



**KHOA BẤT ĐỘNG SẢN VÀ KINH TẾ TÀI NGUYÊN**  
**BỘ MÔN KINH TẾ VÀ QUẢN LÝ ĐỊA CHÍNH**

# **SINH HOẠT KHOA HỌC BỘ MÔN**

**HUY ĐỘNG NGUỒN LỰC TÀI CHÍNH TỪ ĐẤT PHỤC VỤ  
ĐẦU TƯ CƠ SỞ HẠ TẦNG ĐÔ THỊ: NGHIÊN CỨU THỰC TẾ  
TẠI HÀ NỘI**

**Người trình bày: NCS.ThS Nguyễn Thanh Lân**

**HÀ NỘI, THÁNG 12/2019**



# LÝ DO NGHIÊN CỨU

## n Thực tiễn:

- Nhu cầu phát triển CSHT đô thị và vốn đầu tư CSHT;
- Nguồn vốn tài chính đất đai chưa được khai thác và huy động hiệu quả;

## n Lý luận:

- Phương thức vốn hoá giá trị đất đai (land value capture) cho phát triển CSHT;
- Nguyên lý kinh tế đất trong huy động nguồn lực tài chính từ đất.



# MỤC TIÊU NGHIÊN CỨU

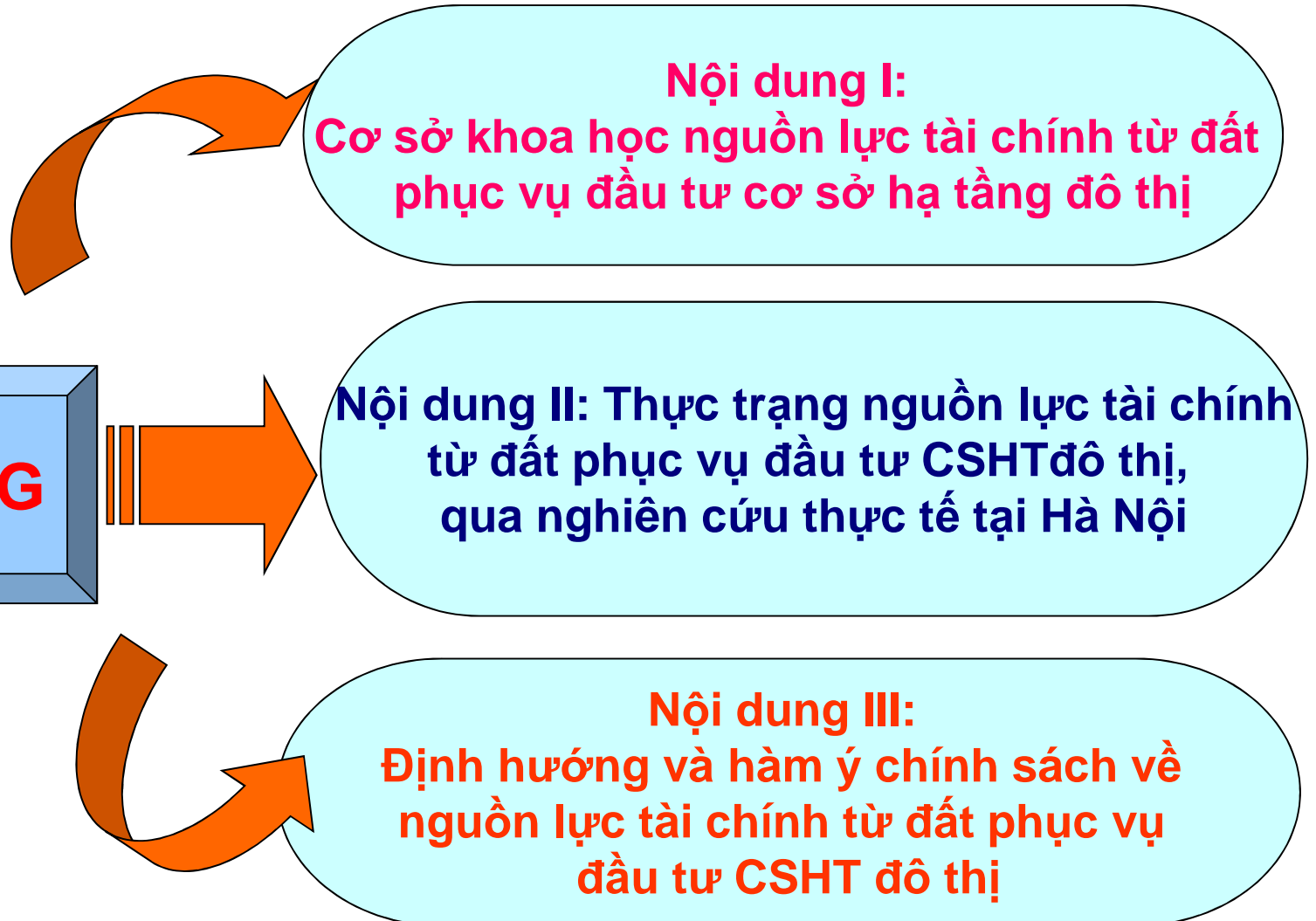
n **Tổng quát:** Đánh giá thực trạng chính sách về huy động nguồn lực tài chính từ đất phục vụ đầu tư CSHT đô thị;

n **Cụ thể:**

- (i) Tổng quan lý thuyết liên quan đến huy động nguồn lực tài chính đất đai;
- (ii) Rà soát, phân tích các công cụ và cơ chế sử dụng trong huy động nguồn lực tài chính từ đất;
- (iii) Phân tích thực trạng huy động nguồn lực tài chính từ đất trong quá trình đầu tư CSHT đô thị - qua nghiên cứu thực tế tại Hà Nội;
- (iv) Đề xuất một số khuyến nghị nghị chính sách.



# NỘI DUNG NGHIÊN CỨU





# I. CƠ SỞ KHOA HỌC HỆ THỐNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI VÀ BĐS

1. Khái niệm chung

2. Đặc điểm và phân loại nguồn lực tài chính từ đất

3. Nội dung và công cụ huy động nguồn lực tài chính từ đất

4. Các nhân tố ảnh hưởng đến huy động nguồn lực tài chính từ đất phục vụ đầu tư CSHT



## II. THỰC TRẠNG NGUỒN LỰC TÀI CHÍNH TỪ ĐẤT PHỤC VỤ ĐẦU TƯ CƠ SỞ HẠ TẦNG ĐÔ THỊ, QUA NGHIÊN CỨU THỰC TẾ TẠI HÀ NỘI

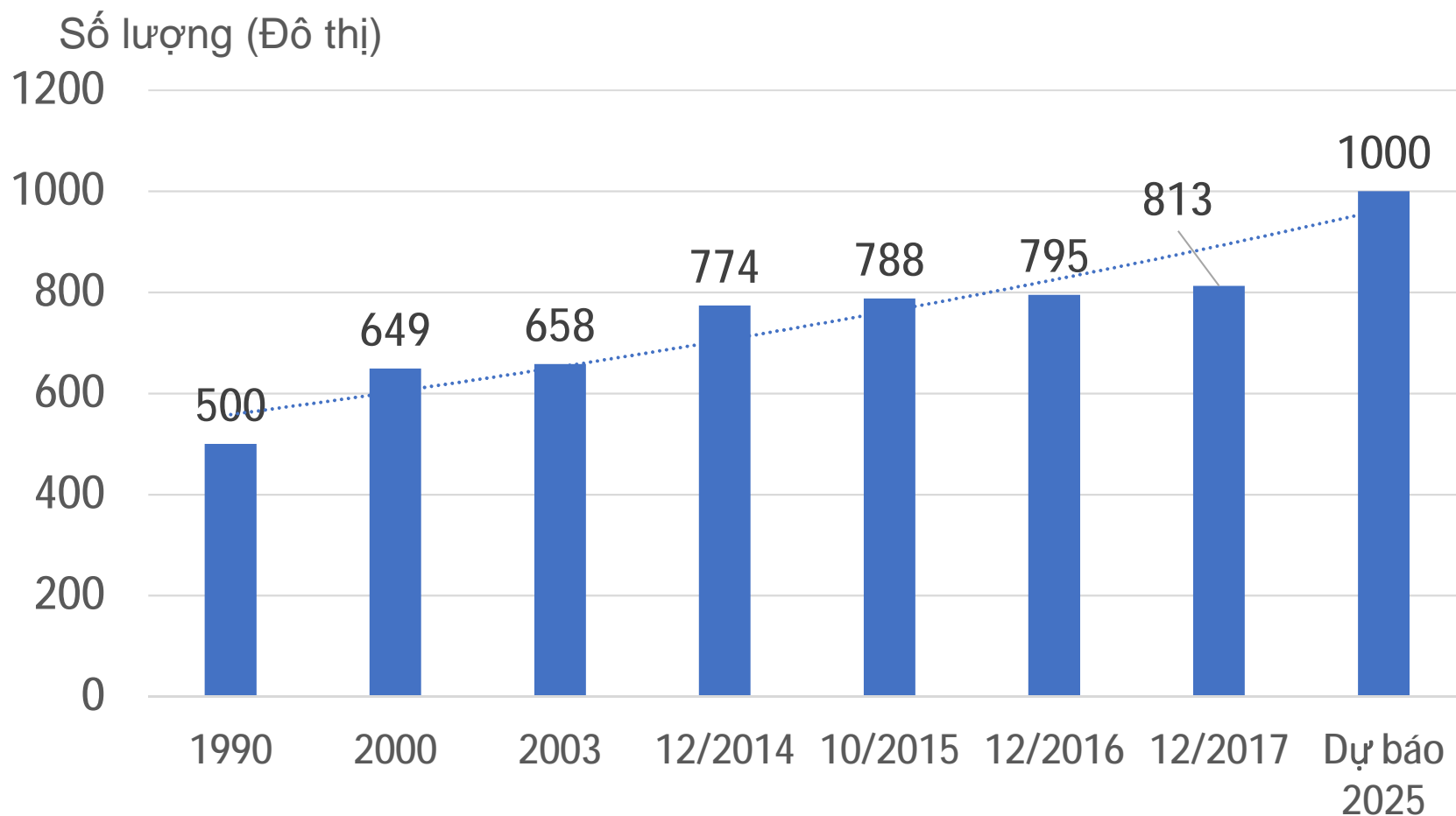
1. Tổng quan chính sách huy động nguồn lực tài chính từ đất tại Việt Nam phục vụ CSHT đô thị
2. Thực trạng nguồn lực tài chính từ đất phục vụ CSHT tại đô thị (Nghiên cứu thực tế tại Hà Nội)
3. Một số nhận xét và đánh giá rút ra



# 1. Tổng quan chính sách huy động nguồn lực tài chính từ đất tại Việt Nam phục vụ CSHT đô thị

- n Thực trạng phát triển đô thị tại Việt Nam
- n Sơ lược chính sách thu tài chính từ đất
- n Chính sách đổi đất lấy hạ tầng
- n Chính sách thu gom điều chỉnh đất đai
- n Chính sách giá đất

# (1) Thực trạng phát triển đô thị tại Việt Nam



*Nguồn: Bộ Xây dựng, 2015.*





## **(2) Sơ lược chính sách thu tài chính từ đất**

- (1) Tiền sử dụng đất;
- (2) Tiền thuê đất;
- (3) Thuế sử dụng đất;
- (4) Thuế thu nhập từ chuyển QSD đất;
- (5) Tiền thu từ việc xử phạt vi phạm pháp luật về đất đai;
- (6) Tiền bồi thường cho Nhà nước khi gây thiệt hại trong quản lý và SĐĐ;
- (7) Phí và lệ phí trong quản lý, SĐĐ

*(Điều 107 –LĐĐ 2013)*



### **(3) Chính sách đổi đất lấy hạ tầng**

- n Phương thức BT (xây dựng – chuyển giao) đổi đất lấy hạ tầng là một hình thức cụ thể của phương thức đầu tư theo hình thức hợp tác công tư (PPP);
- n Việc thanh toán theo nguyên tắc ngang giá, bù trừ chênh lệch giá trị quỹ đất (sử dụng để thanh toán cho nhà đầu tư) và giá trị dự án BT
- n Quỹ đất thanh toán có thể được thực hiện qua hình thức (i) Giao đất có thu tiền sử dụng đất; (ii) Thuê đất trả tiền thuê đất 1 lần



## **(4) Chính sách thu gom điều chỉnh đất đai**

- n Đất sử dụng để chỉnh trang, phát triển đô thị và khu dân cư nông thôn, quy định về trường hợp cộng đồng dân cư xây dựng, chỉnh trang các công trình phục vụ lợi ích chung của cộng đồng

*(Khoản 4 Điều 146, LĐĐ 2013)*

## (5) Chính sách giá đất

Năm	Văn bản pháp luật	Hình thức áp dụng
1994	87/CP,90/CP	Giá UBND
1996	303/TTg	$K = 0,5 \rightarrow 1,8$
1998	17/CP	$K = - \leq 50\%; + \geq 50\%$
1998-2004	22/CP	$K = \frac{\text{Giá TT/Thu nhập}}{\text{Giá UBND}}$
2005	188/CP; 197/CP	Giá UB 1/1
2006	17/CP	Xác định sát thị trường
2007	123/CP	Tăng khung, xác định sát thị trường
2009	69/CP	Xác định sát thị trường
2014 -2018	NĐ 44/CP; TT 36/BTNMT	Xác định phù hợp giá phổ biến trên thị trường



## 2. Thực trạng nguồn lực tài chính từ đất phục vụ CSHT tại đô thị (Nghiên cứu thực tế tại Hà Nội)

1. Hiện trạng phát triển quỹ đất đô thị tại Hà Nội

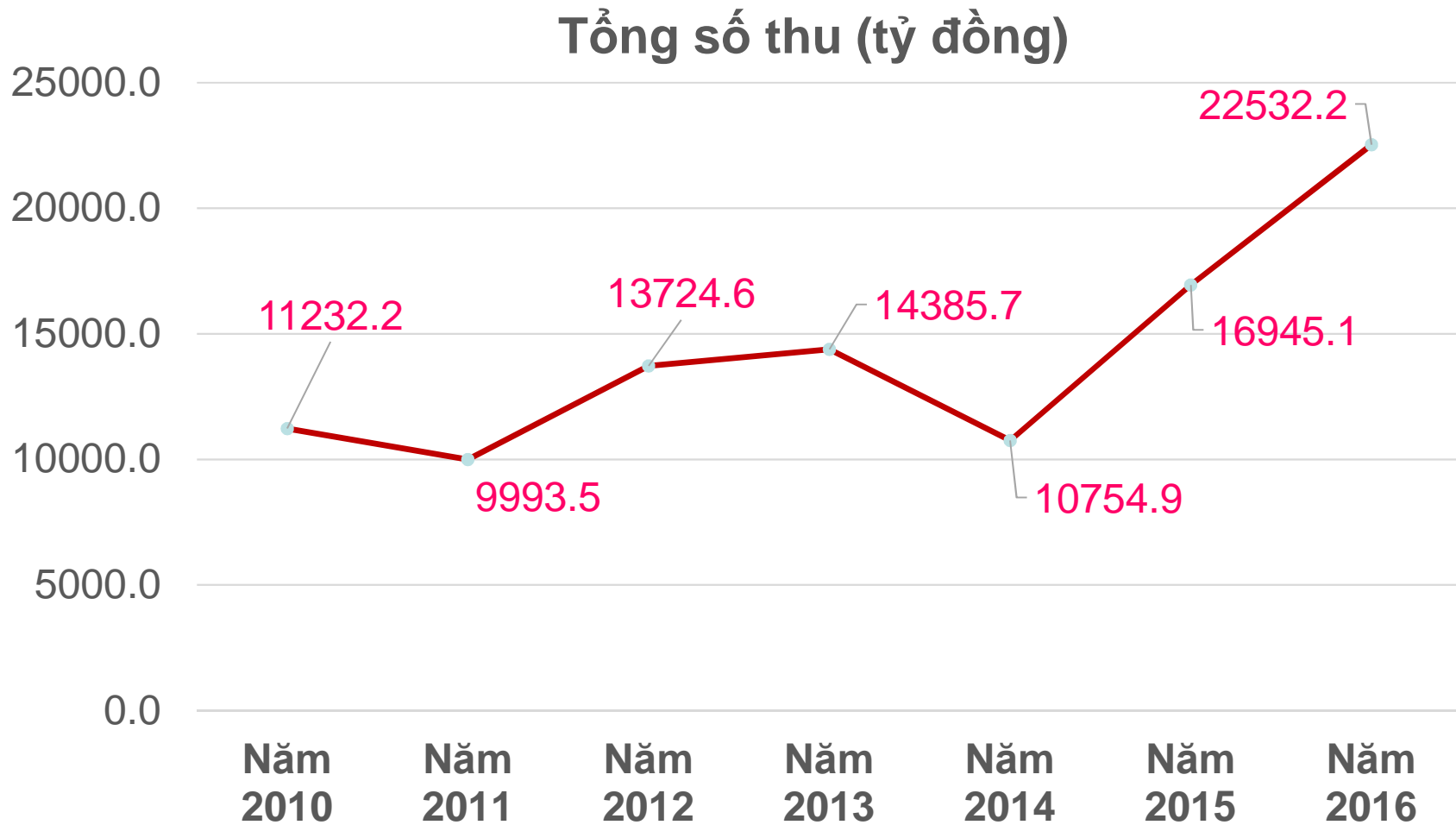
2. Thực trạng nguồn lực tài chính từ đất tại Hà Nội

3. Huy động nguồn lực tài chính từ đất phục vụ CSHT tại Hà Nội - nghiên cứu một số dự án điển hình

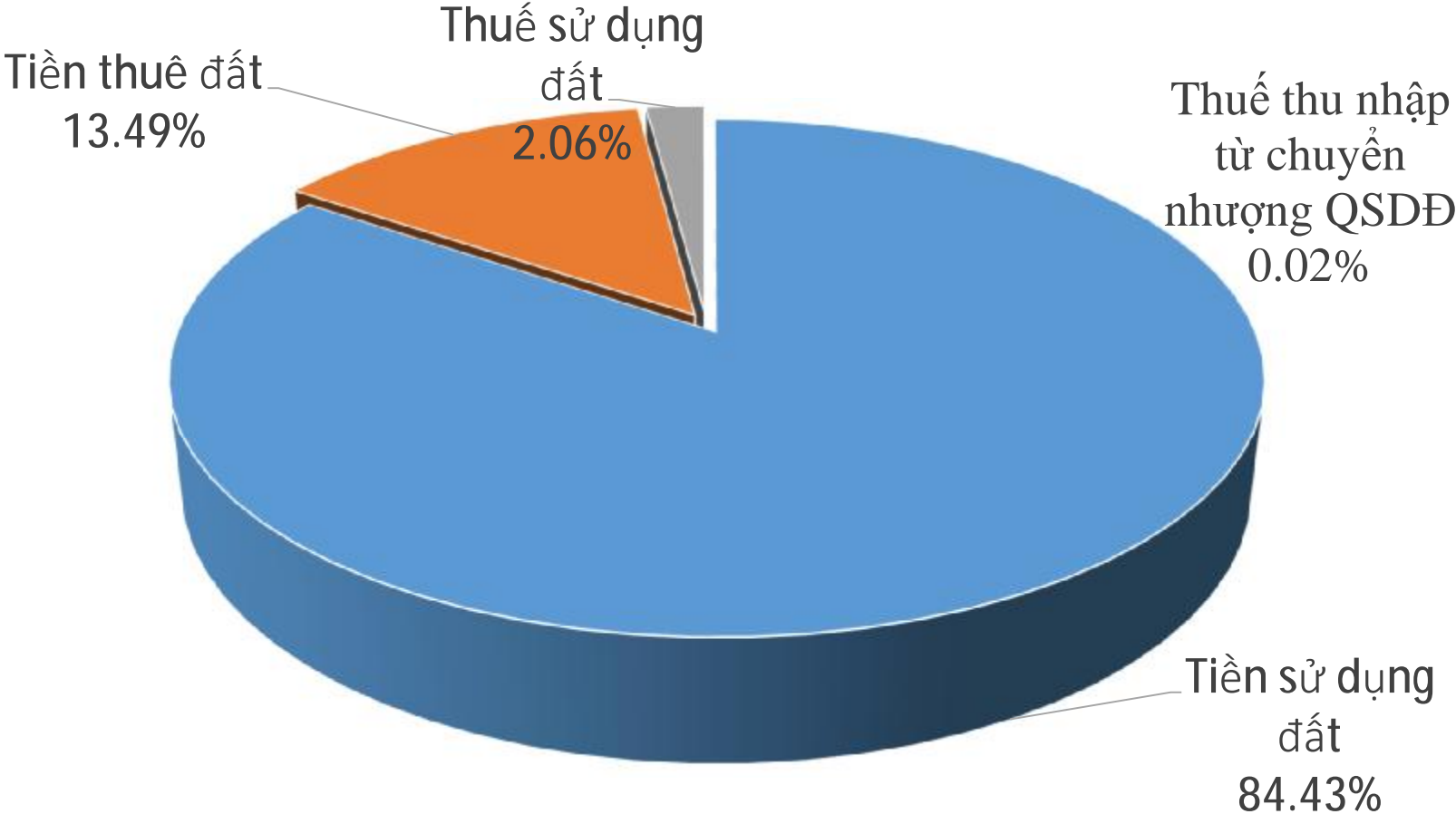
# (1) Hiện trạng phát triển quỹ đất đô thị tại Hà Nội

Loại đất	Diện tích đất qua các thời kỳ (ha)				Tỷ lệ biến động tăng (%)		
	1990	2000	2005	2015	2000/1990	2005/2000	2015/2005
<b>Khu vực dân cư đô thị (Nhà ở)</b>	2567	4015	5088	5842	56.41	26.72	14.82
<b>Đất xây dựng (Đường giao thông)</b>	1018	1340	1713	2041	31.63	27.84	19.15

## 2. Thực trạng nguồn lực tài chính từ đất tại Hà Nội

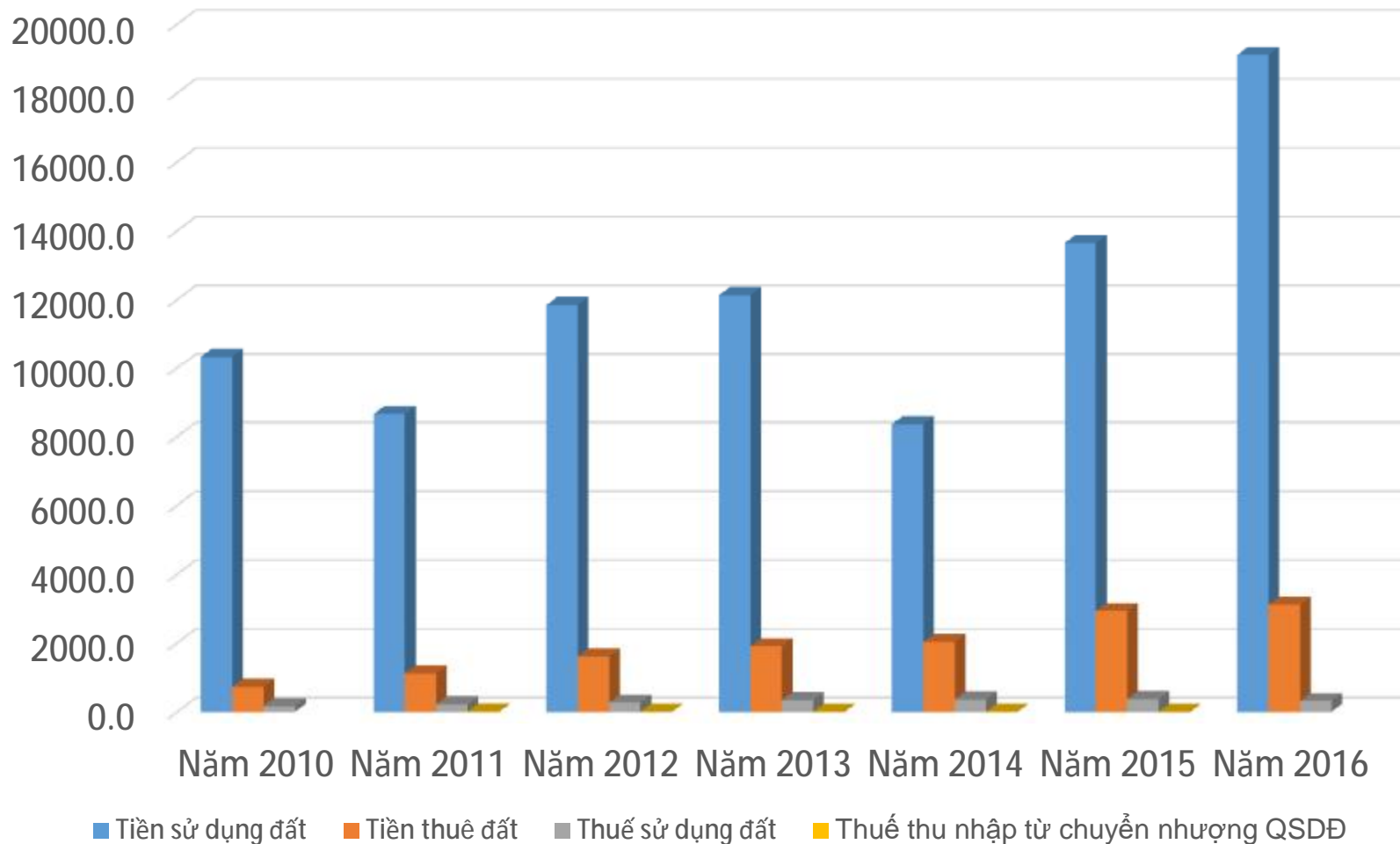


## 2. Thực trạng nguồn lực tài chính từ đất tại Hà Nội (tt)





## 2. Thực trạng nguồn lực tài chính từ đất tại Hà Nội (tt)



### 3. Huy động nguồn lực tài chính từ đất phục vụ CSHT tại Hà Nội - nghiên cứu một số dự án điển hình

#### è Phân tích đa tình huống

- Các dự án đầu tư CSHT giao thông đầu tư vốn ngân sách bị chậm tiến độ;
- Các hình thức và công cụ huy động tài chính từ đất đai không thành công, không hiệu quả;
- Các dự án thực hiện dưới hình thức BT đều có sai phạm và bị kết luận;
- Công cụ góp đất trong mở rộng đường nội của cộng đồng dân cư với sự đồng thuận và giám sát cao của người dân cho thấy hiệu quả bước đầu



### 3. MỘT SỐ NHẬN XÉT VÀ ĐÁNH GIÁ RÚT RA

## KẾT QUẢ ĐẠT ĐƯỢC

- *Một là:* Về cơ bản, các quy định chính sách, pháp luật đất đai liên quan đến huy động nguồn lực tài chính đất đai đã được ban hành và điều chỉnh lại dần phù hợp với tình hình thực tiễn;
- *Hai là:* Các công cụ và hình thức huy động tài chính đất đai ngày đa dạng hơn;
- *Ba là:* Công tác huy động và quản lý quá trình huy động, khai thác các nguồn lực tài chính đất đai được tổ chức tốt hơn, hiệu quả hơn; khả năng “bao phủ” của các quy định về huy động tài chính đất đai dần toàn diện hơn;
- *Bốn là:* Tổ chức bộ máy triển khai hoạt động khai thác – huy động nguồn lực tài chính đất đai đã được hình thành, phân cấp rõ ràng & hợp lý;
- *Cuối cùng:* Trình độ cán bộ công chức thực hiện công tác huy động nguồn lực tài chính đất đai ngày càng được quan tâm bồi dưỡng và cập nhật.

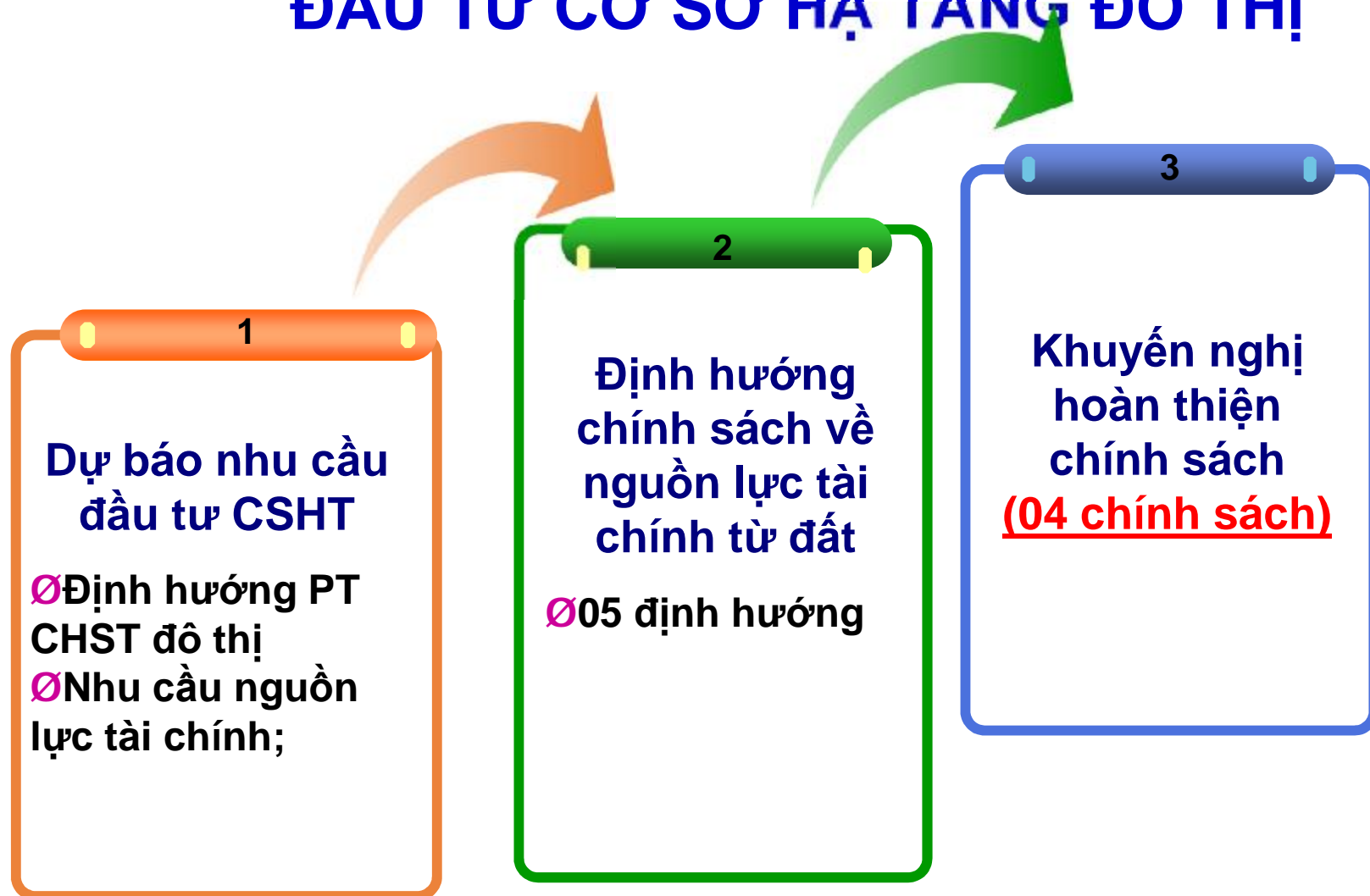


### 3. MỘT SỐ NHẬN XÉT VÀ ĐÁNH GIÁ RÚT RA HẠN CHẾ VÀ BẤT CẬP

1. Hệ thống chính sách pháp luật về huy động nguồn lực tài chính từ đất còn phân tán, không ổn định, chưa đầy đủ, thiếu sự đồng bộ & bất cập;
2. Quá trình huy động nguồn lực đất đai chưa huy động hết tiềm năng tài chính từ đất đai; Cơ cấu huy động tài chính đất đai hạn chế khả năng khai thác ổn định lâu dài, không đảm bảo định tính bền vững;
3. Phần lớn địa tô chênh lệch từ đất chưa được huy động và điều tiết vào ngân sách nhà nước trong quá trình thực hiện các dự án đầu tư phát triển CSHT đô thị.
4. Một vài công cụ huy động nguồn lực tài chính đất đai thiếu điều kiện để phát huy hiệu quả, xảy ra nhiều sai phạm lớn trong quá trình triển khai thực tiễn, gây thất thoát, lãng phí cho NSNN
5. Việc sử dụng các công cụ và hình thức huy động nguồn lực tài chính đất đai còn mang nặng tính hành chính.



### III. ĐỊNH HƯỚNG VÀ HÀM Ý CHÍNH SÁCH VỀ NGUỒN LỰC TÀI CHÍNH TỪ ĐẤT PHỤC VỤ ĐẦU TƯ CƠ SỞ HẠ TẦNG ĐÔ THỊ





# 1. Nhu cầu đầu tư PT CSHT giao thông

*ĐVT: Tỷ đồng*

Tên đường	Tổng vốn đầu tư	Bình quân/năm
Quốc lộ (không gồm QL1)	255701	31963
Quốc lộ 1	89362	22340
Đường HCM	240839	26760
Đường bộ cao tốc	392379	49092
Đường bộ ven biển	16013	1600
Đường tỉnh	120000	12000
Giao thông đô thị (HN, HCM)	287500	29000
Giao thông nông thôn	151404	15140
<b>Tổng cộng</b>	<b>1553198</b>	<b>187895</b>

*Nguồn: Quyết định số 356/QĐ - TTg ngày 25/02/2013: Phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch phát triển giao thông vận tải đường bộ Việt Nam đến năm 2020 và định hướng đến năm 2030*



## 2. Định hướng chính sách về nguồn lực tài chính đất phục vụ CSHT đô thị

1. Xây dựng hệ thống chính sách pháp luật đất đai đảm bảo minh bạch, thông thoáng phù hợp với điều kiện phát triển kinh tế- xã hội
2. Cần thực hiện việc thu đúng, thu đủ số thu NSNN từ đất trên cơ sở lấy giá đất thị trường là căn cứ tham chiếu thực hiện thu;
3. Các chính sách huy động tài chính đất đai phải đảm bảo tính công khai, minh bạch, thực hiện chế độ kiểm tra, giám sát và hiệu lực;
4. Các chính sách tài chính đất đai và huy động động lực đất đai cần phản ánh đúng quá trình đô thị hóa đang diễn ra trên địa bàn đô thị; phải bám sát và điều tiết thị trường đất đô thị, thị trường BĐS;
5. Các chính sách huy động tối đa nguồn lực, khai thác và sử dụng hiệu quả đất đai cho phát triển CSHT và phát triển thị trường BĐS theo cơ chế thị trường nhưng cần đảm bảo hài hòa lợi ích của Nhà nước, nhà đầu tư và người dân.



### 3. Khuyến nghị hoàn thiện chính sách

- n Chính sách liên quan đến thu tài chính đất đai
- n Cơ chế huy động nguồn lực tài chính từ đất (BT, điều chỉnh- góp đất, tạo quỹ đất thông qua giải tỏa kép)
- n Các hình thức huy động nguồn lực tài chính từ đất đai
- n Chính sách giá đất và xác định giá đất



TRẦN TRỌNG CẨM ON  
SỰ CHỦ Ý THEO DÕI!