ba và ý thức chấp hành pháp luật của tổ chức, cá nhân nộp thuế | 52 |
| 3.4.3. Sự phát triển văn hóa - xã hội trên địa bàn | 53 |
| 3.4.4. Sự phát triển khoa học, công nghệ trên địa bàn | 54 |
| 3.5. Đánh giá công tác quản lý các khoản thu từ đất tại Chi cục Thuế huyện Thanh Ba | 54 |
| 3.5.1. Những kết quả đạt được trong công tác quản lý các khoản thu từ đất tại Chi cục Thuế huyện Thanh Ba và nguyên nhân | 54 |
| 3.5.2. Những hạn chế trong công tác quản lý các khoản thu từ đất tại Chi cục Thuế huyện Thanh Ba và nguyên nhân | 58 |
| 3.6. Dự báo biến động các khoản thu từ đất tại địa bàn huyện Thanh Ba trong thời gian tới..... | 66 |
| 3.6.1. Thu tiền sử dụng đất..... | 66 |
| 3.6.2. Thu tiền thuê đất..... | 66 |
| 3.6.3. Thu thuế SDD PNN (trước đây là thuế nhà đất)..... | 67 |
| 3.6.4. Thu thuế thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản..... | 67 |
| 3.6.5. Thu lệ phí trước bạ nhà, đất | 67 |
| 3.7. Một số kết quả khảo sát để tìm ra các giải pháp nâng cao hiệu quả quản lý các khoản thu từ đất | 68 |
| 3.7.1. Kết quả khảo sát về quy chế đấu giá đất | 68 |
| 3.7.2. Kết quả khảo sát về công tác kiểm tra tình hình sử dụng đất | 68 |

| | |
|---|-----------|
| 3.7.3. Kết quả khảo sát về chế tài xử lý khi tổ chức, cá nhân sử dụng đất chậm thực hiện nghĩa vụ tài chính | 68 |
| 3.7.4. Kết quả khảo sát về điều kiện giao đất liên quan đến thực hiện nghĩa vụ tài chính của tổ chức, cá nhân sử dụng đất | 69 |
| 3.7.5. Kết quả khảo sát về công tác tuyên truyền và hỗ trợ người nộp thuế trong lĩnh vực đất đai | 69 |
| 3.7.6. Kết quả khảo sát về cán bộ thuế làm công tác quản lý các khoản thu trong lĩnh vực đất đai | 70 |
| 3.7.7. Kết quả khảo sát về hệ số đơn giá thuê đất | 70 |
| 3.7.8. Kết quả khảo sát đánh giá của người quản lý về nhận thức của tổ chức, cá nhân sử dụng đất trong việc đáp ứng yêu cầu công tác quản lý và chấp hành thực hiện nghĩa vụ tài chính trong lĩnh vực đất đai | 71 |
| Chương 4. GIẢI PHÁP TĂNG CƯỜNG QUẢN LÝ CÁC KHOẢN THU TỪ ĐẤT TẠI CHI CỤC THUẾ HUYỆN THANH BA | 72 |
| 4.1. Quan điểm, định hướng tăng cường quản lý các khoản thu từ đất tại Chi cục Thuế huyện Thanh Ba..... | 72 |
| 4.1.1. Quan điểm | 72 |
| 4.1.2. Định hướng, mục tiêu..... | 73 |
| 4.2. Các giải pháp tăng cường quản lý các khoản thu từ đất tại Chi cục Thuế huyện Thanh Ba | 75 |
| 4.2.1. Tăng cường công tác tham mưu và phối hợp giữa các ngành | 75 |
| 4.2.2. Tích cực triển khai các giải pháp tăng các nguồn thu từ đất cho ngân sách Nhà nước | 77 |
| 4.2.3. Tăng cường và đổi mới nội dung tuyên truyền và hỗ trợ người nộp thuế | 82 |
| 4.2.4. Tăng cường lực lượng và nâng cao trách nhiệm, trình độ chuyên môn của cán bộ thuế..... | 83 |

| | |
|---|-----|
| 4.3. Một số kiến nghị nhằm tăng cường quản lý các khoản thu từ đất tại Chi cục Thuế huyện Thanh Ba..... | 85 |
| 4.3.1. Kiến nghị với Nhà nước..... | 85 |
| 4.3.2. Kiến nghị với Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Thọ, Ủy ban nhân dân huyện Thanh Ba | 87 |
| 4.3.3. Kiến nghị với các ngành của tỉnh Phú Thọ, của huyện Thanh Ba.. | 89 |
| 4.3.4. Kiến nghị đối với các doanh nghiệp | 92 |
| KẾT LUẬN | 94 |
| TÀI LIỆU THAM KHẢO | 98 |
| PHỤ LỤC | 101 |

DANH MỤC NHỮNG TỪ VIẾT TẮT

| Từ viết tắt | Nghĩa tiếng Việt |
|--------------------|--|
| GDP | Tổng sản phẩm quốc nội |
| NNT | Người nộp thuế |
| NS | Ngân sách |
| NSNN | Ngân sách nhà nước |
| NXB | Nhà xuất bản |
| SXKD | Sản xuất kinh doanh |
| SDĐ | Sử dụng đất |
| SDĐNN | Sử dụng đất nông nghiệp |
| SDĐPNN | Sử dụng đất phi nông nghiệp |
| Thuế CQ SDĐ | Thuế chuyển quyền sử dụng đất |
| TN từ CNBĐS | Thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản |
| TS | Tiến sỹ |
| UBND | Ủy ban nhân dân |
| USD | Đồng Đô la mỹ |
| VN | Việt nam |
| VND | Đồng Việt Nam |