

**ĐẠI HỌC HUẾ**  
**TRƯỜNG ĐẠI HỌC LUẬT HUẾ**



**NGUYỄN NGỌC OANH**

**NGHĨA VỤ TÀI CHÍNH CỦA NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT TRONG  
KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN, QUA THỰC TIỄN  
TẠI TỈNH QUẢNG BÌNH**

**Chuyên ngành: Luật Kinh tế**

**Mã số: 838 01 07**

**TÓM TẮT LUẬN VĂN THẠC SĨ LUẬT HỌC**

**THỪA THIÊN HUẾ, năm 2020**

Công trình được hoàn thành tại:  
**Trường Đại học Luật, Đại học Huế**

Người hướng dẫn khoa học: **PGS.TS. DOÃN HỒNG NHUNG**

Phản biện 1: .....

Phản biện 2: .....

Luận văn sẽ được bảo vệ trước Hội đồng chấm luận văn  
thạc sĩ họp tại: Trường Đại học Luật

Vào lúc.....giờ.....ngày.....tháng ..... năm.....

## MỤC LỤC

<b>MỞ ĐẦU .....</b>	<b>1</b>
1. Tính cấp thiết của đề tài.....	1
2. Tình hình nghiên cứu đề tài .....	2
3. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu đề tài .....	4
4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu đề tài .....	4
5. Phương pháp luận và phương pháp nghiên cứu .....	4
6. Ý nghĩa lý luận và thực tiễn .....	5
7. Bố cục của Luận văn .....	5
<b>Chương 1. NHỮNG VẤN ĐỀ LÝ LUẬN VỀ NGHĨA VỤ TÀI CHÍNH CỦA NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT TRONG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN .....</b>	<b>6</b>
1.1. Khái quát về quyền sử dụng đất, bất động sản và hoạt động kinh doanh bất động sản .....	6
1.1.1. Khái niệm và đặc điểm quyền sử dụng đất .....	6
1.1.2. Khái niệm và đặc điểm của bất động sản .....	7
1.2. Khái niệm, đặc điểm nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản .....	9
1.2.1. Khái niệm nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản .....	9
1.2.2. Đặc điểm nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất trong hoạt động kinh doanh bất động sản .....	9
1.3. Vai trò, ý nghĩa của việc thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản.....	10
1.4. Nội dung cơ bản của pháp luật về nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản.....	10
1.5. Kinh nghiệm của một số nước về nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản và bài học kinh nghiệm rút ra cho Việt Nam, tỉnh Quảng Bình .....	10
1.5.1. Kinh nghiệm của một số nước về nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản.....	10
1.5.1.1. Kinh nghiệm về nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản của Trung Quốc .....	10
1.5.1.2. Kinh nghiệm về nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản của Hàn Quốc .....	11
1.5.1.3. Kinh nghiệm về nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản của Singapore .....	11
1.5.2. Bài học kinh nghiệm rút ra cho Việt Nam và tỉnh Quảng Bình.....	11

KẾT LUẬN CHƯƠNG 1.....	11
<b>Chương 2. THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VỀ NGHĨA VỤ TÀI CHÍNH CỦA NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT TRONG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN VÀ THỰC TIỄN ÁP DỤNG TẠI TỈNH QUẢNG BÌNH.....</b>	<b>12</b>
2.1. Quy định về nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản.....	12
2.1.1. Tiền sử dụng đất.....	12
2.1.2. Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp.....	12
2.1.3. Thuế thu nhập từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất.....	12
2.1.4. Phí và lệ phí.....	12
2.1.4.1. Các loại phí.....	12
2.1.4.2. Các loại lệ phí.....	12
2.1.5. Các hành vi lách thuế, tránh thuế trong việc thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản .....	12
2.2. Thực tiễn áp dụng pháp luật về nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản tại tỉnh Quảng Bình .....	12
2.2.1. Khái quát về tỉnh Quảng Bình.....	12
2.2.2. Tình hình thực hiện pháp luật về nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản tại tỉnh Quảng Bình .....	12
2.2.3. Đánh giá thực hiện pháp luật về nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản tại tỉnh Quảng Bình .....	12
2.2.3.1. Những kết quả về thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản .....	12
2.2.3.2. Những hạn chế, vướng mắc phát sinh trong quá trình thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản ..	12
2.2.3.3. Nguyên nhân của những bất cập phát sinh trong quá trình thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản.....	12
KẾT LUẬN CHƯƠNG 2.....	13
<b>Chương 3. ĐỊNH HƯỚNG, CÁC GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VÀ NÂNG CAO HIỆU QUẢ THỰC THI PHÁP LUẬT VỀ NGHĨA VỤ TÀI CHÍNH CỦA NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT TRONG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN TỪ THỰC TIỄN ÁP DỤNG TẠI TỈNH QUẢNG BÌNH .....</b>	<b>14</b>
3.1. Định hướng hoàn thiện pháp luật về nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản .....	14

3.1.1. Hoàn thiện pháp luật về nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất phải phù hợp với đường lối phát triển kinh tế - xã hội của Đảng và chính sách, pháp luật của Nhà nước .....	14
3.1.2. Hoàn thiện pháp luật về nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất trong hoạt động kinh doanh bất động sản đảm bảo chế độ sở hữu toàn dân về đất đai ở Việt Nam. ....	14
3.1.3. Hoàn thiện pháp luật về nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản đảm bảo phù hợp với điều kiện kinh tế thị trường và yêu cầu của hội nhập quốc tế .....	14
3.2. Giải pháp hoàn thiện pháp luật về nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản.....	14
3.2.1. Sửa đổi, bổ sung các quy định của pháp luật về thuế sử dụng đất phi nông nghiệp .....	14
3.2.2. Sửa đổi, bổ sung các quy định của pháp luật về thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất .....	15
3.2.3. Hoàn thiện khoản thu lệ phí trước bạ thành Luật thuế đăng kí tài sản .....	16
3.2.4. Sửa đổi, bổ sung hoàn thiện chính sách giá đất và thẩm định giá đất do Nhà nước quy định.....	17
3.3. Một số giải pháp nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật về nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản .....	18
3.3.1. Nâng cao ý thức pháp luật và kiến thức toàn bộ máy tổ chức thực hiện pháp luật trên địa bàn tỉnh Quảng Bình.....	18
3.3.2. Nâng cao năng lực, ý thức, trách nhiệm, đạo đức công vụ của cán bộ, công chức cơ quan quản lý nhà nước và cán bộ, công chức thuế trên địa bàn tỉnh Quảng Bình.....	19
3.3.3. Xây dựng cơ chế thanh tra, kiểm tra và xử lý nghiêm minh đối với hành vi lách thuế, tránh thuế trong kinh doanh bất động sản trên địa bàn tỉnh Quảng Bình.....	20
<b>KẾT LUẬN CHƯƠNG 3 .....</b>	<b>21</b>
<b>KẾT LUẬN.....</b>	<b>22</b>
<b>DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO .....</b>	<b>23</b>



## MỞ ĐẦU

### 1. Tính cấp thiết của đề tài

Đối với mọi quốc gia, đất đai là báu vật mang lại nhiều lợi ích trên mọi phương diện của đời sống. Đất đai không chỉ là nguồn tài nguyên quý giá hay tư liệu sản xuất không thể thay thế, mà nó còn là một nguồn tài sản, một loại hàng hóa vô cùng giá trị mà bất cứ một quốc gia hay một cá nhân nào đều mong muốn được sở hữu, chiếm đoạt. Nói như vậy bởi lẽ, đất đai không chỉ là nơi sinh sống hay làm việc của con người mà nó còn đem lại những nguồn thu đáng kể. Đặc biệt trong nền kinh tế thị trường hiện nay, đất đai thực sự là “tắc đất, tắc vàng”, nguồn thu từ đất đai đã và đang có những đóng góp đáng kể cho sự phát triển kinh tế xã hội của cả nước. Chủ sở hữu đất mà đại diện là Nhà nước quy định quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất thông qua Luật Đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành. Nghĩa vụ tài chính là một trong những nghĩa vụ mà người sử dụng đất phải thực hiện đối với Nhà nước để được quyền sử dụng đất hoặc khai thác đất đai. Nhà nước đã ban hành nhiều văn bản pháp luật quy định nghĩa vụ tài chính phục vụ cho công tác quản lý đất đai, khuyến khích khai thác và sử dụng hợp lý, tiết kiệm và hiệu quả quỹ đất đai, đóng góp vào nguồn thu ngân sách Nhà nước.

Mặc dù nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất không phải là vấn đề mới nhưng qua quá trình nghiên cứu, áp dụng các quy định về nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất qua mỗi thời kỳ đều thấy pháp luật luôn có những điều chỉnh phù hợp với sự thay đổi của xã hội, kinh tế,...Tuy nhiên, mỗi hệ thống pháp luật đều có hạn chế và tồn tại nhất định, nhiều quy định còn chưa thống nhất, chồng chéo, mâu thuẫn,...điều này khiến cho việc áp dụng trong thực tế có nhiều bất cập.

Mặt khác, Quảng Bình là một tỉnh duyên hải thuộc Bắc Trung Bộ, có diện tích tuy không lớn nhưng nằm ở trung tâm đầu mối giao thông, có các tuyến giao thông huyết thông huyết mạch quan trọng Bắc - Nam chạy qua với Quốc lộ 1A, đường Hồ Chí Minh, tuyến đường sắt Bắc - Nam. Ngoài ra còn có giao thông hàng hải (cảng Hòn La, cảng Gianh) và hàng không (sân bay Đồng Hới). Với lợi thế này, Quảng Bình có thể đẩy mạnh lưu thông hàng hóa, phát triển sản xuất, mở mang du lịch, thu hút lực lượng lao động và dân cư ở các vùng, các tỉnh lân cận đến sinh sống, làm việc và đầu tư. Quá trình phát triển và cơ cấu kinh tế chuyển dịch nhanh, quá trình đô thị hóa diễn ra với tốc độ cao khiến cho hoạt động kinh doanh bất động sản trên địa bàn diễn ra khá sôi nổi, biến động

về sử dụng đất diễn ra thường xuyên, nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất cũng có những thay đổi cơ bản.

Vì vậy, việc nghiên cứu **“Nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản, qua thực tiễn tại tỉnh Quảng Bình”** là yêu cầu bức thiết có ý nghĩa về lý luận và hoạt động thực tiễn, mang lại những cái nhìn đúng đắn về tinh thần của pháp luật, cung cấp kiến thức và lý luận tại địa phương. Điều này lại càng có giá trị khi đề tài được nghiên cứu dựa trên sự so sánh, đối chiếu với thực tiễn thi hành tại tỉnh Quảng Bình.

## **2. Tình hình nghiên cứu đề tài**

Là một vấn đề trọng tâm của pháp luật về tài chính đối với đất đai, đặc biệt liên quan đến nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản đã được nhiều tác giả quan tâm nghiên cứu trong thời gian vừa qua ở các mức độ khác nhau bao gồm:

Đề tài *“Hoàn thiện quản lý nhà nước về thuế sử dụng đất phi nông nghiệp trên địa bàn thành phố Hà Nội”* của tác giả Đào Ngọc Sơn (2013) dựa trên lý thuyết và thực tiễn liên quan tới cơ chế quản lý thuế nhà đất, làm rõ vai trò của thuế sử dụng đất phi nông nghiệp đối với quản lý nhà nước, đề xuất giải pháp hoàn thiện cơ chế quản lý thuế sử dụng đất phi nông nghiệp trên địa bàn thành phố Hà Nội.

Nghiên cứu sinh Nguyễn Thị Dung, *“Quyền sử dụng đất trong thị trường bất động sản ở Việt Nam - những vấn đề lý luận và thực tiễn”* (2011). Luận án đã nghiên cứu thực trạng pháp luật về quyền sử dụng đất và giao dịch liên quan đến quyền sử dụng đất trong TT BĐS ở Việt Nam [49]. Trên cơ sở phân tích thực trạng, luận án đã đề xuất một số giải pháp nhằm hoàn thiện pháp luật về quyền sử dụng đất, phù hợp với điều kiện lý luận và thực tiễn ở Việt Nam và phù hợp với xu hướng phát triển của hệ thống pháp lý khu vực và quốc tế.

Luận văn thạc sỹ: *“Thuế thu nhập cá nhân đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản – thực tiễn áp dụng trên địa bàn Sóc Trăng”* năm 2014 của tác giả Huỳnh Quốc Thái tập trung giải quyết các vấn đề lý luận và thực tiễn của thuế thu nhập cá nhân đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản, Luận văn đưa ra một số giải pháp hoàn thiện pháp luật và thực tiễn.

Luận văn thạc sỹ: *“Phương hướng và các giải pháp hoàn thiện thuế thu về đất đai ở Việt Nam”* năm 2011 của tác giả Hồ Đông đã đưa ra một số đề xuất phương hướng và giải pháp về việc hoàn thiện thuế thu về đất đai cũng như nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất ở Việt Nam.



Luận văn thạc sỹ: “Giải pháp tăng cường công tác quản lý các khoản thu từ đất trên địa bàn tỉnh Vĩnh Phúc” năm 2013 của tác giả Trần Đỗ Quyên trên cơ sở hệ thống hóa cơ sở lý luận và một số bài học thực tiễn của các tỉnh trên cả nước về công tác quản lý các khoản thu từ đất và thực trạng việc thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Vĩnh Phúc, từ đó đề xuất các giải pháp nhằm tăng cường công tác quản lý các khoản thu từ đất trên địa bàn tỉnh.

Bài viết “*Thuế thu nhập cá nhân đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản trên thị trường bất động sản Hà Nội*” của tác giả Vương Minh Phương đăng Tạp chí Tài chính kế toán, số 1 (162) năm 2017.

Nhìn chung, các công trình khoa học trên đã mang đến cho tác giả một cái nhìn khá toàn diện về pháp luật tài chính đối với đất đai và những góc độ tiếp cận khác nhau thuộc lĩnh vực tài chính đất đai, đặc biệt là nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất, bởi những công trình này chứa đựng một lượng thông tin lớn, đặc biệt đi sâu nghiên cứu những vấn đề lý luận của quá trình hình thành và phát triển pháp luật tài chính về đất đai ở Việt Nam, thực trạng pháp luật và những định hướng trong việc hoàn thiện pháp luật về tài chính đối với đất đai trong hoạt động kinh doanh bất động sản. Tuy nhiên, cho đến nay chưa có một công trình nào đi sâu nghiên cứu, phân tích một cách có hệ thống, đầy đủ, chuyên sâu và toàn diện trên phương diện lý luận, thực tiễn đặt trong mối quan hệ so sánh đối chiếu với thực tiễn thi hành trên địa bàn tỉnh Quảng Bình thì dường như vẫn còn thiếu một công trình như vậy. Mặt khác, về cơ bản các công trình nghiên cứu trên đều căn cứ theo Luật Đất Đai năm 2003 để luận giải, phân tích; hiện nay văn bản này đã hết hiệu lực thi hành và được thay thế bởi Luật Đất Đai năm 2013. Sau khi có Hiến pháp năm 2013, Luật Đất Đai 2013, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành, từ đây, việc thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản đều mang một diện mạo mới, ngày càng đáp ứng với yêu cầu của nền kinh tế thị trường, nhất là thị trường bất động sản. Vì vậy, việc nghiên cứu đề tài “*Nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản, qua thực tiễn tại tỉnh Quảng Bình*” vừa đảm bảo tính mới, cần thiết, tính thời sự và phù hợp xu thế, điều kiện, hoàn cảnh mới ở Việt Nam nói chung và tỉnh Quảng Bình nói riêng trong quá trình hội nhập kinh tế quốc tế hiện nay.

### **3. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu đề tài**

#### **3.1. Mục đích nghiên cứu**

Mục đích nghiên cứu của luận văn là làm rõ các vấn đề lý luận và pháp luật về nghĩa vụ tài chính của người sử dụng trong kinh doanh bất động sản từ thực tiễn tỉnh Quảng Bình; từ đó đưa ra định hướng và giải pháp góp phần hoàn thiện pháp luật nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động thực tiễn các quy định tại địa phương này.

#### **3.2. Nhiệm vụ nghiên cứu**

Để thực hiện được mục đích nghiên cứu nêu trên, Luận văn có các nhiệm vụ nghiên cứu sau:

+ Nghiên cứu, làm sáng tỏ những vấn đề lý luận cơ bản về nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản;

+ Phân tích, đánh giá các quy định của pháp luật Việt Nam hiện hành về nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản.

+ Phân tích, đánh giá, tìm hiểu những khó khăn, vướng mắc từ thực tiễn thực thi pháp luật về nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản tại tỉnh Quảng Bình;

+ Đưa ra các giải pháp góp phần hoàn thiện pháp luật nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản và giải pháp nâng cao hiệu quả thực hiện các quy định tại tỉnh Quảng Bình.

### **4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu đề tài**

#### **4.1. Đối tượng nghiên cứu**

+ Nghiên cứu hệ thống văn bản pháp luật chứa đựng quy định về nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản như: Luật Đất đai, Luật kinh doanh bất động sản, Luật Thuế,... và các văn bản hướng dẫn khác có liên quan.

+ Nghiên cứu thực tiễn thực thi các quy định pháp luật về nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản tại Quảng Bình.

#### **4.2. Phạm vi nghiên cứu**

Nội dung nghiên cứu: Luận văn nghiên cứu các vấn đề lý luận và thực tiễn nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản theo quy định pháp luật hiện hành của Việt Nam.

Thời gian nghiên cứu: Từ năm 2018 đến năm 2020

Không gian nghiên cứu: Tỉnh Quảng Bình

### **5. Phương pháp luận và phương pháp nghiên cứu**

#### **5.1. Phương pháp luận**

Luận văn sử dụng phương pháp luận duy vật biện chứng và chủ nghĩa duy vật lịch sử của chủ nghĩa Mác – Lênin, các quan điểm của Đảng và Nhà nước ta về xây dựng Nhà nước và pháp quyền xã hội chủ nghĩa.

## **5.2. Phương pháp nghiên cứu**

Luận văn sử dụng hệ thống các phương pháp nghiên cứu sau:

- Phương pháp phân tích, tổng hợp lý thuyết nhằm làm sáng tỏ và hệ thống một cách đầy đủ các vấn đề lý luận về nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản tại Chương 1 Luận văn.

- Phương pháp phân tích văn bản pháp luật, phân tích quy phạm pháp luật được sử dụng rộng rãi trong Luận văn nhằm làm rõ nội dung quy định của pháp luật về nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản.

- Phương pháp thống kê, logic được Luận văn sử dụng nhằm trình bày đầy đủ thực tiễn thực hiện pháp luật tại tỉnh Quảng Bình.

- Phương pháp đánh giá, bình luận cũng được sử dụng trong Luận văn nhằm thể hiện quan điểm của người viết.

## **6. Ý nghĩa lý luận và thực tiễn**

Luận văn có ý nghĩa lý luận và thực tiễn, thể hiện ở những phương diện sau:

Tìm hiểu hệ thống cơ sở lý luận và thực tiễn của pháp luật về nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản, từ đó đề xuất một số giải pháp góp phần tiếp tục hoàn thiện hệ thống pháp luật về nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản. Do đó, Luận văn có giá trị tham khảo cho những người làm công tác nghiên cứu, học tập, bảo vệ pháp luật.

Ở phương diện thực tiễn, Luận văn có giá trị giúp cho người sử dụng đất biết được những cần thiết kiến thức về nghĩa vụ tài chính đối với đất đai của mình nói chung và trong kinh doanh bất động sản nói riêng. Đồng thời, Luận văn đề xuất những giải pháp thực hiện nghĩa vụ tài chính đất đai của người sử dụng đất, nâng cao chất lượng hoạt động của tổ chức bộ máy hành chính nhà nước liên quan đến quản lý đất đai, có cơ chế phối hợp giữa các ngành, các cấp, tăng cường trách nhiệm, chú trọng công tác tuyên truyền nâng cao nhận thức pháp luật.

## **7. Bố cục của Luận văn**

Luận văn gồm có phần mở đầu, nội dung và tài liệu tham khảo. Trong đó, nội dung luận văn được chia thành ba chương sau:

Chương 1. Những vấn đề lý luận về nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản

Chương 2. Thực trạng pháp luật về nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản và thực tiễn áp dụng tại tỉnh Quảng Bình.

Chương 3. Định hướng, các giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật về nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản từ thực tiễn áp dụng tại tỉnh Quảng Bình.

## **Chương 1**

### **NHỮNG VẤN ĐỀ LÝ LUẬN VỀ NGHĨA VỤ TÀI CHÍNH CỦA NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT TRONG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN**

#### **1.1. Khái quát về quyền sử dụng đất, bất động sản và hoạt động kinh doanh bất động sản**

##### ***1.1.1. Khái niệm và đặc điểm quyền sử dụng đất***

###### ***\* Khái niệm quyền sử dụng đất***

Quyền sở hữu đất đai được xem như là quyền nguyên thủy, quyền sử dụng là bộ phận của quyền sở hữu. Chủ sở hữu có thể thực hiện quyền sử dụng đất hoặc chuyển quyền sử dụng cho chủ thể khác. Quyền sử dụng là quyền quản lý, khai thác và hưởng các lợi ích do việc khai thác tài sản đem lại. Người sử dụng tác động trực tiếp vào tài sản bằng hành vi của mình hoặc thông qua hành vi của người khác để hưởng lợi ích do tài sản tạo ra. Đối với đất đai, người sử dụng đất khai thác trong quá trình sản xuất, kinh doanh đem lại các giá trị kinh tế cho mình. Khi không còn nhu cầu sử dụng hoặc cần thay đổi nhu cầu sản xuất, kinh doanh, Nhà nước cho phép người sử dụng đất định đoạt quyền sử dụng đất của mình bằng các phương thức khác nhau như: chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, thừa kế quyền sử dụng đất và góp vốn, thế chấp bằng giá trị quyền sử dụng đất. Người sử dụng đất có quyền quản lý diện tích đất được Nhà nước giao, cho thuê... Việc quản lý đất đai được thực hiện hành vi thực tế hoặc kiểm soát hành vi của chủ thể khác. Mục đích của quản lý đất đai nhằm ngăn chặn các hành vi xâm phạm đất đai và các hành vi vi phạm khác. Trong việc khai thác, sử dụng đất đai, người sử dụng đất quản lý để khai thác công dụng của từng loại đất theo quy định của pháp luật. Vậy, quyền sử dụng đất là quyền quản lý, khai thác công dụng của đất phục vụ nhu cầu khác của cá nhân, tổ chức.

Nội dung của quyền sử dụng đất không chỉ nằm ở việc người được giao đất, cho thuê đất trực tiếp khai thác giá trị từ đất mà còn khai thác lợi ích kinh tế từ đất đai

thông qua các hoạt động: chuyển nhượng, cho thuê, thế chấp... người sử dụng đất không những trực tiếp sử dụng đất đai để thu lợi mà còn có thể thông qua việc chuyển quyền sử dụng đất từ mình cho một người khác để đạt lợi ích kinh tế. Bằng các quy định cụ thể về chuyển quyền sử dụng đất trong Luật Đất đai năm 2013 hay trong các văn bản pháp luật khác, nhà nước đã mở rộng quyền cho người sử dụng đất, biến người sử dụng đất thành chủ nhân đích thực của đất đai mặc dù họ không phải chủ sở hữu.

**\* Đặc điểm quyền sử dụng đất**

*Thứ nhất*, quyền sử dụng đất là một quyền dân sự đặc thù, là quyền tài sản gắn liền với đất đai.

*Thứ hai*, các chủ thể của quyền sử dụng đất bị hạn chế quyền định đoạt.

*Thứ ba*, hình thức, thủ tục, điều kiện thực hiện việc chuyển quyền sử dụng phải tuân theo quy định của pháp luật đất đai.

**1.1.2. Khái niệm và đặc điểm của bất động sản**

**\* Khái niệm bất động sản**

Khoản 1 Điều 107 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định những loại tài sản sau là bất động sản:

- a) Đất đai;
- b) Nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất đai;
- c) Tài sản khác gắn liền với đất đai, công trình xây dựng;
- d) Tài sản khác theo quy định của pháp luật<sup>1</sup>

So với quy định pháp luật một số nước, pháp luật Việt Nam không đưa ra định nghĩa thế nào là bất động sản, mà thay vào đó là liệt kê những loại tài sản mà pháp luật quy định là bất động sản. Theo đó, việc phân biệt bất động sản và động sản dựa trên tính chất vật lý không di dời được của tài sản. Trên cơ sở đó, pháp luật Việt Nam thừa nhận các loại bất động sản sau đây:

*Một là*, bất động sản không thể di dời được do bản chất tự nhiên vốn có của nó bao gồm: đất đai, nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất đai, tài sản khác gắn liền với đất đai (như cây cối, hoa màu và các tài sản khác trên đất);

*Hai là*, các động sản trở thành bất động sản vì mục đích sử dụng, cụ thể là các tài sản gắn liền với nhà, công trình xây dựng (ví dụ như quạt trần, hệ thống điện được lắp đặt trong tường nhà, kệ, tủ mắc cố định vào tường nhà,..)

---

<sup>1</sup> Khoản 1 Điều 107 Bộ Luật Dân sự năm 2015

Ba là, các bất động sản khác theo pháp luật quy định. Ngoài những bất động sản được nêu trên, khi cần thiết, pháp luật có thể quy định những tài sản khác là bất động sản (quyền sử dụng đất, quyền sử dụng bất động sản liền kề,...).

Cách làm này có ưu điểm là cụ thể, chi tiết, rõ ràng,... nhằm tạo thuận lợi cho việc quản lý, thu thuế, việc thực hiện nghĩa vụ tài chính của các chủ thể đối với những tài sản là bất động sản, cũng như hoạt động kinh doanh bất động sản.

#### **\* Đặc điểm của bất động sản**

Bất động sản có những đặc điểm sau:

*Thứ nhất*, bất động sản có vị trí cố định, không di dời được.

*Thứ hai*, bất động sản có tính cá biệt và khan hiếm.

*Thứ ba*, bất động sản là loại tài sản có tính bền lâu.

*Thứ tư*, bất động sản chịu ảnh hưởng lẫn nhau rất lớn.

*Thứ năm*, bất động sản là tài sản quốc gia, của nhân dân.

*Thứ sáu*, bất động sản có tính thích ứng.

*Thứ bảy*, bất động sản có tính phụ thuộc vào năng lực quản lý.

*Thứ tám*, bất động sản mang nặng yếu tập quán, thị hiếu và tâm lý xã hội.

#### **\* Phân loại bất động sản**

*Thứ nhất*, dựa vào việc đầu tư xây dựng bất động sản. Căn cứ vào tiêu chí này, có thể chia bất động sản thành ba loại: bất động sản có đầu tư xây dựng, bất động sản không đầu tư xây dựng và bất động sản đặc biệt.

*Thứ hai*, dựa vào hình thức sở hữu. Sở hữu vừa là một phạm trù kinh tế, vừa là một phạm trù pháp lý. Do đó, dựa vào hình thức sở hữu và căn cứ theo pháp luật Việt Nam, có thể chia bất động sản thành hai loại: bất động sản thuộc sở hữu toàn dân và bất động sản không thuộc sở hữu toàn dân.

### **1.1.3. Khái niệm về hoạt động kinh doanh bất động sản**

Theo quy định của pháp luật dân sự, giao dịch dân sự là hợp đồng hoặc hành vi pháp lý đơn phương làm phát sinh, thay đổi hoặc chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự<sup>1</sup>. Theo đó, có thể hiểu giao dịch bất động sản là một trong những giao dịch dân sự làm phát sinh, thay đổi hoặc chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự liên quan đến bất động sản, các giao dịch này gồm có: mua bán, chuyển đổi, chuyển nhượng, thuê, thuê lại, thế chấp, tặng cho, thừa kế và góp vốn bằng giá trị bất động sản.

Như vậy, có thể hiểu, hoạt động kinh doanh bất động sản là các hoạt động liên quan đến bất động sản được thực hiện trên thị trường bất động sản, các hoạt động này chủ yếu nhằm mục đích đem lại lợi ích, lợi nhuận cho chủ thể thực hiện, bao gồm mua bán, chuyển nhượng, thuê, cho thuê, thuê mua bất động sản, được thực hiện giữa tổ chức với tổ chức, giữa tổ chức với cá nhân và giữa các cá nhân với nhau, từ đó làm phát sinh, thay đổi hoặc chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự liên quan đến bất động sản.

## **1.2. Khái niệm, đặc điểm nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản**

### ***1.2.1. Khái niệm nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản***

*“Nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất là các khoản nợ bắt buộc mà người sử dụng đất có nghĩa vụ phải thực hiện đối với Nhà nước, bao gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, các loại thuế có liên quan đến đất đai và các phí, lệ phí do cơ quan thuế xác định”.*

Nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản là một trong những nghĩa vụ tài chính quan trọng và chủ yếu của người sử dụng đất khi thực hiện các giao dịch chuyển nhượng, cho thuê quyền sử dụng đất trong thị trường bất động sản. Thông qua việc thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất trong hoạt động kinh doanh bất động sản để bảo đảm thị trường bất động sản phát triển ổn định, thông suốt và hiệu quả. Từ những phân tích trên, có thể đưa ra khái niệm chung nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản như sau:

*“Nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản là các khoản nợ bắt buộc mà người sử dụng đất có nghĩa vụ thực hiện đối với Nhà nước khi thực hiện các giao dịch chuyển nhượng, cho thuê quyền sử dụng đất trong hoạt động kinh doanh bất động sản, bao gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền thuế sử dụng đất, tiền thuế thu nhập cá nhân, các phí và lệ phí liên quan đến đất đai do cơ quan thuế xác định”.*

### ***1.2.2. Đặc điểm nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất trong hoạt động kinh doanh bất động sản***

*Thứ nhất*, nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất trong hoạt động kinh doanh bất động sản là nguồn thu mang tính ổn định và bền vững của Ngân sách Nhà nước.

*Thứ hai*, nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất trong hoạt động kinh doanh bất động sản dựa trên nguyên tắc đánh thuế theo lợi ích.

*Thứ ba*, nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản được xem như một khoản thu bổ sung của thuế đánh vào thu nhập, đặc biệt biệt ở các quốc gia có số thu thuế thu nhập cá nhân còn thấp và trình độ quản lý thu thuế còn yếu kém.

*Thứ tư*, nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản thường dễ thu.

### **1.3. Vai trò, ý nghĩa của việc thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản**

Vai trò của việc thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản thể hiện những mặt sau:

*Thứ nhất*, bảo đảm nguồn thu cho ngân sách nhà nước.

*Thứ hai*, góp phần điều tiết cung, cầu bất động sản và bình ổn giá cả của thị trường bất động sản.

*Thứ ba*, điều tiết hợp lý thu nhập của các tầng lớp dân cư nhằm đảm bảo công bằng xã hội

*Thứ tư*, việc thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản còn phát sinh từ yêu cầu quản lý xã hội.

*Thứ năm*, đất đai là nguồn tài nguyên vô cùng quý giá, là tài sản quan trọng của quốc gia, là tư liệu sản xuất đặc biệt, là điều kiện cần cho mọi hoạt động sản xuất và đời sống.

### **1.4. Nội dung cơ bản của pháp luật về nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản**

Thứ nhất, quy định về căn cứ làm phát sinh nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản.

Thứ hai, các loại nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản

Thứ ba, quy định về những bảo đảm của Nhà nước đối với người sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản

### **1.5. Kinh nghiệm của một số nước về nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản và bài học kinh nghiệm rút ra cho Việt Nam, tỉnh Quảng Bình**

#### **1.5.1. Kinh nghiệm của một số nước về nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản**

##### **1.5.1.1. Kinh nghiệm về nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản của Trung Quốc**



*1.5.1.2. Kinh nghiệm về nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản của Hàn Quốc*

*1.5.1.3. Kinh nghiệm về nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản của Singapore*

### **1.5.2. Bài học kinh nghiệm rút ra cho Việt Nam và tỉnh Quảng Bình**

Sau khi nghiên cứu kinh nghiệm của một số nước về nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản, có thể rút ra một số nhận xét như sau:

Thứ nhất, các quy định về thuế và nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất là những quy định đã tồn tại từ lâu trên thế giới.

Thứ hai, nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất là nguồn thu quan trọng cho ngân sách địa phương, nhưng không vì thế mà nóng vội trong việc nghiên cứu nhằm cải cách triệt để hệ thống thuế này, bởi lẽ việc cải cách còn phụ thuộc rất nhiều vào các yếu tố như chính trị, kinh tế, xã hội, nhận thức của người dân...

Thứ ba, các yếu tố để làm căn cứ tính thuế BĐS là diện tích, giá BĐS và thuế suất.

## **KẾT LUẬN CHƯƠNG 1**

Qua những nghiên cứu về hoạt động kinh doanh bất động sản, về nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất cũng như quá trình hình thành và phát triển các loại nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản, có thể đưa ra một số kết luận như sau:

Thứ nhất, hoạt động kinh doanh bất động sản là một nhu cầu khách quan. Do đó việc chuyển nhượng cần phải tuân theo quy luật thị trường và pháp luật về đất đai và thuế thu nhập như các loại hàng hóa khác.

Thứ hai, việc người sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính của mình là cần thiết để đáp ứng những đòi hỏi về quản lý Nhà nước và góp phần vào việc đảm bảo công bằng xã hội.

Thứ ba, nội dung cơ bản của pháp luật về nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản cho thấy đây là một vấn đề lớn vì ảnh hưởng đến toàn xã hội, và khó vì tác động trực tiếp đến thu nhập của người chuyển nhượng, do đó Nhà nước cần phải có biện pháp kịp thời về thuế để đáp ứng những thay đổi của thị trường bất động sản trong hoàn cảnh có nhiều biến động như hiện nay và tương lai.

Thứ tư, thông qua nghiên cứu kinh nghiệm một số nước trên thế giới như Trung Quốc, Hàn Quốc, Singapore về nghĩa vụ tài chính của người

sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản, luận văn đã rút ra một số bài học kinh nghiệm có giá trị tham khảo tốt đối với Việt Nam và tỉnh Quảng Bình

## **Chương 2**

### **THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VỀ NGHĨA VỤ TÀI CHÍNH CỦA NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT TRONG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN VÀ THỰC TIỄN ÁP DỤNG TẠI TỈNH QUẢNG BÌNH**

#### **2.1. Quy định về nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản**

##### ***2.1.1. Tiền sử dụng đất***

##### ***2.1.2. Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp***

##### ***2.1.3. Thuế thu nhập từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất***

##### ***2.1.4. Phí và lệ phí***

###### ***2.1.4.1. Các loại phí***

- \* Phí đo đạc, lập bản đồ địa chính
- \* Phí thẩm định cấp quyền sử dụng đất
- \* Phí khai thác và sử dụng tài liệu đất đai

###### ***2.1.4.2. Các loại lệ phí***

- \* *Lệ phí địa chính*
- \* *Lệ phí trước bạ*

##### ***2.1.5. Các hành vi lách thuế, tránh thuế trong việc thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản***

#### **2.2. Thực tiễn áp dụng pháp luật về nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản tại tỉnh Quảng Bình**

##### ***2.2.1. Khái quát về tỉnh Quảng Bình***

##### ***2.2.2. Tình hình thực hiện pháp luật về nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản tại tỉnh Quảng Bình***

##### ***2.2.3. Đánh giá thực hiện pháp luật về nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản tại tỉnh Quảng Bình***

###### ***2.2.3.1. Những kết quả về thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản***

###### ***2.2.3.2. Những hạn chế, vướng mắc phát sinh trong quá trình thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản***

###### ***2.2.3.3. Nguyên nhân của những bất cập phát sinh trong quá trình thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản***

*Thứ nhất*, hệ thống pháp luật quy định về nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất chậm được hoàn thiện, còn chông chéo.

*Thứ hai*, các chính sách thuế, phí liên quan đến BĐS chưa thực sự là công cụ góp phần công khai, minh bạch và điều tiết thị trường, hạn chế đầu cơ; phương pháp tính thuế và thủ tục nộp thuế có điểm còn chưa thực sự tạo thuận lợi cho người dân và doanh nghiệp, dễ thất thu thuế..

*Thứ ba*, chính sách về ưu đãi miễn giảm tiền sử dụng đất theo pháp luật về khuyến khích đầu tư, cho đối tượng chính sách cũng còn bất cập do thay đổi nhiều, ưu đãi chồng ưu đãi.

*Thứ ba*, việc giao đất phần lớn vẫn theo hình thức chỉ định, chưa thực hiện triệt để theo cơ chế đấu giá, đấu thầu dự án có sử dụng đất.

*Thứ tư*, công tác lập hồ sơ địa chính còn chưa hoàn thành, trên địa bàn thành phố còn tồn đọng nhiều thửa đất các hộ gia đình chưa thực hiện kê khai đăng ký; nhiều thửa đất do vướng mắc khó khăn bởi các quyết định của các cơ quan nội chính,...

*Thứ năm*, công tác thanh tra, kiểm tra xử lý vi phạm trong lĩnh vực BĐS, quản lý sử dụng đất đai, giao dịch BĐS chưa được thường xuyên, liên tục.

*Thứ sáu*, ý thức pháp luật về nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất và của các chủ thể tại tỉnh Quảng Bình còn hạn chế.

*Thứ bảy*, nhiều chủ thể vì mong muốn đạt được lợi nhuận mà chấp nhận "lách" luật để giảm được số tiền thuế nhất định.

## KẾT LUẬN CHƯƠNG 2

Từ việc nghiên cứu các vấn đề lý luận và phân tích thực tiễn nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất, cho phép luận văn đưa ra một số những kết luận sau:

*Thứ nhất*, Luật Đất đai, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Thuế nói riêng và hệ thống pháp luật về bất động sản nói chung đã tạo ra một hành lang pháp lý để xác lập và điều chỉnh, quản lý việc thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất trong KDBĐS một cách ổn định ngắn hạn nhưng có tầm nhìn dài hạn

*Thứ hai*, đa số các quy định của pháp luật về nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất nhận diện qua thực tiễn tỉnh Quảng Bình tuy có những thành tựu đáng kể song đã phát sinh nhiều hạn chế và những hạn chế này có sự liên hệ logic với nhau.

*Thứ ba*, thực tiễn áp dụng pháp luật về chính sách tài chính đất đai hiện nay vẫn còn một số hạn chế, vướng mắc. Nguyên nhân của những hạn chế trên là do thiếu tính nhất quán trong các quy định về nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất trong KDBDS, giữa các văn bản có nhiều nội dung không thống nhất, thậm chí, mâu thuẫn nhau. Việc phân tích, đánh giá thực trạng áp dụng pháp luật về nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất trong thời gian qua và tìm hiểu nguyên nhân dẫn đến thực trạng đó là cơ sở cho Chương 3 của luận văn kiến nghị các giải pháp hoàn thiện pháp luật về nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất trong hoạt động KDBDS.

### **Chương 3**

## **ĐỊNH HƯỚNG, CÁC GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VÀ NÂNG CAO HIỆU QUẢ THỰC THI PHÁP LUẬT VỀ NGHĨA VỤ TÀI CHÍNH CỦA NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT TRONG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN TỪ THỰC TIỄN ÁP DỤNG TẠI TỈNH QUẢNG BÌNH**

**3.1. Định hướng hoàn thiện pháp luật về nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản**

*3.1.1. Hoàn thiện pháp luật về nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất phải phù hợp với đường lối phát triển kinh tế - xã hội của Đảng và chính sách, pháp luật của Nhà nước*

*3.1.2. Hoàn thiện pháp luật về nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất trong hoạt động kinh doanh bất động sản đảm bảo chế độ sở hữu toàn dân về đất đai ở Việt Nam.*

*3.1.3. Hoàn thiện pháp luật về nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản đảm bảo phù hợp với điều kiện kinh tế thị trường và yêu cầu của hội nhập quốc tế*

**3.2. Giải pháp hoàn thiện pháp luật về nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản**

*3.2.1. Sửa đổi, bổ sung các quy định của pháp luật về thuế sử dụng đất phi nông nghiệp*

*Thứ nhất*, đối với diện tích đất tính thuế, cần có quy định cụ thể về trách nhiệm của cơ quan tài nguyên môi trường, Ủy ban Nhân dân phường, xã trong việc phối hợp với ngành Thuế xác định, xác nhận vào tờ khai nhằm bảo thu đúng, thu đủ tiền thuế đất của người dân.

*Thứ hai*, doanh nghiệp có dự án đầu tư hiện phải nộp “thuế trùng” cho việc sử dụng đất trên cùng một diện tích đất thực hiện dự án, doanh nghiệp đã trả tiền thuê đất hàng năm cho Nhà nước, nhưng vẫn phải nộp thêm khoản thuế sử dụng đất phi nông nghiệp (mặc dù không nhiều) là bất hợp lý. Do đó, cần sửa đổi, bổ sung quy định các dự án thuê đất và nộp tiền thuê đất hàng năm không thuộc đối tượng điều chỉnh của Luật thuế sử dụng đất phi nông nghiệp, bởi nghĩa vụ tài chính với Nhà nước đã thực hiện theo hợp đồng thuê đất với cơ quan thẩm quyền.

*Thứ ba*, cần thu hẹp đối tượng miễn, giảm thuế sử dụng đất phi nông nghiệp, vì hiện tại quá nhiều đối tượng miễn, giảm gây khó khăn cho công tác quản lý của cơ quan thuế.

*Thứ tư*, vấn đề đang gây lãng phí trong quản lý thuế sử dụng đất phi nông nghiệp là chi phí cho công tác tổ chức thu cao hơn số thuế thu được. Theo quy định, mức thu thuế sử dụng đất phi nông nghiệp tính theo bảng giá đất do ủy ban nhân dân tỉnh ban hành. Thực tế cho thấy, nhiều nơi có giá đất thấp từ vài trăm ngàn đồng đến dưới 500 ngàn đồng/m<sup>2</sup>. Với giá đất thấp, cùng với diện tích đất tính thuế nhỏ, đồng thời được hưởng chính sách giảm thuế thì số thuế phải nộp của mỗi thửa có khi chỉ vài ngàn đồng/năm. Trong khi đó, cơ quan thuế phải chi nhiều hơn cho công tác quản lý thu như: Tổ chức việc kê khai thuế, in thông báo thuế, phát hành thông báo thuế, chi trả thù lao thu - nộp, quyết toán thuế... Do đó, đối với ngưỡng có mức thuế phải nộp từ 100 ngàn đồng/năm trở xuống, nên được bổ sung quy định thuộc đối tượng miễn thuế để tránh lãng phí.

*Thứ năm*, chính sách miễn giảm hộ nghèo, theo văn bản hướng dẫn thì trường hợp hộ nghèo phải có Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất (trong hạn mức) mới được miễn giảm, nhưng hộ nghèo thường không có Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên việc miễn giảm cho hộ nghèo rất khó. Đề nghị bỏ quy định phải có Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi xem xét miễn giảm cho hộ nghèo (trong hạn mức).

### ***3.2.2. Sửa đổi, bổ sung các quy định của pháp luật về thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất***

Qua việc phân tích, đánh giá thực trạng và chỉ ra những ưu điểm cũng như hạn chế của thuế thu nhập chuyển quyền sử dụng BĐS, luận văn đưa ra một số những giải pháp sau:

*Thứ nhất*, về phía Nhà nước, phải xây dựng và quản lý hệ thống thông tin cá nhân đầy đủ toàn diện, trên cơ sở đó giữa ngành thuế và ngành tài nguyên và môi trường kết nối mạng thông tin thống nhất trên phạm vi toàn quốc để quản lý được việc sở hữu BĐS chi tiết của từng cá nhân. Từ

đó, hạn chế được sự man khai là tài sản duy nhất trong chuyên nhượng BĐS để được miễn thuế.

*Thứ hai*, đối với Ủy ban nhân dân các tỉnh, đặc biệt thành phố nơi có thị trường BĐS đa dạng và phức tạp, để chống việc lách thuế qua việc ghi thấp giá trên hợp đồng chuyên nhượng thì việc xây dựng và ban hành giá nhà, đất hàng năm phải phù hợp và sát giá thực tế chuyên nhượng trên thị trường tự do.

*Thứ ba*, thuế thu nhập cá nhân từ đầu tư, mua bán, chuyên nhượng quyền sở hữu BĐS, dù đã được sửa đổi nhưng vẫn còn vướng mắc. Hình thức nộp thuế thu nhập cá nhân là 2%. Nhưng tên gọi vẫn chưa phù hợp. Bởi đã gọi là thuế thu nhập cá nhân, thì phải có thu nhập mới phải nộp thuế. Nhiều người chuyên nhượng quyền sở hữu BĐS lỗ vốn, hoặc ngang giá vốn, không lời, vẫn phải đóng thuế thu nhập. Do đó, để hợp lí, kiến nghị Chính phủ nên bổ sung nội dung này vào các nội dung sửa đổi của Luật thuế, với việc gọi tên đúng của nó là thuế chuyên nhượng BĐS. Bởi nếu không một khi đã sai về nguyên lý thì sẽ sai cả bản chất sắc thuế.

### ***3.2.3. Hoàn thiện khoản thu lệ phí trước bạ thành Luật thuế đăng kí tài sản***

Thuế đăng kí tài sản là sắc thuế đánh vào giá trị các tài sản khi được chủ sở hữu thực hiện đăng kí quyền sở hữu với cơ quan quản lý nhà nước.

Thuế đăng ký tài sản là thuế đánh một lần khi các chủ sở hữu tài sản chịu thuế thực hiện việc đăng kí quyền sở hữu tài sản của mình với cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật. Thuế tài sản được điều chỉnh theo quyền sở hữu, quyền sử dụng, khai thác hay chuyên nhượng tài sản tại thời điểm nhất định, theo quy định của pháp luật, với nhiều hình thức tên gọi khác nhau, chủ yếu là: thuế đăng ký tài sản (thuế trước bạ, lệ phí trước bạ); thuế thừa kế; thuế quà biếu; thuế nhà đất; thuế tài sản (đánh tổng hợp trên toàn bộ giá trị BĐS, động sản và tài sản tài chính của một chủ thể); thuế chuyên nhượng tài sản (nhà, đất, vốn, trái phiếu...); thuế khai thác tài nguyên quốc gia. Thuế tài sản được đánh giá là loại thuế trực thu có thể động viên tương đối sát với khả năng đóng góp thực tế của người chịu thuế vì thuế đánh vào những tài sản cụ thể, nhất là nhà và đất, là những vật thực có, dễ nhận biết hơn các đối tượng đánh thuế thu nhập hay tiêu dùng.

Hiện nay, ở Việt Nam lệ phí trước bạ là khoản tiền thu vào việc đăng kí hoặc chuyên nhượng các tài sản thuộc diện phải đăng ký Quyền sở hữu

và Quyền sử dụng tài sản để được Nhà nước thừa nhận tính hợp pháp việc sở hữu tài sản đó hoặc hành vi chuyển nhượng đó.

Lệ phí trước bạ vừa mang tính chất lệ phí, vừa có bản chất thuế (một loại thuế tài sản huy động một phần thu nhập của người có tài sản). Tính chất thuế của khoản thu này thể hiện ở chỗ mức thu của nó không hoàn toàn dựa vào các chi phí liên quan đến việc cung cấp dịch vụ hành chính, pháp lý của Nhà nước mà mức thu được xác định theo tỷ lệ phần trăm tính trên giá trị của tài sản đăng ký trước bạ. Nó thực hiện một phần điều tiết thuế thu nhập của các chủ thể này vào Ngân sách nhà nước, góp phần phân phối lại thu nhập, đồng thời, đảm bảo công bằng xã hội. Như vậy, cần đề xuất thực hiện đổi mới và phát triển hoàn thiện tính chất thuế của lệ phí trước bạ thành Luật thuế đăng ký tài sản. Thuế đăng kí tài sản sẽ đánh một lần vào giá trị của các tài sản chịu thuế khi chủ thể đăng kí quyền sở hữu tài sản.

#### ***3.2.4. Sửa đổi, bổ sung hoàn thiện chính sách giá đất và thẩm định giá đất do Nhà nước quy định.***

Theo quy định hiện hành; giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương ban hành và được sử dụng trong vòng 05 năm làm căn cứ tính thuế sử dụng đất, thuế nhập từ chuyển quyền sử dụng đất; Lệ phí trước bạ; Tính bồi thường đối với người có hành vi vi phạm pháp luật về đất đai mà gây thiệt hại cho Nhà nước; Bồi thường cho người sử dụng đất tự nguyện trả lại đất được giao, cho thuê. Quy định này dẫn đến chính sách giá đất hiện hành chưa phù hợp với bản chất kinh tế - xã hội.

*Thứ nhất*, Luật Đất đai cần bổ sung các quy định về trình tự, thủ tục thực hiện quyết định giá đất phù hợp thị trường. Bước thứ nhất phải sử dụng dịch vụ định giá và đó là cơ sở đề xuất giá đất. Sau đó, việc lựa chọn tổ chức nào cung cấp dịch vụ định giá cần phải công khai và dựa trên cơ sở của sự đồng thuận giữa các bên có liên quan. Toàn bộ hồ sơ được gửi cho các bên

*Thứ hai*, thực hiện nguyên tắc bình đẳng trong giao dịch giữa Nhà nước và tổ chức, cá nhân. Nhà nước cần thiết phải thay đổi tư duy về giá đất theo hướng mình cũng là một chủ thể tham gia thị trường mua bán, chứ không chỉ là một chủ thể “độc quyền” định giá. Người có đất (quyền sử dụng đất - được pháp luật giao cho họ và quyền ấy được mua bán trên thị trường) cũng là một chủ thể tham gia mua, bán phải được quyền bình đẳng trong việc xác định giá bán khi bán đất cho Nhà nước trong những trường hợp cụ thể phục vụ các mục đích của Nhà nước; họ phải được quyền thỏa thuận về giá đất của mình theo nguyên tắc thị trường thông

qua các tổ chức tư vấn thẩm định giá đất.

### **3.3. Một số giải pháp nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật về nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản**

#### **3.3.1. Nâng cao ý thức pháp luật và kiện toàn bộ máy tổ chức thực hiện pháp luật trên địa bàn tỉnh Quảng Bình**

Cùng với việc hoàn thiện và đơn giản hóa thủ tục hành chính, chúng ta cần phải tăng cường tuyên truyền, phổ biến giáo dục pháp luật bằng nhiều hình thức khác nhau, về đến tận cơ sở để nâng cao trình độ pháp luật của người dân đó để người dân hiểu rõ hơn về các loại nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất trong kinh doanh BĐS.

*Thứ nhất*, để nâng cao ý thức pháp luật cho mọi người, cần thực hiện những công việc chủ yếu sau:

Đẩy mạnh các hoạt động tuyên truyền, giáo dục về kiến pháp luật cho doanh nghiệp và cán bộ, công chức thuộc các cơ quan quản lý trên địa bàn tỉnh, tập trung vào những ngành luật có liên quan nhất là các văn bản pháp luật về dân sự, pháp luật đất đai nói chung và pháp luật kinh doanh bất động sản, luật thuế,... Tùy từng đối tượng để xác định cách thức, phương pháp, nội dung tuyên truyền, giáo dục phù hợp.. Đồng thời phải tăng cường công tác tuyên truyền phổ biến các quy định của pháp luật về thuế nói chung và thuế thu nhập cá nhân đối với thu nhập từ hoạt động kinh doanh bất động sản nói riêng, cho người dân được nắm rõ để từ đó làm cơ sở để người dân có thể thực hiện nghĩa vụ của mình đúng theo quy định hiện hành của pháp luật, đồng thời cũng đảm bảo quyền lợi và công bằng xã hội cho người dân.

*Thứ hai*, phải kiện toàn và đổi mới tổ chức hoạt động của các tổ chức hỗ trợ tư pháp, các tổ chức dịch vụ, tư vấn, trợ giúp pháp lý trong địa bàn tỉnh Quảng Bình. Những tổ chức này có vai trò rất quan trọng trong thực hiện pháp luật tại địa phương. Đây là một bộ phận quan trọng trong việc góp phần phổ biến tuyên truyền, giáo dục pháp luật, nâng cao hiểu biết pháp luật cho người dân nói chung và người sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản nói riêng.

*Thứ ba*, đẩy mạnh đầu tư công nghệ thông tin, trang thiết bị làm việc hiện đại tại cơ quan thuế, để cán bộ quản lý các khoản thu từ đất thực hiện tốt chức năng và nhiệm vụ được giao, tạo điều kiện tốt nhất có thể để cán bộ công chức yên tâm, gắn bó với công việc được giao. Đồng thời, thúc đẩy việc sắp xếp, tổ chức bộ máy, nâng cao chất lượng đội ngũ cán bộ theo hướng tinh gọn, hoạt động có hiệu lực, hiệu quả trong công tác quản lý các khoản thu từ đất.



### ***3.3.2. Nâng cao năng lực, ý thức, trách nhiệm, đạo đức công vụ của cán bộ, công chức cơ quan quản lý nhà nước và cán bộ, công chức thuế trên địa bàn tỉnh Quảng Bình***

Đối với các cơ quan quản lý Nhà nước về đất đai và cơ quan Thuế, nếu năng lực, ý thức, trách nhiệm, đạo đức công vụ của cán bộ, công chức tại những cơ quan này tốt, thì việc thực hiện các chức năng, nhiệm vụ quản lý nhà nước liên quan đến hoạt động quản lý chính sách tài chính về đất đai đúng quy định của pháp luật sẽ được chính xác, kịp thời, bảo đảm quyền, lợi ích hợp pháp của người dân.

Tôi xin kiến nghị một số giải pháp có thể triển khai để thực hiện được mục đích này bao gồm:

*Thứ nhất*, thắt chặt các quy định về thi tuyển, bổ nhiệm công chức tại các cơ quan có thẩm quyền liên quan đến việc thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất trong KDBĐS trên địa bàn tỉnh Quảng Bình, đồng thời phải minh bạch hoá tất cả các nội dung thi tuyển công chức, nhằm tuyển chọn được những cá nhân xuất sắc cả về chuyên môn lẫn năng lực, trách nhiệm, đạo đức hành nghề. Qua đó sẽ nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật trên các lĩnh vực nói chung và chính sách tài chính đất đai trên địa bàn tỉnh Quảng Bình nói riêng.

*Thứ hai*, thường xuyên tổ chức các kỳ sát hạch chất lượng chuyên môn cũng như năng lực xử lý công việc của các cán bộ, công chức cơ quan Nhà nước nói trên. Đồng thời, lấy các kết quả sát hạch đó để làm cơ sở khen thưởng, nâng lương, đề bạt hoặc thuyên chuyển công tác. Quy trình cũng như nội dung sát hạch cũng phải được minh bạch hoá và công khai trên các trang thông tin điện tử của cơ quan tương ứng.

*Thứ ba*, đẩy mạnh việc tổ chức các buổi đối thoại trực tiếp với người dân nói chung và doanh nghiệp, chủ đầu tư nói riêng, qua đó vừa đánh giá được năng lực của cán bộ, công chức, đồng thời nắm bắt kịp thời được thực tiễn nhu cầu pháp lý của các bên liên quan trên địa bàn tỉnh, tăng sự gắn kết giữa doanh nghiệp và cơ quan Nhà nước tại địa phương.

*Thứ tư*, thực hiện việc lấy ý kiến khảo sát, đánh giá định kỳ bằng văn bản đối với người dân trên địa bàn về năng lực và mức độ hài lòng của người dân đối với từng cơ quan Nhà nước có liên quan đến việc thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất. Vấn đề này có thể thực hiện một hoặc hai lần mỗi năm, tùy thực tiễn hoạt động của các cơ quan tại địa phương, phạm vi khảo sát tương ứng với phạm vi thẩm quyền của từng cơ quan.

*Thứ năm*, thường xuyên tổ chức các buổi hội thảo và báo cáo kết quả

công tác định kỳ đối với các ngành trên địa bàn tỉnh Quảng Bình. Các báo cáo này phải được công khai trên các trang thông tin điện tử của từng cơ quan, đồng thời thiết kế chức năng cho phép người dân đánh giá trực tuyến trên các website đối với từng báo cáo, mức độ đánh giá có thể phân chia thành 2 sự lựa chọn bao gồm "đồng ý" và "không đồng ý", hoặc chia theo thang điểm tương ứng với mức độ đồng tình từ 1 sao đến 5 sao.

### ***3.3.3. Xây dựng cơ chế thanh tra, kiểm tra và xử lý nghiêm minh đối với hành vi lách thuế, tránh thuế trong kinh doanh bất động sản trên địa bàn tỉnh Quảng Bình***

Trên cơ sở nhận diện các hành vi lách thuế, tránh thuế phát sinh trong kinh doanh bất động sản, thiết nghĩ các cấp quản lý cần khẩn trương có những giải pháp hữu hiệu hơn, tập trung vào các biện pháp sau:

Về phía Nhà nước, phải xây dựng và quản lý hệ thống thông tin cá nhân đầy đủ toàn diện, trên cơ sở đó giữa ngành thuế và ngành tài nguyên và môi trường kết nối mạng thông tin thống nhất trên phạm vi toàn quốc để quản lý được việc sở hữu bất động sản chi tiết của từng cá nhân. Từ đó, chống được sự khai gian dối là tài sản duy nhất trong chuyển nhượng bất động sản để được miễn thuế.

Riêng ngành thuế, với vị trí, vai trò của cơ quan chịu trách nhiệm chính, đồng thời bằng kinh nghiệm và kỹ năng quản lý chuyên sâu, phải chủ động nghiên cứu, đề xuất các giải pháp để ứng phó trong mọi tình huống, đảm bảo quản lý sát nguồn thu.

### KẾT LUẬN CHƯƠNG 3

Trên cơ sở những điểm bất cập, hạn chế còn tồn tại trong quy định của pháp luật và thực tiễn về nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản đã phân tích ở chương 2. Kết thúc chương 3, Luận văn giải quyết các vấn đề:

Một là, phân tích các định hướng trong công tác xây dựng và hoàn thiện pháp luật về nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất trong hoạt động kinh doanh bất động sản. Việc hoàn thiện pháp luật các quy định này là cấp thiết, song phải được thực hiện theo những nguyên tắc, định hướng nhất định.

Hai là, trên cơ sở nhận thức các quan điểm và định hướng trong công tác xây dựng và hoàn thiện pháp luật về nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất trong hoạt động kinh doanh bất động sản, luận văn đề xuất các giải pháp góp phần hoàn thiện pháp luật cũng như các giải pháp nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản. Các giải pháp trên là một hệ thống hoàn chỉnh, có quan hệ chặt chẽ với nhau nên cần được tiến hành đồng bộ để tạo cơ sở pháp lý nhằm góp phần hoàn thiện công tác thực hiện nghĩa vụ tài chính đất đai tại Việt Nam nói chung và Quảng Bình nói riêng.

## KẾT LUẬN

Từ những nghiên cứu về lý luận, về thực trạng tại tỉnh Quảng Bình và về những giải pháp hoàn thiện pháp luật về nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản, có thể thấy nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất là một trong những quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất đối với Nhà nước nhưng cả quy định pháp luật và cơ chế quản lý của nhà nước về lĩnh vực này vẫn còn nhiều bất cập.

Nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản đóng góp một phần đáng kể vào ngân sách nhà nước, tuy nhiên tỷ lệ người sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính chưa cao, tình trạng nhận thông báo nộp tiền nhưng chưa nộp tiền và chưa nhận thông báo nộp tiền còn chiếm tỷ lệ cao. Nghiên cứu đã xác định một số thuận lợi và khó khăn trong công tác thực hiện nghĩa vụ tài chính của cán bộ và người sử dụng đất đối với mỗi khoản nghĩa vụ tài chính đất đai cụ thể, từ đó đề xuất những giải pháp thiết thực góp phần hoàn thiện công tác thực hiện nghĩa vụ tài chính đất đai tại Việt Nam nói chung và Quảng Bình nói riêng.

Với kết quả nghiên cứu trên, luận văn đã làm sáng tỏ phần nào những vấn đề lý luận, thực trạng pháp luật cũng như giải pháp nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật về nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản. Tuy nhiên, do khuôn khổ của luận văn thạc sỹ có hạn nên tôi chưa thể đề cập được hết tất cả các nội dung liên quan đến lĩnh vực tài chính đất đai và nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản. Tuy nhiên, đây có thể sẽ là đối tượng nghiên cứu của các công trình khoa học tiếp theo.

## DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO

### I. Văn bản pháp luật

1. Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam (2005), Bộ luật Dân sự Việt Nam năm 2005
2. Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam (2015), Bộ luật Dân sự Việt Nam năm 2015
3. Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam (2006), Luật kinh doanh bất động sản năm 2006
4. Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam (2014), Luật kinh doanh bất động sản năm 2014
5. Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam (2009), Luật thuế thu nhập cá nhân năm 2009
6. Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam (2014), Luật thuế thu nhập cá nhân năm 2014
7. Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam (1987), Luật Đất đai năm 1987
8. Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam (1993), Luật Đất Đai năm 1993
9. Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam (2003), Luật Đất Đai năm 2003
10. Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam (2013), Luật Đất Đai năm 2013
11. Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam (2012), Luật Quản lý thuế năm 2012
12. Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam (2014), Luật xây dựng năm 2014
13. Chính phủ (2014), Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 05 năm 2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai
14. Chính phủ (2014), Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 05 năm 2014 quy định về giá đất
15. Chính phủ (2014), Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 05 năm 2014 về thu tiền sử dụng đất ;
16. Chính phủ (2017), Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 về sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

17. Bộ Tài nguyên và Môi trường (2014), Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30 tháng 6 năm 2014 quy định chi tiết phương pháp định giá đất, xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất, định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất;

18. Bộ Tài nguyên và Môi trường (2017), Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29 tháng 09 năm 2017 về hướng dẫn nghị định 01/2017/NĐ-CP sửa đổi nghị định hướng dẫn Luật Đất đai và sửa đổi thông tư hướng dẫn thi hành Luật Đất đai;

19. Chính phủ (2014), Nghị định số 91/2014/NĐ-CP ngày 01 tháng 10 năm 2014 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều tại các Nghị định quy định về thuế.

20. Chính phủ (2015), Nghị định số 12/2015/NĐ-CP ngày 12/2/2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các Luật về thuế và sửa đổi bổ sung một số điều của các Nghị định về thuế và sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/6/2014.

21. Chính phủ (2013), Nghị định số 83/2013/NĐ-CP ngày 22 tháng 7 năm 2013 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Quản lý thuế và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quản lý thuế.

22. Bộ Tài chính (2013), Thông tư số 156/2013/TT-BTC ngày 06/11/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Quản lý thuế; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quản lý thuế và Nghị định số 83/2013/NĐ-CP ngày 22 tháng 7 năm 2013 của Chính phủ.

23. Bộ Tài chính (2014), Thông tư số 151/2014/TT-BTC ngày 10/10/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành Nghị định số 91/2014/NĐ-CP ngày 01/10/2014 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều tại các Nghị định quy định về thuế.

24. Báo cáo của Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa XI về các văn kiện Đại hội XII của Đảng

25. Báo cáo chính trị của Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa XI tại Đại hội đại biểu toàn quốc lần thứ XII của Đảng

26. Tài liệu khác

II. Bài viết khoa học, sách chuyên khảo, sách tham khảo

27. Nguyễn Thị Hồng Nhung (2012), Pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản ở Việt Nam

28. Phạm Đức Phong (1999), Hoàn thiện cơ chế chính sách thu tài chính đối với đất đai ở Việt Nam, Đề tài khoa học cấp Bộ.

29. Nguyễn Thị Dung (2011), Quyền sử dụng đất trong thị trường

bất động sản ở Việt Nam - những vấn đề lý luận và thực tiễn, Đại học Quốc gia Hà Nội

30. Huỳnh Quốc Thái (2014), Thuế thu nhập cá nhân đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản – thực tiễn áp dụng trên địa bàn Sóc Trăng, Đại học Cần Thơ

31. Vương Minh Phương (2017), “Thuế thu nhập cá nhân đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản trên thị trường bất động sản Hà Nội”, Tạp chí Tài chính kế toán số 1

32. Phạm Văn Bình (2009), Chính sách thuế nhà đất trên thế giới - Kinh nghiệm cho Việt Nam, Tạp chí Nghiên cứu Tài chính Kế toán, (số 11).

33. Phạm Văn Bình (2013), Chính sách thuế nhà ở, đất ở tại Việt Nam, Luận án tiến sĩ kinh tế, Đại học kinh tế quốc dân

34. Lê Xuân Trường (2006), Hoàn thiện chính sách thuế nhằm nâng cao năng lực cạnh tranh của các doanh nghiệp công nghiệp Việt Nam, Học viện tài chính.

35. NCS Nguyễn Thị Mỹ Linh (2012), “ Chính sách thuế đối với phát triển thị trường bất động sản Việt Nam”, Đại học Kinh tế Quốc dân

36. Đàm Văn Huệ, (2006), “Thuế Đất đai - Công cụ quản lý và điều tiết thị trường bất động sản, Đại học Kinh tế Quốc dân

37. Hồ Đông, (2001), Phương hướng và các giải pháp hoàn thiện thuế thu về đất đai ở Việt Nam, Học viện Tài chính

38. Nguyễn Văn Điền, Quản lý nhà nước đối với thị trường BĐS trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh (2011), Đại học Ngoại thương

39. Nguyễn Thị Dung, (2011), Quyền sử dụng đất trong thị trường BĐS ở Việt Nam - những vấn đề lý luận và thực tiễn

40. Hoàng Văn Cường (2006), Một số giải pháp nhằm nâng cao hiệu lực quản lý nhà nước về thị trường đất đai - Bất động sản ở Việt Nam, Luận án tiến sĩ, Học viện Tài chính

41. Nguyễn Thủy Chung, (2009), Hoàn thiện chính sách thu ở Việt Nam, Học viện Tài chính

42. Thái Thanh Hải (2007), Những vấn đề pháp lý về chuyển nhượng quyền sử dụng đất qua thực tiễn tại tỉnh Bình Dương và hướng hoàn thiện, Luận văn thạc sĩ, Trường Đại học Luật Thành phố Hồ Chí Minh

43. Trường Đại học Luật Hà Nội(2006), Giáo trình Luật đất đai, Nhà xuất bản Tư Pháp, Thành phố Hồ Chí Minh

44. Doãn Hồng Nhung (2017), Giáo trình Luật Đất đai, Nxb Đại Học Quốc Gia Hà Nội;

45. TS Trần Quang Huy, TS Nguyễn Quang Tuyền, Sách “Pháp luật kinh doanh bất động sản”, NXB Tư pháp (2009)

46. Tài liệu khác

III. Tài liệu Internet

47. <http://quanlysudungnha.batdongsan.com.vn>

48. <http://thitruongtaichinh.vn>

49. <http://thongtinphapluatdansu.wordpress.com>

50. <http://tintuc.duan.vn/>

51. <http://www.horea.org.vn> 41. <http://vneconomy.vn>

52. <http://www.monre.gov.vn>

53. <http://www.tapchibatdongsanvietnam.vn> 38

54. [www.tapchicongsan.org.vn](http://www.tapchicongsan.org.vn)

55. [www.vnrea.vn](http://www.vnrea.vn).