

GIẢI PHÁP ĐỂ THỰC HIỆN HIỆU QUẢ VIỆC KHAI THÁC CÁC KHOẢN THU TÀI CHÍNH TỪ ĐẤT ĐAI CỦA XÃ ĐAN PHƯỢNG, THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Trần Trọng Phương^{1,*}, Nguyễn Đình Trung¹, Phan Văn Khuê¹,
Nguyễn Thị Thu Hiền¹, Đỗ Thị Tám¹, Nguyễn Thị Lý², Nguyễn Đắc Hậu³

¹ Học viện Nông nghiệp Việt Nam

² Trường Đại học Tài nguyên và Môi trường Hà Nội

³ Bộ Dân tộc và Tôn giáo

*Email: ttphuong@vnua.edu.vn

TÓM TẮT

Nghiên cứu này thực hiện để đánh giá những thuận lợi, khó khăn và các yếu tố ảnh hưởng đến các khoản thu tài chính từ đất đai ở một địa phương vùng ven Thành phố Hà Nội có tốc độ đô thị hoá cao thời gian qua. Các khoản thu tài chính từ đất đai là một trong những nội dung quan trọng để phát triển kinh tế của địa phương. Trong giai đoạn 2023 - 2025, để phục vụ phát triển kinh tế - xã hội trên địa bàn xã Đan Phượng, địa phương đã đẩy mạnh chuyển đổi mục đích sử dụng đất, trong đó đất dành cho phát triển công nghiệp, dịch vụ, xây dựng kết cấu hạ tầng, phát triển đô thị tăng nhanh. Giai đoạn 2023 - 2025, xã Đan Phượng đã thu được 408.999 triệu đồng tiền sử dụng đất, 36.120 triệu đồng tiền thuê đất, 3.074 triệu đồng tiền thuế sử dụng đất phi nông nghiệp và 1.512 triệu đồng tiền xử phạt vi phạm pháp luật về đất đai. Để khai thác hiệu quả hơn các khoản thu tài chính từ đất đai của xã Đan Phượng, trong thời gian tới, cần thực hiện đồng bộ các giải pháp sau: Ứng dụng công nghệ số trong xây dựng đồng bộ cơ sở dữ liệu đất đai; điều chỉnh và cải cách thủ tục hành chính về các khoản thu từ đất đai; nâng cao năng lực của cán bộ, công chức, viên chức; tăng cường công tác tuyên truyền, phổ biến pháp luật về đất đai.

Từ khóa: *Đánh giá quyền sử dụng đất, khoản thu tài chính từ đất đai, xã Đan Phượng.*

1. ĐẶT VẤN ĐỀ

Đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý [1]. Nhà nước thực hiện quyền điều tiết các nguồn lợi từ đất đai thông qua các khoản thu tài chính từ đất đai như: Thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuế sử dụng đất, thuế thu nhập cá nhân từ chuyển quyền sử dụng đất; điều tiết phần giá trị tăng thêm từ đất mà không do đầu tư của người sử dụng đất mang lại [2]. Mặc dù có sự khác biệt cơ bản về chế độ phân phối giá trị, nhưng nguồn lực tài chính từ đất đai luôn luôn được tập trung khai thác và huy động ngày càng cao và triệt để, nhất là tại các địa phương, khu vực quy hoạch, phát triển kinh tế. Giá đất và công tác thu hồi đất luôn được các cơ quan có thẩm quyền quản lý chặt chẽ nhằm bảo đảm nguồn lực đất đai được phân bổ và sử dụng hiệu quả, phục vụ các mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội [3]. Có thể nói, nguồn thu tài chính từ đất đai không chỉ là nguồn thu ngân sách quan trọng mà còn là công cụ hiệu quả để huy động nguồn lực

cho phát triển kinh tế - xã hội, thúc đẩy đô thị hóa, công nghiệp hóa và nâng cao hiệu quả quản lý, sử dụng đất bền vững. Tuy nhiên, việc quản lý và sử dụng nguồn thu này cần được thực hiện một cách chặt chẽ, hiệu quả nhằm hạn chế thất thoát, kiểm soát hoạt động đầu cơ và giảm dần sự phụ thuộc vào nguồn thu từ đất đai.

Theo Nghị quyết số 1656/NQ-UBTVQH15 ngày 16/6/2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã của Thành phố Hà Nội năm 2025: Sắp xếp toàn bộ diện tích tự nhiên, quy mô dân số của thị trấn Phùng và các xã Đồng Tháp, Song Phượng, Thượng Mỗ, Đan Phượng thành xã mới có tên gọi là xã Đan Phượng [4]. Những năm gần đây, kinh tế - xã hội của xã ngày càng phát triển, tốc độ đô thị hóa diễn ra ngày càng nhanh. Đây là nguyên nhân làm gia tăng việc sử dụng đất cũng như các giao dịch liên quan đến đất đai, từ đó đã làm gia tăng sự đóng góp của các khoản thu tài chính từ đất đai vào ngân sách của xã. Tuy nhiên, bên

cạnh những kết quả đạt được thì việc khai thác các khoản thu tài chính từ đất đai của xã Đan Phượng vẫn còn một số vấn đề cần phải quan tâm như: Vẫn còn tình trạng chậm nộp tiền sử dụng đất, cơ quan thuế không phát thông báo thuế nên người sử dụng đất không biết số thuế và thời gian phải nộp [5].

Đã có nhiều nghiên cứu về các khoản thu tài chính từ đất đai như: Nghiên cứu của Nguyễn Thị Hải và cs (2020) [6], về thực trạng khai thác các khoản thu tài chính từ đất đai của thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk; Nguyễn Phúc Khoa và cs (2020) [7], đánh giá thực trạng khai thác nguồn thu tài chính từ đất đai trên địa bàn huyện Phú Hòa, tỉnh Phú Yên; Nguyễn Hữu Ngữ và cs (2020) [8], về thực trạng khai thác nguồn lực tài chính từ đất đai trên địa bàn huyện Ea Súp, tỉnh Đắk Lắk. Tuy nhiên, trong mỗi điều kiện kinh tế - xã hội, đặc thù vị trí địa lý khác nhau, các khoản thu tài chính từ đất đai khác nhau và ở các vùng miền khác nhau thì nghiên cứu về thực trạng các khoản thu tài chính từ đất đai cũng khác nhau. Xuất phát từ thực tiễn trên, nghiên cứu này được thực hiện nhằm đánh giá thực trạng khai thác các nguồn thu tài chính từ đất đai, trên cơ sở đó đề xuất các giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả thực hiện việc thu các khoản thu này cho xã Đan Phượng, Thành phố Hà Nội.

2. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

- Phương pháp thu thập số liệu thứ cấp: Nghiên cứu tiến hành thu thập các số liệu thứ cấp có liên quan đến các khoản thu tài chính từ đất đai của xã Đan Phượng trong giai đoạn 2023 - 2025. Các số liệu này được thu thập tại UBND xã Đan Phượng, Thuế cơ sở 24 Thành phố Hà Nội (khu vực Đan Phượng), Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Đan Phượng.

- Phương pháp thu thập số liệu sơ cấp: Theo Nghị quyết số 1656/NQ-UBTVQH15 [4], từ ngày 01/7/2025 xã Đan Phượng đi vào hoạt động, số lượng giao dịch chưa nhiều, vì vậy đã điều tra ngẫu nhiên 60 người dân đã thực hiện nghĩa vụ tài chính liên quan đến đất đai tại bộ phận một cửa của Thuế cơ sở 24 Thành phố Hà Nội (khu vực Đan Phượng) bằng bảng hỏi đã được soạn sẵn. Nội dung của bảng hỏi tập trung vào tìm hiểu đánh giá của người dân về các vấn đề như: Tiền sử dụng đất cấp giấy chứng nhận;

thuế thu nhập cá nhân từ chuyển quyền sử dụng đất; phí, lệ phí cấp giấy chứng nhận; thuế sử dụng đất phi nông nghiệp.

Bên cạnh đó, nghiên cứu cũng phỏng vấn 35 cán bộ chuyên môn am hiểu và trực tiếp thực hiện các công việc liên quan đến việc xử lý hồ sơ và xác định nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất trên địa bàn xã Đan Phượng gồm: 4 cán bộ ở Thuế cơ sở 24 Thành phố Hà Nội (khu vực Đan Phượng), 4 cán bộ Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Đan Phượng, 15 cán bộ ở Phòng Kinh tế xã Đan Phượng, 8 cán bộ ở Ban Quản lý Dự án xã Đan Phượng, 4 cán bộ ở Phòng Giao dịch số 17 - Kho bạc Nhà nước khu vực 1 (Kho bạc huyện Đan Phượng trước đây). Nội dung của bảng hỏi tập trung vào các vấn đề như: Mức độ quan tâm cấp trên; trình tự, thủ tục khi thực hiện; cơ sở vật chất và nhân lực; ý thức chấp hành pháp luật của người dân.

- Phương pháp xử lý số liệu: Các số liệu sau khi thu thập được phân loại theo từng nhóm có mối quan hệ với nhau, phương pháp khác nhau để làm rõ các nội dung nghiên cứu.

- Phương pháp đánh giá, tổng hợp và phân tích: Phương pháp đánh giá cho điểm cho phép người sử dụng có nhiều lựa chọn trong việc thiết kế mô hình đánh giá. Theo phương pháp này, đánh giá từng tiêu chí đánh giá (đối với cán bộ, người dân được điều tra trên địa bàn xã Đan Phượng) và cho điểm hoặc xếp hạng dựa trên một thang đánh giá được xây dựng từ trước. Nghiên cứu sử dụng thang đo Likert với 5 mức độ đánh giá nhằm đo lường và đánh giá mức độ hài lòng và mức độ ảnh hưởng của các yếu tố dịch vụ hành chính công trong lĩnh vực đất đai. Thang đo likert 5 mức độ như sau: Rất thấp: 1,00 - 1,80; thấp: 1,81 - 2,60; trung bình: 2,61 - 3,40; cao: 3,41 - 4,20; rất cao: 4,21 - 5,00 [9].

3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN

3.1. Khái quát về địa bàn nghiên cứu

- Đan Phượng là xã trung tâm của huyện Đan Phượng (cũ), được thành lập trên cơ sở sáp nhập từ các xã Đông Tháp, Song Phượng, Thượng Mỗ, Đan Phượng và thị trấn Phùng (cũ), với diện tích 1.527,82 ha. Xã Đan Phượng có vị trí địa lý: Phía Bắc giáp xã Liên Minh; phía Nam giáp xã Dương Hòa; phía Đông giáp xã Ô Diên, Hoài Đức; phía Tây giáp xã Hát Môn. Trên địa bàn xã có các

tuyến giao thông quan trọng như: Quốc lộ 32, đường đê hữu sông Hồng, tỉnh lộ 417, tỉnh lộ 422; những tuyến giao thông huyết mạch này đã tạo điều kiện thuận lợi đầu tư để phát triển toàn diện kinh tế - xã hội. Giai đoạn 2023 - 2025, xã Đan Phượng đã và đang diễn ra quá trình đô thị hoá rất mạnh mẽ, nhiều khu đô thị mới được xây dựng làm thay đổi đời sống kinh tế, văn hoá, xã hội của địa phương. Chính vì vậy, công tác quản

lý đất đai, giao đất, cho thuê đất trong thời gian qua có ảnh hưởng đến các khoản thu tài chính từ đất đai [10].

3.2. Kết quả thu tài chính từ đất đai giai đoạn 2023 - 2025

Kết quả thu ngân sách của xã Đan Phượng giai đoạn 2023 - 2025 được thể hiện ở bảng 1.

Bảng 1. Kết quả thu ngân sách của xã Đan Phượng giai đoạn 2023 - 2025

STT	Nội dung	ĐVT	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2025
1	Tổng thu ngân sách	Triệu đồng	163.258	422.208	288.270
2	Tổng thu tài chính từ đất đai	Triệu đồng	76.215	231.360	142.130
3	Tỷ trọng của tổng thu tài chính từ đất đai so với tổng thu ngân sách	%	46,68	54,80	49,30

Nguồn: UBND huyện Đan Phượng (cũ) năm 2023, 2024 và xã Đan Phượng năm 2025 [11], [12], [13].

Bảng 1 cho thấy, mức đóng góp của các khoản thu từ đất đai cho tổng thu ngân sách của xã Đan Phượng là khác nhau, tỷ lệ đóng góp các nguồn thu từ đất đai cho tổng thu ngân sách giai đoạn 2023 - 2025 là từ 46,68 - 54,80%. Khoản thu ngân sách năm 2025 cao gấp 2,59 lần so với năm 2023, nguyên nhân do năm 2023 ảnh hưởng kinh tế chung, thị trường bất động sản trầm lắng. Năm 2024, 2025, các công trình, dự án được đẩy nhanh tiến độ. Công tác xây dựng nông thôn mới kiểu mẫu gắn với tiêu chí phát triển xanh, văn minh, văn hiến được triển khai đồng bộ, tích cực trên địa bàn xã Đan Phượng.

3.2. Các khoản thu tài chính từ đất đai giai đoạn 2023 - 2025

Bảng 2 cho thấy: Trong giai đoạn 2023 - 2025 ở xã Đan Phượng có 4 khoản thu tài chính về đất đai bao gồm: Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuế sử dụng đất phi nông nghiệp, tiền xử phạt vi phạm pháp luật về đất đai. Riêng khoản thu từ tiền bồi thường cho Nhà nước khi gây thiệt hại trong quản lý, sử dụng đất đai không thực hiện do trên địa bàn xã không xảy ra trường hợp gây thiệt hại nào.

Trong các khoản thu tài chính từ đất đai của xã Đan Phượng thì thu tiền sử dụng đất có giá trị lớn nhất và có xu hướng tăng dần qua các năm. Các khoản thu gồm: Thuế sử dụng đất, thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất, tiền xử phạt vi phạm pháp luật về đất đai, phí và lệ phí có tỷ

trọng thấp hơn so với tiền sử dụng đất và tiền cho thuê đất. Bên cạnh đó, sự phát triển nhanh về cơ sở hạ tầng, kinh tế xã hội của xã cũng đã thúc đẩy việc đưa đất vào sử dụng, đồng thời gia tăng các giao dịch liên quan đến đất đai, từ đó đã kéo theo sự tăng lên của tổng thu tài chính từ đất đai trong ngân sách xã.

Bảng 2. Các khoản thu từ đất đai giai đoạn 2023 - 2025

ĐVT: Triệu đồng

STT	Nội dung	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2025
1	Thu tiền sử dụng đất	66.431	220.966	121.602
2	Thu tiền thuê đất	8.597	9.059	18.464
3	Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp	1.172	1.138	764
4	Tiền xử phạt vi phạm pháp luật về đất đai	15	197	1.300
	Tổng	76.215	231.360	142.130

Nguồn: UBND huyện Đan Phượng (cũ) năm 2023, 2024 và xã Đan Phượng năm 2025 [11], [12], [13].

- Kết quả thu tiền sử dụng đất:

Nhà nước thu tiền sử dụng đất khi thực hiện giao đất, chuyển mục đích sử dụng đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người đang sử dụng (công nhận quyền sử dụng đất).

Bảng 3. Kết quả thu tiền sử dụng đất giai đoạn 2023 - 2025

DVT: Triệu đồng

STT	Nội dung	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2025
1	Tiền sử dụng đất thu được từ giao đất	22.866	44.321	63.213
2	Tiền sử dụng đất thu được từ việc công nhận quyền đất	43.171	176.115	58.227
3	Tiền sử dụng đất thu được từ cho phép chuyển mục dụng đất	394	530	162
	Tổng	66.431	220.966	121.602

Nguồn: UBND huyện Đan Phượng (cũ) năm 2023, 2024 và xã Đan Phượng năm 2025 [11], [12], [13].

Bảng 3 cho thấy, năm 2025, xã Đan Phượng đã đẩy mạnh công tác đấu giá quyền sử dụng đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để tạo nguồn thu phục vụ mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội, xây dựng cơ sở hạ tầng.

Tuy nhiên, trong giai đoạn 2023 - 2025, việc điều chỉnh giá đất hằng năm nhưng vẫn thấp hơn giá giao dịch trên thị trường đã làm phát sinh các kẽ hở trong quản lý, tạo điều kiện cho hoạt động trục lợi đất đai, gia tăng lợi nhuận cho doanh nghiệp bất động sản và tác động bất lợi đến nguồn thu ngân sách nhà nước từ đất đai. Ngoài ra, việc nợ tiền sử dụng đất cũng xuất phát từ một số dự án chưa giải phóng mặt bằng xong hoặc chưa có đường vào dự án nhưng đã có quyết định phê duyệt giá thu tiền sử dụng đất, vì vậy các chủ đầu tư thường căn cứ vào lý do này để xin chậm nộp tiền sử dụng đất.

Nguyên nhân khách quan là do chính sách về đất đai, bồi thường hỗ trợ giải phóng mặt bằng thay đổi; người dân lại có có tâm lý trông chờ chính sách mới. Bên cạnh đó, do thị trường bất động sản trầm lắng, lãi suất ngân hàng cao, ảnh hưởng đến công tác đấu giá quyền sử dụng đất.

Nguyên nhân chủ quan là do công tác phối hợp giữa các phòng, ban của xã còn chưa chặt chẽ, hiệu quả chưa cao, như trong công tác chuẩn bị đầu tư, lập hồ sơ kỹ thuật, triển khai các dự án.

Kết quả thu tiền thuê đất được thể hiện ở bảng 4.

Trong giai đoạn 2023 - 2025, xã Đan Phượng đã thu được 36.120 triệu đồng từ tiền cho thuê đất. Trong đó, chủ yếu là tiền thu được từ việc cho hộ gia đình, cá nhân thuê đất (chiếm 73,78%, tương ứng với 26.649 triệu đồng). Lý do là phần lớn quỹ đất cho thuê của xã Đan Phượng được cho các hộ gia đình, cá nhân thuê đất để sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp.

Bảng 4. Kết quả thu tiền thuê đất giai đoạn 2023 - 2025 xã Đan Phượng

DVT: Triệu đồng

STT	Nội dung	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2025
1	Tiền thuê đất từ các hộ gia đình, cá nhân	5.880	6.921	13.848
2	Tiền thuê đất từ các tổ chức	2717	2.138	4.616
	Tổng	8.597	9.059	18.464

Nguồn: UBND huyện Đan Phượng (cũ) năm 2023, 2024 và xã Đan Phượng năm 2025 [11], [12], [13].

Bảng 4 cho thấy, tổng số tiền thu từ được từ việc cho thuê đất của xã Đan Phượng liên tục tăng qua các năm trong giai đoạn 2023 - 2025. Có được kết quả này là do giai đoạn 2023 - 2025, xã đã liên tục mở rộng diện tích đất cho thuê đối với các dự án thuê đất tại Cụm công nghiệp Đan Phượng, Cụm công nghiệp Song Phượng..., các dự án đầu tư ngoài cụm công nghiệp, các dự án thuê đất để thực hiện đầu tư cơ sở hạ tầng, phúc lợi xã hội và sản xuất kinh doanh. Bên cạnh đó, giá đất để tính thu tiền thuê đất cũng đã được UBND Thành phố Hà Nội nói chung và UBND xã Đan Phượng nói riêng điều chỉnh sát hơn với giá đất thị trường thông qua việc xác định giá đất cụ thể để cho thuê đối với từng dự án cụ thể.

+ Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp giai đoạn 2023 - 2025 là 3.074 triệu đồng, chiếm 0,68% tổng các khoản thu từ đất. Các khoản thu từ sử dụng đất phi nông nghiệp chiếm tỷ lệ nhỏ là do giá của 1 m² đất tính thuế là giá đất theo mục đích sử dụng đất của thửa đất tính thuế do UBND Thành phố Hà Nội quy định và được ổn định 5 năm/1 lần theo khung giá chung.

+ Tiền xử phạt vi phạm pháp luật về đất đai giai đoạn 2023 - 2025 là 1.512 triệu đồng (chiếm 0,34%) tổng các khoản thu từ đất. Có 188 trường hợp vi phạm pháp luật đất đai, trong đó có 165 trường hợp

xây dựng nhà ở trên đất nông nghiệp và 23 trường hợp lấn chiếm đất đai do UBND xã quản lý.

3.3. Đánh giá việc thực hiện các khoản thu tài chính từ đất đai tại xã Đan Phượng

3.3.1. Đánh giá của cán bộ

Các khoản thu tài chính từ đất đai đã đạt nhiều kết quả tích cực, đóng góp lớn cho ngân sách và phát triển địa phương. Đánh giá của cán bộ về mức độ quan tâm cấp trên, trình tự, thủ tục khi thực hiện, cơ sở vật chất và nhân lực đều đánh giá ở mức cao với thang đo từ 3,51 - 4,11, được thể hiện qua bảng 5. Trong những năm vừa qua, việc thực hiện các khoản thu tài chính từ đất đai đã nhận được sự quan tâm từ các cấp, các ngành, thể hiện thông qua các chính sách pháp luật về tài chính đất đai ngày càng được hoàn thiện hơn, ban hành kịp thời, đúng trình tự, thủ

tục quy định. Về khảo sát, tổng hợp và đánh giá các ý kiến của cán bộ có liên quan đến công tác thực hiện các khoản thu tài chính từ đất đai cũng tương đồng với kết quả nghiên cứu của Nguyễn Phúc Khoa và cs (2020) [7], Nguyễn Hữu Ngừ và cs (2020) [8] tại huyện Phú Hoà, tỉnh Phú Yên (cũ) và huyện Ea Súp, tỉnh Đắk Lắk (cũ), theo đó có sự thuận lợi trong chỉ đạo của các cấp, trình tự thực hiện hay nguồn nhân lực thực hiện các khoản thu từ đất đai.

Tuy nhiên, bên cạnh đó, khảo sát đánh giá cũng cho thấy, ý thức chấp hành pháp luật của người dân ở mức trung bình về việc bắt buộc phải thực hiện các nội dung liên quan đến vấn đề này. Vì vậy, cần tiếp tục hoàn thiện để nâng cao hiệu quả và tính minh bạch trong thời gian tới.

Bảng 5. Đánh giá của cán bộ đối với việc thực hiện các khoản thu tài chính từ đất đai tại xã Đan Phượng

STT	Nội dung	Ý kiến	Tỷ lệ (%)	Thang đo Likert
1	Mức độ quan tâm cấp trên	35	100,00	4,11
1.1	Rất cao	11	31,43	
1.2	Cao	17	48,57	
1.3	Trung bình	7	20,00	
1.4	Thấp	0	0,00	
1.5	Rất thấp	0	0,00	
2	Trình tự, thủ tục khi thực hiện	35	100,00	3,51
2.1	Rất đơn giản	2	5,71	
2.2	Đơn giản	15	42,86	
2.3	Bình thường	17	48,57	
2.4	Phức tạp	1	2,86	
2.5	Rất phức tạp	35	100,00	
3	Cơ sở vật chất và nhân lực		0,00	3,91
3.1	Rất đáp ứng được yêu cầu		0,00	
3.2	Đáp ứng được yêu cầu	32	91,43	
3.3	Bình thường	3	8,57	
3.4	Không đáp ứng được yêu cầu		0,00	
3.5	Rất không đáp ứng được yêu cầu	0	0,00	
4	Ý thức chấp hành pháp luật của người dân	35	100,00	3,14
4.1	Rất cao		0,00	
4.2	Cao	8	22,86	
4.3	Trung bình	22	62,86	
4.4	Thấp	6	17,14	

3.3.2. Đánh giá của người dân

- Thủ tục hành chính liên quan đến đất đai: Bảng 6 cho thấy, phần lớn người dân cho rằng, các khoản thu tài chính về đất đai khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là cao, với các chỉ số thang đo Likert từ 3,43 - 3,65. Tuy

nhien, đối với khoản thu thuế sử dụng đất phi nông nghiệp đánh giá ở mức thấp, với chỉ số thang đo Likert từ 2,52. Nguyên nhân do thuế sử dụng đất phi nông nghiệp được xác định theo khung giá đất do UBND Thành phố Hà Nội ban hành và thường thấp hơn so với giá thị trường

nhiều lần. Kết quả này cho thấy, thuế sử dụng đất phi nông nghiệp hiện tại mang tính lũy thoái, nghĩa là người sử dụng đất đô thị có giá trị cao đang phải trả mức thuế suất thấp hơn rất nhiều lần so với những người sử dụng đất có giá trị thấp hơn. Một số khoản thu còn cao so với khả năng

tài chính của người dân; giá đất tính nghĩa vụ tài chính đôi khi chưa phù hợp thực tế. Tuy nhiên, vẫn còn những hạn chế về mức thu, thủ tục hành chính cần được tiếp tục hoàn thiện nhằm bảo đảm quyền lợi của người dân và nâng cao hiệu quả quản lý đất đai.

Bảng 6. Đánh giá của người dân về các khoản thu tài chính từ đất đai

STT	Nội dung	Ý kiến	Tỷ lệ (%)	Thang đo Likert
1	Tiền sử dụng đất cấp giấy chứng nhận	60	100,00	3,43
1.1	Rất cao	4	6,67	
1.2	Cao	25	41,67	
1.3	Trung bình	24	40,00	
1.4	Thấp	7	11,67	
1.5	Rất thấp	0	0	
2	Thuế thu nhập cá nhân từ chuyển quyền sử dụng đất	60	100,00	3,57
2.1	Rất cao	3	5,00	
2.2	Cao	35	58,33	
2.3	Trung bình	15	25,00	
2.4	Thấp	7	11,67	
2.5	Rất thấp	0	0,00	
3	Phí, lệ phí cấp giấy chứng nhận	60	100,00	3,65
3.1	Rất cao	4	6,67	
3.2	Cao	36	60,00	
3.3	Trung bình	15	25,00	
3.4	Thấp	5	8,33	
3.5	Rất thấp	0	0,00	
4	Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp	60	100,00	2,52
4.1	Rất cao	1	1,67	
4.2	Cao	5	8,33	
4.3	Trung bình	18	30,00	
4.4	Thấp	36	60,00	
4.5	Rất thấp	0	0,00	

- Đánh giá về những khó khăn, vướng mắc khi thực hiện các khoản thu tài chính từ đất đai:

Bảng 7 cho thấy, có 33 ý kiến của người dân (chiếm 55,00%) đánh giá thủ tục hành chính phức tạp; có 24 ý kiến (chiếm 40,00%) đánh giá bản thân chưa nắm rõ các quy định của pháp luật về nghĩa vụ tài chính phải thực hiện; có 17 ý kiến

(28,33%) đánh giá cán bộ, cơ quan giải quyết gây khó khăn. Nguyên nhân do trình độ của người dân và trình độ chuyên môn, ứng xử của các cán bộ được giao nhiệm vụ giải quyết công việc và hướng dẫn người dân làm các thủ tục khi thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai còn hạn chế, chưa đáp ứng được yêu cầu của người dân.

Bảng 7. Đánh giá của người dân về những khó khăn, vướng mắc khi thực hiện các khoản thu tài chính từ đất đai

STT	Nội dung	Có		Không	
		Ý kiến	Tỷ lệ (%)	Ý kiến	Tỷ lệ (%)
1	Thủ tục hành chính còn nhiều bước, phức tạp	33	55,00	27	45,00
2	Chưa nắm rõ các quy định của pháp luật về nghĩa vụ tài chính phải thực hiện	24	40,00	36	60,00
3	Nghĩa vụ tài chính phải thực hiện vượt quá khả năng chi trả	3	5,00	57	95,00
4	Cán bộ, cơ quan giải quyết còn gây phiền hà	17	28,33	43	71,67
5	Khó khăn, vướng mắc khác	0	0,00	60	100,00

Thực tế cho thấy, do thiếu thông tin nên nhiều người dân chưa nắm rõ quyền lợi và nghĩa vụ của mình khi thực hiện các khoản thu tài chính từ đất đai (chính sách tài chính đất đai còn có sự thay đổi, giá đất thường tăng năm sau cao hơn năm trước đối với quá trình phát triển kinh tế - xã hội...). Việc thực hiện các khoản thu tài chính từ đất đai vẫn còn tồn tại khó khăn và vướng mắc liên quan đến thủ tục hành chính, mức thu, giá đất và tính minh bạch. Nhận xét này cũng tương đồng với kết quả nghiên cứu của Trần Trọng Phương và cs (2025) [2], Nguyễn Thị Hải và cs (2020) [6] tại huyện Can Lộc, tỉnh Hà Tĩnh (cũ) và thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk (cũ), theo đó còn có sự khó khăn liên quan đến việc thực hiện các khoản thu tài chính về đất đai.

3.4. Một số giải pháp nâng cao hiệu quả việc khai thác các khoản thu tài chính từ đất đai thời gian tới

- Ứng dụng công nghệ số trong xây dựng đồng bộ cơ sở dữ liệu đất đai có vai trò quan trọng trong hiện đại hóa công tác quản lý đất đai, cải cách thủ tục hành chính và phát triển kinh tế - xã hội. Việc xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai đồng bộ (sạch, sống, đúng, đủ, thống nhất, dùng chung), hiện đại và minh bạch sẽ góp phần nâng cao hiệu quả sử dụng đất và thúc đẩy chuyển đổi số quốc gia trong giai đoạn hiện nay. Ngoài ra, xã Đan Phượng cần sớm hoàn thiện cơ sở dữ liệu quỹ đất công thống nhất cho vùng đô thị mở rộng; rà soát, phân loại và lập kế hoạch sử dụng đất công; đẩy mạnh đấu giá đất công theo cụm, khu vực gần đô thị; khai thác hiệu quả quỹ nhà, đất hành chính sự nghiệp dôi dư sau khi thực hiện chính quyền 2 cấp để thực hiện định giá, đấu giá tài sản, đất đai để tiếp tục có thêm nguồn thu từ quỹ đất, nhà.

- Điều chỉnh và cải cách thủ tục hành chính về các khoản thu từ đất đai: Tiếp tục rà soát, sửa đổi hoặc bãi bỏ thủ tục hành chính không cần thiết, rườm rà, chồng chéo khi thực hiện các khoản thu tài chính từ đất đai theo hướng đơn giản hóa thủ tục hành chính. UBND xã Đan Phượng cần tập trung đầu tư cơ sở vật chất về công nghệ số, chuyển đổi số, nhân lực để người sử dụng đất thực hiện đăng ký giao dịch bảo đảm về đất đai, cũng như nộp các khoản nghĩa vụ tài chính liên quan qua hành chính số, không phải đến nộp hồ sơ,

nghĩa vụ tài chính tại bộ phận một cửa, nhằm giảm thời gian thực hiện thủ tục hành chính.

- Nâng cao năng lực của cán bộ, công chức, viên chức: Để nâng cao trình độ, cập nhật kiến thức cho các cán bộ liên quan đến quản lý đất đai, cần thường xuyên tổ chức các lớp tập huấn về chuyển đổi số trong chuyên môn nghiệp vụ. Đồng thời, tăng cường thanh tra, kiểm tra nhằm phát hiện, chấn chỉnh kịp thời những sai sót trong quá trình thu nhận hồ sơ về đất đai và xác định thu nộp nghĩa vụ tài chính về đất đai.

- Tăng cường công tác tuyên truyền, phổ biến pháp luật về đất đai: Để người dân nắm bắt đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình khi thực hiện các khoản thu tài chính về đất đai, tăng cường phổ biến pháp luật về tài chính đất đai thông qua phát thanh, truyền hình, xây dựng cơ sở dữ liệu số các văn bản hướng dẫn thực hiện nghĩa vụ tài chính đất đai trên website của ngành thuế. Phối hợp với trường các thôn/phổ tổ chức tuyên truyền hướng dẫn các văn bản, chính sách thuế mới cho người sử dụng đất.

4. KẾT LUẬN

Trong giai đoạn 2023 - 2025, xã Đan Phượng đã thu được 408.999 triệu đồng tiền sử dụng đất, 36.120 triệu đồng từ tiền cho thuê đất, 3.074 triệu đồng từ thuế sử dụng đất phi nông nghiệp và 1.512 triệu đồng tiền xử phạt vi phạm pháp luật về đất đai.

Để khai thác hiệu quả hơn các khoản thu tài chính từ đất đai của xã Đan Phượng trong thời gian tới, cần thực hiện đồng bộ các giải pháp sau: Ứng dụng công nghệ số trong xây dựng đồng bộ cơ sở dữ liệu đất đai; điều chỉnh và cải cách thủ tục hành chính về các khoản thu từ đất đai; nâng cao năng lực của cán bộ, công chức, viên chức; tăng cường công tác tuyên truyền, phổ biến pháp luật về đất đai.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

- [1]. Quốc hội (2024). *Luật Đất đai năm 2024*. Nxb Chính trị Quốc gia.
- [2]. Trần Trọng Phương, Phạm Bích Tuấn, Hoàng Văn Thọ (2025). Giải pháp để thực hiện việc khai thác các khoản thu tài chính từ đất đai của huyện Can Lộc, tỉnh Hà Tĩnh. *Tạp chí Khoa học Đất*, 79, 181 - 186.
- [3]. Trần Trọng Phương, Phan Văn Khuê, Nguyễn Đình Trung, Trần Trọng Nam, Trần Thị Bình (2023). Ảnh hưởng của quy hoạch sử dụng

đất đến giá đất tại một số dự án trên địa bàn huyện Yên Phong, tỉnh Bắc Ninh. *Tạp chí Khoa học và Công nghệ Nông nghiệp Việt Nam*, 8(150): 116 - 122.

[4]. Ủy ban Thường vụ Quốc hội (2025). *Nghị quyết số 1656/NQ-UBTVQH15 ngày 16/6/2025 về việc sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã của Thành phố Hà Nội năm 2025*.

[5]. UBND xã Đan Phượng (2025). *Báo cáo tình hình phát triển kinh tế - xã hội năm 2025, nhiệm vụ phát triển kinh tế - xã hội năm 2026*.

[6]. Nguyễn Thị Hải, Vũ Thị Thanh Vân, Nguyễn Phúc Khoa (2020). Thực trạng khai thác các khoản thu tài chính từ đất đai của thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk. *Tạp chí Khoa học và Công nghệ Nông nghiệp*, 5(1): 2262 - 2271.

[7]. Nguyễn Phúc Khoa, Phạm Thị Phương Thảo, Nguyễn Đức Sách, Nguyễn Hữu Ngữ (2020). Thực trạng khai thác nguồn thu tài chính từ đất đai trên địa bàn huyện Phú Hòa, tỉnh Phú Yên. *Tạp chí Khoa học và Công nghệ Nông nghiệp*, 4(3): 2065 - 2074.

[8]. Nguyễn Hữu Ngữ, Nguyễn Phúc Khoa, Lê Hữu Ngọc Thanh, Dương Quốc Nỗn, Nguyễn Thị Nhật Linh, Phan Quốc Trinh (2020). Thực trạng khai thác nguồn lực tài chính từ đất đai trên địa bàn huyện Ea Súp, tỉnh Đắk Lắk. *Kỷ yếu Hội thảo khoa học Chính sách đất đai và bất động sản*.

[9]. Likert, R. A (1932). A technique for measurement of attitudes, *Archives of Psychology*, Vol. 140, No 55.

[10]. UBND huyện Đan Phượng (2024). *Kế hoạch sử dụng đất năm 2025 huyện Đan Phượng, Thành phố Hà Nội*.

[11]. UBND huyện Đan Phượng (2023). *Kết quả thu tài chính từ đất đai năm 2023 của huyện Đan Phượng, Thành phố Hà Nội*.

[12]. UBND huyện Đan Phượng (2024). *Kết quả thu tài chính từ đất đai năm 2024 của huyện Đan Phượng, Thành phố Hà Nội*.

[13]. UBND xã Đan Phượng (2025). *Kết quả thu tài chính từ đất đai năm 2025 của xã Đan Phượng, Thành phố Hà Nội*.

ENHANCING THE EFFECTIVENESS OF LAND-BASED FINANCIAL REVENUE COLLECTION IN DAN PHUONG COMMUNE, HA NOI CITY

**Tran Trong Phuong¹, Nguyen Dinh Trung¹, Phan Van Khue¹,
Nguyen Thi Thu Hien¹, Do Thi Tam¹, Nguyen Thi Ly², Nguyen Dac Hau³**

¹*Vietnam National University of Agriculture*

²*Hanoi University of Natural Resources and Environment*

³*Ministry of Ethnic and Religious Affairs*

Abstract

This study assesses the advantages, challenges and key factors influencing land-based financial revenues in Dan Phuong commune, a peri-urban locality of Hanoi that has undergone rapid urbanization in recent years. Land-based financial revenues represent an important source of funding for local socio-economic development. During 2023 - 2025, Dan Phuong commune made considerable efforts to promote land-use conversion in support of development goals, particularly by increasing land allocated to industrial activities, services, infrastructure construction and urban expansion. Over this period, the commune generated VND 408,999 million from land-use fees, VND 36,120 million from land lease revenues, VND 3,074 million from non-agricultural land-use tax and VND 1,512 million from penalties for violations of land legislation. To improve the effectiveness of land-based financial revenue collection in the coming period, Dan Phuong commune should implement a coordinated set of measures, including applying digital technologies in the development and management of land databases, reforming administrative procedures for land revenue collection, enhancing the capacity of public officials and civil servants, and strengthening public dissemination of land laws and policies.

Keywords: *Land-use rights auction, land-based financial revenue, peri-urban development, revenue mobilization, Dan Phuong commune.*

Ngày nhận bài: 8/4/2026

Ngày chuyển phản biện: 28/4/2026

Ngày thông qua phản biện: 15/5/2026

Ngày duyệt bài: 18/6/2026