

Định hướng hoàn thiện Chính sách và luật pháp về Đất đai ở Việt Nam

PGS.TS. Nguyễn Đình Thọ
Cục Kinh tế và Phát triển Quĩ đất
Tổng Cục Quản lý Đất đai



Bản quyền © Cục Kinh tế và Phát triển Quĩ đất **GDLA**

Thực trạng khai thác nguồn lực về đất



- Trong tổng diện tích các loại đất của cả nước hiện nay, diện tích đất đã có người sử dụng là 26.856.743 ha, chiếm 81,08% tổng diện tích các loại đất
- tổng diện tích đất được Nhà nước giao cho các đối tượng quản lý theo quy định của Luật đất đai là 6.266.312 ha, chiếm 18,92% tổng diện tích tự nhiên của cả nước.

NGUỒN THU NGÂN SÁCH NHÀ NƯỚC TỪ ĐẤT ĐAI

Nguồn thu NSNN	Năm 2011	Năm 2012	Năm 2013	Năm 2014	Năm 2015	Năm 2016
Tiền thuê đất	5.868.487	7.770.126	7.628.673	9.436.572	15.447.324	23.672.025
Tiền sử dụng đất	51.015.013	45.145.436	45.290.278	44.177.967	67.826.051	90.140.612
Thuế sử dụng đất nông nghiệp	72.245	68.579	69.095	61.058	57.854	60.010
Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp		1.022.527	1.446.658	1.463.359	1.479.097	1.417.772
Thuế thu nhập từ nhận chuyển nhượng BĐS, nhận thừa kế và nhận quà tặng là BĐS	255.176	1.139.294	1.093.873	766.261	973.347	627.660
Thuế thu nhập doanh nghiệp từ hoạt động chuyển nhượng BĐS	3.527.379	3.915.924	3.243.055	5.748.770	6.901.862	8.254.505
Tổng thu NSNN từ đất đai	60.738.300	59.061.886	58.771.632	61.653.987	92.685.535	124.172.584
Tổng thu NSNN	560.742.080	625.462.268	756.966.970	733.291.281	855.926.561	917.558.740

NGUỒN THU NGÂN SÁCH NHÀ NƯỚC TỪ ĐẤT ĐAI

- Tiền thuê đất chỉ chiếm từ 9,66% - 19,06% tổng số tiền thu từ đất và có xu hướng tăng dần qua các năm (năm 2016 đạt 23.672 tỷ đồng, chiếm 19,06%).
- Tiền thu thuế sử dụng đất phi nông nghiệp chỉ chiếm từ 1,14% - 2,46% tổng số tiền thu từ đất và có xu hướng giảm dần qua các năm (năm 2016 đạt 1.417 tỷ đồng, chiếm 1,14%).
- Tiền thuế thu nhập cá nhân từ chuyển quyền sử dụng đất chỉ chiếm từ 0,42% - 1,93% tổng số tiền thu từ đất và có xu hướng giảm dần qua các năm (năm 2016 đạt 627 tỷ đồng, chiếm 0,51%).

Một số hạn chế trong tổ chức thực thi pháp luật

- Việc quản lý, kiểm tra, giám sát việc xây dựng, điều chỉnh và thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và các quy hoạch khác có sử dụng đất chưa được thực hiện tốt
- Chưa có sự kết nối để đảm bảo đồng bộ, thống nhất, cân đối, hài hòa để khai thác và phát huy một cách có hiệu quả nguồn lực đất đai.
- Tổ chức phát triển quỹ đất là đơn vị sự nghiệp công có chức năng tạo lập, phát triển, quản lý, khai thác quỹ đất, tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, nhưng chưa thực sự đem lại kết quả tích cực trong quản lý và phát triển quỹ đất.

Việc đấu giá quyền sử dụng đất còn hạn chế

- Luật Đất đai năm 2013 đã quy định cụ thể các trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất, điều kiện đấu giá quyền sử dụng đất là đất đã hoàn thành giải phóng mặt bằng hoặc đất không phải bồi thường, giải phóng mặt bằng (“đất sạch”).
- Luật Đất đai năm 2013 đã có quy định đối với dự án hạ tầng kỹ thuật, xây dựng, chỉnh trang khu đô thị, khu dân cư nông thôn thì phải đồng thời xác định vị trí, diện tích đất thu hồi trong vùng phụ cận để đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án nhà ở, thương mại, dịch vụ, sản xuất, kinh doanh
- Pháp luật về đấu thầu (Nghị định số 30/2015/NĐ-CP ngày 17 tháng 3 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư) quy định lựa chọn nhà đầu tư đối với đất chưa bồi thường, giải phóng mặt bằng nên đây cũng là lý do các địa phương không thực hiện theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất mà thực hiện theo hình thức đấu thầu dự án có sử dụng đất.

Hạn chế trong xác định giá đất

- Để tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tại thời điểm Nhà nước giao đất, cho thuê đất phải thực hiện xác định giá đất cụ thể và tính khấu trừ tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo phương án đã được phê duyệt vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp nên số tiền thu từ đất không lớn
- Phương pháp tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trong một số trường hợp còn chưa phù hợp
- Việc xác định giá đất cụ thể để tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất mất nhiều thời gian, công sức
- Nhà đầu tư không xác định được chi phí đầu vào khi triển khai thực hiện dự án
- Giá đất trong Bảng giá đất còn thấp hơn nhiều so với giá đất thị trường

Giải pháp đẩy mạnh quản lý nhà nước đối với đất đai

- Xây dựng cơ sở dữ liệu nền địa lý quốc gia
- Tích hợp dữ liệu tổng thể quốc gia
- Xây dựng lưới giá đất
- Đẩy mạnh ứng dụng công nghệ trong quản lý
- Xây dựng hệ thống thông tin dữ liệu quản lý đất đai đa mục tiêu (MPLIS)

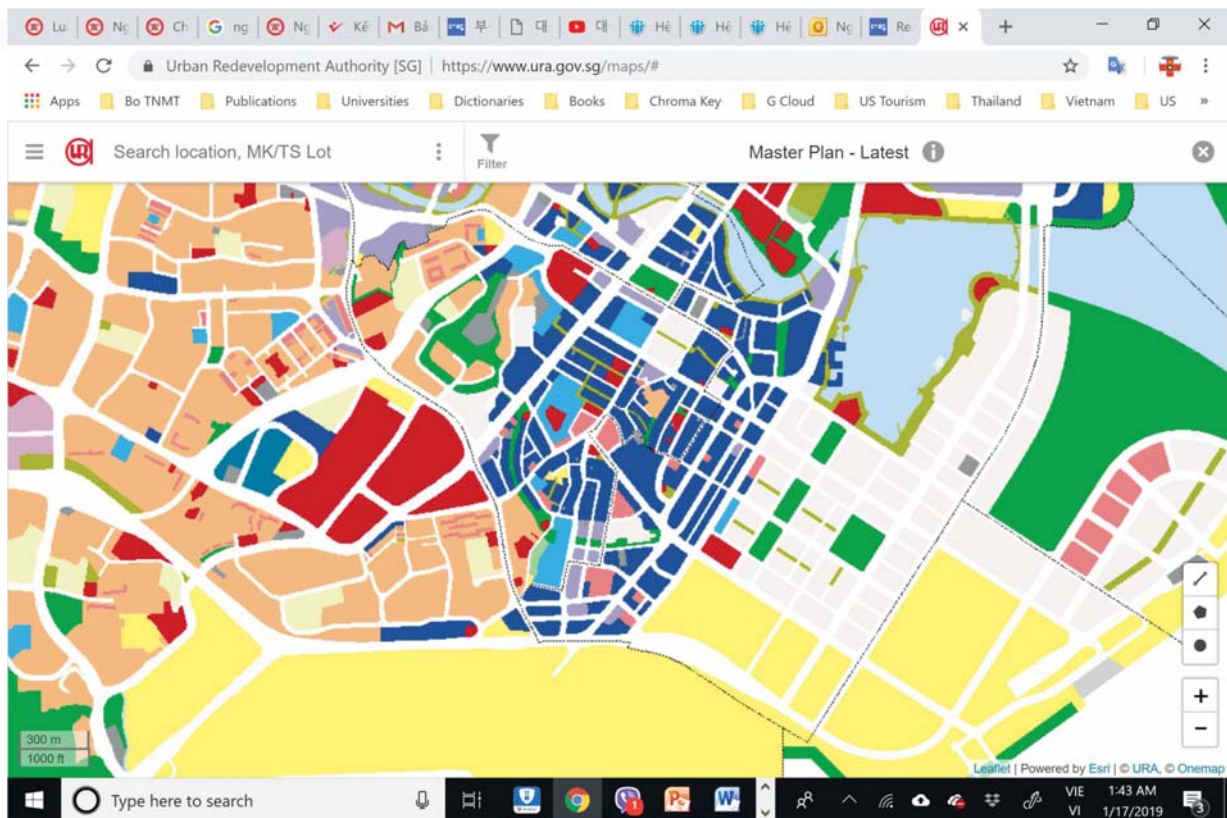
Xây dựng cơ sở dữ liệu nền địa lý quốc gia

- Từng bước ứng dụng công nghệ vào quản lý qui hoạch sử dụng đất theo không gian để từng bước tích hợp các qui hoạch có sử dụng đất bao gồm cả không gian ngầm và trên không.
- Ứng dụng công nghệ tổ chức cơ sở dữ liệu địa lý, cơ sở dữ liệu đất đai, hệ thống thông tin địa lý (GIS) vào xây dựng dữ liệu không gian (SDI)
- Phát triển hạ tầng dữ liệu không gian quốc gia (NSDI) làm cơ sở dữ liệu nền địa lý quốc gia để tích hợp các qui hoạch khác theo quy định của Luật Qui hoạch:

“Bộ Tài nguyên và Môi trường cung cấp cơ sở dữ liệu nền địa lý quốc gia đã được chuẩn hóa và được cập nhật thường xuyên để tạo dữ liệu khung cho hệ thống thông tin và cơ sở dữ liệu quốc gia về quy hoạch”

Tích hợp dữ liệu tổng thể quốc gia

- Dữ liệu địa chính; Dữ liệu bản đồ hiện trạng sử dụng đất; Dữ liệu bản đồ điều tra, đánh giá tài nguyên nước; Dữ liệu bản đồ địa chất, khoáng sản; Dữ liệu bản đồ thổ nhưỡng; Dữ liệu bản đồ hiện trạng rừng; Dữ liệu bản đồ hiện trạng công trình ngầm;
- Dữ liệu bản đồ hàng không dân dụng; Dữ liệu hải đồ vùng nước cảng biển, luồng, tuyến hàng hải, vùng biển; Dữ liệu bản đồ phòng, chống thiên tai, cứu hộ, cứu nạn, khắc phục sự cố môi trường, ứng phó với biến đổi khí hậu.
- Tiến tới, tích hợp dữ liệu liên ngành như: Dữ liệu bản đồ giao thông; Dữ liệu bản đồ quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh, quy hoạch đơn vị hành chính - kinh tế đặc biệt quy hoạch đô thị, quy hoạch nông thôn; Các nhóm dữ liệu bản đồ kỹ thuật, chuyên ngành khác.
- <https://www.ura.gov.sg/maps/>



Xây dựng lưới giá đất

- Đẩy mạnh việc triển khai các dự án song phương và đa phương ứng dụng công nghệ định giá đất tiên tiến của các nước như Nhật Bản, Hàn Quốc vào việc định giá đất cho từng thửa đất.
- Từng bước xây dựng lưới giá đất trên cơ sở xây dựng bản đồ vùng giá trị cho các khu vực có đặc tính tương đồng trên cơ sở dữ liệu về khung giá đất, bảng giá đất, và giá đất cụ thể được xác định thông qua các hoạt động đấu giá, bồi thường, thỏa thuận, giao dịch thực tế.
- <https://dabangapp.com>
<https://m.land.naver.com/>

The screenshot shows a real estate search interface on a browser. The top navigation bar includes various filters like 'one room', 'monthly', 'Mon ~ 45', 'Management ...', 'Room size', and 'Additional filters'. The main content area features a map of South Korea with numerous blue circular markers indicating rental prices in different districts. For example, prices are shown for Doyang-gu (276), Eunpyeong (310), Seongbuk-gu (820), Guro-gu (379), and Gwangjin-gu (1768). On the left side, there is a sidebar with a 'Confirmation Sale' section and a 'Monthly rent 500/43' listing for a 15.8m² property. The bottom of the image shows a Windows taskbar with the date 1/17/2019 and time 1:42 AM.

Đẩy mạnh ứng dụng công nghệ trong quản lý

- Việc chấp hành chính sách, pháp luật về đất đai trong các lĩnh vực
- Quản lý việc giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất;
- Quản lý việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi thu hồi đất;
- Đăng ký đất đai, lập và quản lý hồ sơ địa chính, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;
- Quản lý tài chính về đất đai và giá đất;
- Quản lý, giám sát việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất. tăng cường quản lý tài nguyên, bảo vệ môi trường, phòng chống thiên tai, ứng phó với biến đổi khí hậu.

Xây dựng hệ thống thông tin dữ liệu

- Xây dựng hệ thống thông tin dữ liệu quản lý đất đai đa mục tiêu (MPLIS) trên 2 hệ thống công nghệ nền là
 - công nghệ hệ thống thông tin địa lý (GIS) và
 - công nghệ Hệ thống quản trị cơ sở dữ liệu (CSDL).
- Từng bước xây dựng hệ thống thông tin quản lý thị trường quyền sử dụng đất, phục vụ quản lý nhà nước đối với đất đai
- Cung cấp thông tin đất đai và thị trường quyền sử dụng đất có thu phí cho người dân, doanh nghiệp và các tổ chức có nhu cầu truy cập thông tin.

Xin cảm ơn...