



## Tạp chí Khoa học Kỹ thuật Mỏ - Địa chất

Trang điện tử: <http://tapchi.humg.edu.vn>



# Một số vấn đề liên quan đến khai thác nguồn lực tài chính từ đất đai ở Việt Nam

Nguyễn Văn Quân <sup>1,\*</sup>, Nguyễn Thị Kim Yến <sup>2</sup>

<sup>1</sup> Khoa Quản lý đất đai, Học viện Nông nghiệp Việt Nam

<sup>2</sup> Khoa Trắc địa - Bản đồ và Quản lý đất đai, Trường ĐH Mỏ - Địa chất, Việt Nam

### THÔNG TIN BÀI BÁO

### TÓM TẮT

#### Quá trình:

Nhận bài 15/08/2017

Chấp nhận 18/10/2017

Đăng online 29/12/2017

#### Từ khóa:

Nguồn lực

Tài chính

Đất đai

Giá đất

Thuế

Phí

*Nguồn lực tài chính từ đất đai đã được nhiều nước theo nền kinh tế thị trường trên thế giới nghiên cứu và áp dụng vào thực tế, việc khai thác nguồn lực tài chính từ đất đai đã được thực hiện ở Việt Nam trong thời gian gần đây, khi đất nước chuyển sang nền kinh tế thị trường. Khai thác nguồn lực tài chính từ đất đai ở Việt Nam chủ yếu thông qua việc xác định giá đất, các khoản thu từ đất như tiền sử dụng đất, tiền thuê, thuế, lệ phí liên quan đến đất đai đều thông qua giá đất. Các giải pháp khai thác nguồn lực tài chính từ đất đai tập trung chủ yếu vào việc đảm bảo minh bạch trong thị trường bất động sản (trong đó có thị trường đất đai), đảm bảo đồng bộ giữa các chính sách đất đai. Một số giải pháp cơ bản như: Kiểm soát thu nhập đảm bảo minh bạch thị trường bất động sản; chính sách đất đai cần phù hợp với thực tiễn; nhóm giải pháp về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; nhóm giải pháp kinh tế, kỹ thuật; nhóm giải pháp tổ chức, quản lý.*

© 2017 Trường Đại học Mỏ - Địa chất. Tất cả các quyền được bảo đảm.

## 1. Đặt vấn đề

Trong tất cả các nền kinh tế, yếu tố đầu vào quan trọng bao gồm lao động, khoa học công nghệ, tài chính và đất đai, đầu ra chính là các sản phẩm hàng hóa phục vụ con người. Việc khai thác hợp lý và hiệu quả các nguồn lực đầu vào trong điều kiện các nguồn lực luôn bị hạn chế là vấn đề quan trọng mà các nhà kinh tế thường xuyên đề cập trong các nghiên cứu của mình.

Trong nền kinh tế thị trường tích lũy tài sản cố định là tích lũy chủ yếu trong đó đất đai chiếm

tỷ trọng lớn nhất, tùy từng nước mà tỷ trọng này dao động từ 5 đến 20% của GDP (Báo cáo công tác quản lý tài chính đất đai, 2012). Khi đất đai tham gia vào thị trường tài chính, tín dụng nó cho phép các tổ chức, cá nhân, những đối tượng có quyền sở hữu, sử dụng chúng huy động một lượng vốn lớn phục vụ cho đầu tư sản xuất và các nhu cầu đa dạng của mình.

Việc tìm ra được một cơ chế khai thác nguồn lực tài chính thông qua đất đai (một loại tài sản có giá trị cao trong nền kinh tế) là một vấn đề được cả xã hội quan tâm, nhất là tại các nước đang phát triển đòi hỏi một lượng vốn lớn phục vụ cho đầu tư phát triển sản xuất, đáp ứng nhu cầu ngày càng tăng mạnh của con người.

\*Tác giả liên hệ

E-mail: [quannv1972@gmail.com](mailto:quannv1972@gmail.com)

## 2. Khái quát về nguồn lực tài chính từ đất đai

Nguồn lực là hệ thống các điều kiện tự nhiên, xã hội có ích cho con người, thông qua việc khai thác chúng con người tạo ra các sản phẩm phục vụ cho nhu cầu của mình. Trình độ của lực lượng sản xuất khác nhau việc sử dụng các nguồn lực phục vụ nhu cầu của con người cũng khác nhau, hơn nữa ở các quốc gia có trình độ phát triển khác nhau thì sự phát huy của các nguồn lực cũng rất khác nhau. Nguồn lực phát triển kinh tế có thể phân theo ngành, theo lĩnh vực,... Theo nhận thức phổ biến hiện nay, các nguồn lực bao gồm: nguồn lực con người, nguồn lực đất đai, nguồn lực tài chính, nguồn lực khoa học công nghệ,... hay cách hiểu tương tự là lao động, đất đai, vốn, tri thức,... (Adam Smith, 1994).

Nguồn lực tài chính từ đất đai là nguồn lực tài chính được hình thành từ đất đai thông qua quan hệ kinh tế giữa các chủ thể trong một xã hội nhất định và chịu sự chi phối của quan hệ sở hữu của xã hội đó. Nguồn lực tài chính từ đất đai được hình thành trong nền kinh tế thị trường, vì chỉ có kinh tế thị trường mới có khả năng biến mọi nguồn lực trở thành hàng hóa và biến các hàng hóa đó trở thành những biểu hiện của giá trị, mặc dù có thể chúng không phải do lao động làm ra. Cơ sở để thực hiện nguồn lực tài chính từ đất đai là các hình thái địa tô, thể hiện trong nền kinh tế thị trường là chính là tiền thuê đất (C.Mác - Ph.Ăngghen, 1994).

Nếu đất đai thuộc quyền sở hữu của nhân dân và nhà nước của dân, do dân đứng ra làm đại diện chủ sở hữu thì nguồn lực tài chính từ đất đai sẽ hình thành các quỹ tiền tệ tập trung, phục vụ lợi ích cho số đông nhân dân. Nếu đất đai thuộc về sở hữu tư nhân thì mục đích sử dụng nguồn lực tài chính từ đất đai chắc chắn không phải phục vụ cho số đông mà là chỉ là một bộ phận trong xã hội.

Có nhiều hình thức khai thác nguồn lực tài chính từ đất đai, trong đó phổ biến nhất là thông qua khai thác địa tô. Từ mức địa tô, người ta có thể xác định được giá cả ruộng đất. Từ địa tô và giá cả ruộng đất các chủ thể sẽ thực hiện được những quỹ tiền tệ hay các nguồn lực tài chính phục vụ cho các nhu cầu chi tiêu của mình. Trong lý luận của Mác, có các hình thức địa tô cơ bản như: địa tô chênh lệch (biểu hiện bao gồm chênh lệch I và chênh lệch II), địa tô tuyệt đối, các hình thức địa tô khác như: địa tô hầm mỏ, địa tô đất xây dựng,.. Cơ sở để các chủ thể thực hiện được địa tô là quyền sở hữu về đất đai (C.Mác - Ph.Ăngghen, 1994)

Trong điều kiện thực tế hiện nay ở Việt Nam, khai thác nguồn lực tài chính về đất đai dựa trên việc xác định giá thuê đất, giá đất, Nhà nước đóng vai trò là người đại diện cho nhân dân trong việc sở hữu đất đai, nguồn lực tài chính về đất đai được khai thác và tập trung vào ngân sách nhà nước để phục vụ chi tiêu của nhà nước, qua đó đem lại lợi ích của nhân dân.

Hiện nay theo luật đất đai 2013 các hình thức khai thác nguồn lực tài chính về đất đai bao gồm: (1) Thu tiền sử dụng đất khi được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất mà phải nộp tiền sử dụng đất; (2) Thu tiền thuê đất khi được Nhà nước cho thuê; (3) Thu thuế sử dụng đất; (4) Thu thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất; (5) Thu tiền từ việc xử phạt vi phạm pháp luật về đất đai; (6) Thu tiền bồi thường cho Nhà nước khi gây thiệt hại trong quản lý và sử dụng đất đai; (7) Thu phí và lệ phí trong quản lý, sử dụng đất đai (Luật số: 45/2013/QH13, 2013)

Nguồn lực tài chính từ đất đai đóng góp đáng kể vào ngân sách nhà nước, tỷ trọng ngày một tăng, trong đó thu từ tiền sử dụng đất là lớn nhất, chiếm tỷ trọng khoảng 70% trong tổng số thu từ đất. Năm 2002 tổng số thu từ đất là 5.486 tỷ đồng, chiếm 4,43% tổng thu ngân sách nhà nước. Năm 2010 tổng số thu từ đất là 67.767 tỷ đồng, chiếm 11,21% tổng thu ngân sách nhà nước. Theo đề án khai thác nguồn lực tài chính từ đất đai và tài sản nhà nước phục vụ phát triển kinh tế - xã hội giai đoạn 2013 - 2020, số thu dự kiến từ đất bình quân đạt 70.000 tỷ đồng/năm (Quyết định 2174/QĐ-TTg, 2013)

Nguồn lực tài chính từ đất đai được khai thác thông qua 7 khoản thu như đã nêu ở trên, để khai thác nguồn thu một cách hợp lý còn phụ thuộc vào nhiều yếu tố như tình hình phát triển kinh tế, công tác định giá đất và đặc biệt là sự hợp lý trong các quy định đối với 7 khoản thu kể trên.

## 3. Khai thác nguồn lực tài chính từ đất đai của một số nước và kinh nghiệm cho Việt Nam

Tổng hợp từ các nước trên thế giới được nghiên cứu về công tác khai thác nguồn lực tài chính từ đất đai thông qua các khoản thu, có 52 nước quy định về thuế, phí và các khoản thu từ đất. Trong tổng số 52 nước có quy định về thuế và phí thì: (i) Có 34 nước có quy định cả về thuế, phí và các khoản thu từ đất; (ii) Có 8 nước có quy định về thuế mà không quy định về phí và các khoản thu

từ đất; (iii) Có 10 nước có quy định về phí và các khoản thu từ đất mà không quy định về thuế; (iv) 15 nước có Luật riêng về thuế, phí và các khoản thu từ đất (Báo cáo công tác quản lý tài chính đất đai, 2012).

#### + Thuế đất:

Đối tượng chịu thuế đất thường là chủ sở hữu đất, người sử dụng đất thường xuyên và tạm thời. Một số loại thuế liên quan đến đất thường được sử dụng trong các nước trên thế giới là: thuế đất nông nghiệp; thuế chuyển nhượng bất động sản; thuế đánh theo từng loại đất (đất ở, đất sản xuất kinh doanh ...). Các trường hợp được miễn, giảm thuế đất cũng được quy định khá rõ trong các bộ luật về đất đai, đặc biệt là các nước có bộ luật riêng về thuế đất.

#### + Phí đất:

Phí đất cũng là một nội dung được rất nhiều nước nêu trong các bộ luật liên quan đến đất đai. Một số loại phí đất thường được quy định trên thế giới là: Phí đăng ký đất đai, phí thu hồi đất, phí do đăng ký chậm, phí cải tạo đất, phí giám định về đất...

Đối tượng phải nộp phí đất thường là các chủ sở hữu đất, những người liên quan đến mua bán, giao dịch đất, người thuê đất ... Các trường hợp được miễn giảm phí liên quan đến đất cũng được quy định rõ trong nhiều bộ luật.

Đặc biệt, qua nghiên cứu cho thấy tại luật giá trị gia tăng của đất năm 1980, của Srilanka có quy định một loại phí là "phí giá trị đất được tăng lên do các điều kiện của địa phương". Loại phí này để xác định cho những khu vực mà giá trị của đất được tăng lên do kết quả của các hoạt động xây dựng, các hoạt động cải thiện hiệu quả của các dự án phát triển ở địa phương tạo ra và chủ sở hữu đất, người sử dụng đất phải trả thêm một khoản phí do các hoạt động này mang lại. Ở Việt Nam, loại phí này hiện chưa có quy định.

#### Nhận xét chung:

Qua tìm hiểu kinh nghiệm của các nước trên và một số nước khác trên thế giới có thể đưa ra một số nhận xét chung:

- Tất cả các nước đều áp dụng thuế đánh vào đất đai, đây là một nguồn thu quan trọng cho ngân sách nhà nước và địa phương, nhất là đối với các nước đang phát triển.

- Các nước thường áp dụng hai hình thức thuế đánh vào đất đai đó là:

+ Thuế đánh vào quyền sở hữu tài sản - đất đai: gọi là thuế tài sản, thuế bất động sản hay thuế giá trị đất, thuế được thu hàng năm.

+ Thuế đánh vào thu nhập phát sinh khi chuyển dịch quyền sở hữu hay quyền sử dụng đất, gọi là thuế thu nhập hay thuế giá trị gia tăng đất đai, thuế được thu một lần.

- Giá đất tính thuế ở các nước chủ yếu được quyết định bởi cơ chế thị trường nhưng giá đất để thực hiện tính thuế đối với thuế giá trị đất thường thấp hơn giá thị trường và bằng 70 -80% giá thị trường tùy theo từng nước và giá đất tính thuế được ổn định trong một thời gian nhất định (3-5 năm hoặc dài hơn); còn đối với thuế giá trị gia tăng đất đai hay thuế thu nhập do chuyển quyền sử dụng đất thì giá đất tính thuế thường sát với giá thị trường (Báo cáo công tác quản lý tài chính đất đai, 2012).

- Hầu hết ở các nước, thuế đối với đất đai gọi là thuế địa phương, chính quyền Trung ương giao cho chính quyền địa phương xây dựng chính sách và tổ chức thu nộp loại thuế này. Đây là việc phân cấp nguồn thu giữa Trung ương và địa phương. Do đó chính quyền địa phương rất quan tâm chỉ đạo quản lý đất đai, phân loại, định giá tính thuế, tổ chức quản lý, thu thuế. Thuế được dùng để đầu tư trở lại cho địa phương (Báo cáo công tác quản lý tài chính đất đai, 2012).

#### Bài học kinh nghiệm cho Việt Nam

- Việt nam cũng như các nước trên thế giới chính sách về tài chính nói chung và tài chính đối với đất đai nói riêng luôn luôn là một trong những công cụ (pháp luật, kinh tế và quy hoạch) để điều tiết nền kinh tế. Chính sách tài chính quyết định sự đóng góp vào ngân sách Nhà nước từ đất đai, quản lý và điều tiết thị trường bất động sản, để đất đai trở thành nguồn nội lực, nguồn vốn quan trọng trong đầu tư đối với mọi đối tượng sử dụng đất.

- Hiện nay, kinh nghiệm của các nước cho thấy để tăng nguồn thu cho ngân sách nhà nước Việt Nam nên tập trung vào các chính sách về thuế và thị trường cho thuê đối với đất đai và xác định rằng đây là hai nguồn thu ổn định và luôn có xu hướng tăng khi nền kinh tế phát triển.

- Việt Nam là một trong nhóm nước có nền kinh tế phát triển, vì vậy qua kinh nghiệm của nhóm nước này cho thấy, nên tập trung vào

một số vấn đề cần có sự quan tâm đặc biệt khi xây dựng hệ thống chính sách về tài chính đất đai, sao mang lại hiệu quả cao nhất cụ thể:

+ Giảm hình thức giao đất không thu tiền sử dụng đất, chuyển dần sang giao đất có thu tiền;

+ Mở rộng thị trường cho thuê nhưng cần nghiên cứu lại hình thức và giá cho thuê đất (hiện nay giá cho thuê thấp và đối với hình thức cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê cần có sự ràng buộc để có thể điều chỉnh được giá thuê đầu - 5 năm 1 lần, tránh thất thu cho ngân sách Nhà nước vì giá thuê đất quá thấp);

+ Đối tượng được thuê đất nên tạo sự bình đẳng giữa nhà đầu tư trong nước và nhà đầu tư nước ngoài;

+ Chú trọng tới các chính sách về thuế sử dụng đất, thuế chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thuế thu nhập từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất để làm sao trong tương lai nguồn thu từ thuế là một nguồn thu chính từ đất đóng góp cho ngân sách Nhà nước;

+ Các chính sách về phí, lệ phí, cũng như các khoản thu khác cũng cần điều chỉnh lại để làm sao tăng tính minh bạch, sự tự giác của người dân khi thực hiện các quyền của mình thì cũng cần nghiêm túc hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định.

- Đối với các nước có điều kiện tương đồng, Việt Nam cũng học hỏi kinh nghiệm được cho việc thực hiện các chính sách về thu hồi, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cần tiếp cận quyền của người sử dụng đất theo 3 khía cạnh:

+ Đất đai là nguồn tài nguyên thiên nhiên;

+ Đất đai là tư liệu sản xuất (đặc biệt trong sản xuất nông nghiệp);

+ Đất đai là tài sản của người sử dụng đất.

#### **4. Một số giải pháp cơ bản nhằm tăng cường khai thác nguồn lực tài chính từ đất đai**

Yếu tố quan trọng nhằm tăng cường khai thác nguồn lực tài chính từ đất đai chính là việc duy trì và phát triển thị trường bất động sản (trong đó có thị trường đất đai) minh bạch và mang tính bền vững, trên cơ sở đó hoàn thiện công tác định giá đất sao cho phù hợp với thị trường, theo những chuẩn mực quốc tế nhất định.

Bên cạnh yếu tố thị trường thì các chính sách tài chính từ đất đai đưa ra cần phù hợp với thực tiễn, đảm bảo chính sách đưa ra cần có sự tham khảo từ các nền kinh tế tương tự và phải thực hiện được trong điều kiện cụ thể ở Việt Nam.

Từ những vấn đề trên chúng tôi đề xuất một số giải pháp cơ bản như sau:

*\* Tăng cường tính minh bạch trên thị trường bất động sản thông qua cơ chế kiểm soát các nguồn thu nhập:*

+ Thị trường bất động sản hiện nay không minh bạch đặc biệt trong việc xác định giá, thống kê các nghiên cứu cho thấy giá kê khai để thực hiện chuyển quyền sử dụng đất thường thấp hơn rất nhiều so với thực tế, thường là bằng với giá nhà nước quy định.

+ Việc duy trì tình trạng không minh bạch trên thị trường bất động sản dẫn đến việc định giá phù hợp với thị trường gặp nhiều khó khăn, gần như là không thể thực hiện được. Chính vì vậy việc làm thế nào để công khai giá đất trong thị trường là vấn đề cốt lõi, kiểm soát thu nhập của người dân sẽ giải quyết được vấn đề này bên cạnh nhiều vấn đề lớn khác.

+ Chính sách kiểm soát thu nhập triệt để đảm bảo người dân khi tham gia vào thị trường bất động sản phải kê khai giá mua, bán bất động sản (trong đó có đất đai) để giải thích được dòng tiền vào, ra trong tài khoản của mình.

*\* Chính sách đất đai đảm bảo phù hợp với thực tiễn:*

+ Đảm bảo có sự liên thông giữa khâu định giá đất với các chính sách tài chính về đất đai, không để các chính sách tác động xấu đến công tác định giá đất, ví dụ như hiện nay chính sách thu thuế từ chuyển quyền bất động sản đã phần nào hạn chế tính minh bạch trong việc xác định giá đất v.v...

+ Các chính sách đưa ra cần tính toán đến tính khả thi trong quá trình thực hiện: ví dụ như việc tính thuế sử dụng đất phi nông nghiệp đối với mảnh đất thứ 2 trở đi, hiện nay cơ sở dữ liệu chưa đảm bảo thực hiện, việc thu thuế vẫn dựa trên sự kê khai của người dân, thêm vào đó là các thủ tục hành chính phức tạp dẫn đến tính khả thi không cao, nguồn thu từ thuế sử dụng đất phi nông nghiệp thấp.

+ Sửa đổi đồng bộ các luật có liên quan đến đất đai, tạo sự thống nhất giữa các luật, có hướng dẫn kịp thời từ các cơ quan chức năng chuyên môn.

*\* Nhóm các giải pháp về quy hoạch, kế hoạch liên quan đến sử dụng đất:*

+ Xác định quỹ đất hàng năm và trong các

giai đoạn phát triển kinh tế, có kế hoạch điều tiết quỹ đất tham gia vào thị trường bất động sản, đảm bảo thị trường phát triển bền vững.

+ Thông qua việc thu hồi theo quy hoạch, kế hoạch tiến hành đấu giá quyền sử dụng đất, tăng cường tính minh bạch trong thị trường bất động sản, tăng nguồn thu cho ngân sách nhà nước.

*\* Nhóm các giải pháp về kinh tế, kỹ thuật:*

+ Tăng cường đầu tư cơ sở vật chất hạ tầng làm tăng giá trị đất đai;

+ Hoàn thiện công tác định giá đất theo cơ chế thị trường;

+ Áp dụng chính sách tài chính, tiền tệ, thuế linh hoạt đảm bảo điều tiết thị trường bất động sản, tránh hiện tượng đóng băng cũng như sốt đất trên thị trường.

*\* Nhóm giải pháp về quản lý, tổ chức thực hiện:*

+ Quản lý chặt chẽ đất đai thông qua xây dựng cơ sở dữ liệu đầy đủ và đồng bộ;

+ Hạn chế các đối tượng được miễn giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, hạn chế việc xói mòn cơ sở để tăng nguồn thu từ đất;

+ Tổ chức tốt công tác giao đất, thu hồi, bồi thường thiệt hại về đất đai;

+ Quản lý và thực hiện tốt việc khai thác các quỹ đất phục vụ điều tiết thị trường bất động sản.

## 5. Kết luận, kiến nghị

Khai thác nguồn lực tài chính từ đất đai là việc làm có ý nghĩa quan trọng trong bối cảnh các nguồn lực ngày càng khan hiếm, thực hiện khai thác nguồn lực tài chính về đất đai có cơ sở lý luận và thực tiễn trong nền kinh tế thị trường.

Phần lớn các nước trên thế giới cũng như Việt Nam, khai thác nguồn lực tài chính về đất đai

thông qua giá đất. Các khoản thu tài chính về đất đai thường thông qua thuế và phí, riêng Việt Nam có thêm một số hình thức như tiền sử dụng đất, tiền phạt về xử lý vi phạm liên quan đến đất đai.

Việc khai thác nguồn lực tài chính về đất đai cần có các giải pháp để đảm bảo tính bền vững, không ảnh hưởng xấu đến nền kinh tế thị trường, các giải pháp cơ bản là đảm bảo minh bạch thị trường thông qua kiểm soát thu nhập, Các chính sách đất đai đảo bảo đồng bộ và phù hợp với thực tiễn, nhóm các giải pháp về quy hoạch, kế hoạch, nhóm giải pháp về kinh tế, kỹ thuật, nhóm giải pháp về tổ chức, quản lý.

Việc khai thác nguồn lực tài chính từ đất đai cần phải có các nghiên cứu đánh giá cụ thể từ lý luận đến thực tiễn thực hiện để rút ra được những yếu tố cơ bản đảm bảo khai thác đất đai hiệu quả và bền vững trong điều kiện của Việt Nam.

## Tài liệu tham khảo

Adam Smith, 1997. *Của cải các dân tộc*. Nhà xuất bản Giáo dục, Hà Nội.

C.Mác - Ph.Ăngghen, 1994. *Toàn tập*, Nhà xuất bản Chính trị quốc gia, Hà Nội.

Luật số: 45/2013/QH13, 2013. *Luật Đất đai*, Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XIII, kỳ họp thứ 6 thông qua ngày 29 tháng 11 năm 2013.

*Quyết định 2174/QĐ-TTg ngày 12 tháng 11 năm 2013 phê duyệt đề án khai thác nguồn lực tài chính từ đất đai và tài sản nhà nước phục vụ phát triển kinh tế xã hội giai đoạn 2013 – 2020*. Thủ tướng Chính Phủ, 2013.

*Báo cáo công tác quản lý tài chính đất đai*. Tổng cục quản lý đất đai, 2012.

## ABSTRACT

### Some issues related to exploitation financial resources from the land in Vietnam

Quan Van Nguyen <sup>1</sup>, Yen Kim Thi Nguyen <sup>2</sup>

<sup>1</sup> Faculty of Land Management, Vietnam National University of Agriculture, Vietnam.

<sup>2</sup> Faculty of Geomatics and Land Administration, Hanoi University of Mining and Geology, Vietnam.

Financial resources from land have been researched and applied in many countries in the world market economy. The exploitation of financial resources from land has been implemented in Vietnam. Recently, when the country moved to market economy. Exploiting financial resources from land in Vietnam is mainly through the determination of land prices, land use fees such as land use fees, land rent, taxes and fees through land prices. . Solutions to exploit financial resources from land mainly focus on ensuring transparency in the real estate market (including the land market), ensuring a synchrony between land policies. Some basic solutions such as: income control to ensure transparency of the real estate market; land policy should be in line with reality; group of solutions on planning and plans related to land use; group of economic and technical solutions; group management solutions.