

Số: *3007* /QĐ-UBND

Quảng Nam, ngày *30* tháng *10* năm 2020

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành Quy chế phối hợp luân chuyển hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai của người sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Quảng Nam

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NAM

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Quản lý thuế số 38/2019/QH14 ngày 13/6/2019;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2013;

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất, Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước; Căn cứ Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09/9/2016 của Chính phủ và Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 14/11/2017 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

Căn cứ Nghị định số 35/2015/NĐ-CP ngày 13/4/2015 của Chính phủ về quản lý, sử dụng đất trồng lúa; Nghị định số 62/2019/NĐ-CP ngày 11/7/2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều Nghị định số 35/2015/NĐ-CP của Chính phủ về quản lý, sử dụng đất trồng lúa;

Căn cứ Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Căn cứ Nghị định số 35/2017/NĐ-CP ngày 03/4/2017 của Chính phủ quy định thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước trong Khu kinh tế, Khu công nghệ cao;

Căn cứ Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính, hướng dẫn một số điều của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất; Thông tư số 332/2016/TT-BTC ngày 26/12/2016 và Thông tư số 10/2018/TT-BTC ngày 30/01/2018 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính;

Căn cứ Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước; Căn cứ Thông tư số 333/2016/TT-BTC ngày 26/12/2016 và Thông tư số 11/2018/TT-BTC ngày 30/01/2018 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính;

Căn cứ Thông tư liên tịch số 88/2016/TTLT/BTC-BTNMT ngày 22/6/2016 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ trưởng Bộ Tài chính quy định hồ sơ và trình tự, thủ tục tiếp nhận, luân chuyển hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai của người sử dụng đất;

Theo đề nghị của Cục Thuế tỉnh tại Tờ trình số 8532/TTr-CT ngày 30/10/2020.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy chế phối hợp luân chuyển hồ sơ để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai của người sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Quảng Nam với 3 chương, 24 điều.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính; Cục trưởng Cục Thuế; Trưởng Ban Quản lý Khu kinh tế mở Chu Lai; Chủ tịch UBND các huyện, thị xã, thành phố; thủ trưởng các cơ quan, đơn vị và các tổ chức, cá nhân liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Văn phòng Chính phủ (b/c);
- Các Bộ: TN&MT, TC (b/c);
- TTTU, TTHĐND tỉnh (b/c);
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- UBNDTTQ tỉnh;
- Các Ban của Đảng; các Ban của HĐND tỉnh;
- VP Tỉnh ủy; VP HĐND tỉnh;
- Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh; Tòa án nhân dân tỉnh;
- Công thông tin điện tử tỉnh;
- CPVP;
- Lưu: VT, TH, KTN, KTTH.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Trần Đình Tùng

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

QUY CHẾ

**Phối hợp luân chuyển hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai của
người sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Quảng Nam**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 3007/QĐ-UBND ngày 30 / 10/2020
của UBND tỉnh Quảng Nam)*

Chương I

NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quy định nguyên tắc, trách nhiệm phối hợp giữa các cơ quan Nhà nước về hồ sơ, trình tự, thủ tục, tiếp nhận, luân chuyển hồ sơ để xác định, thu nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuê mặt nước theo quy định của pháp luật về đất đai và các khoản thuế, phí, lệ phí, thu khác ngân sách Nhà nước liên quan đến sử dụng đất đai của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất.

2. Các nội dung không quy định tại Quy chế này thì thực hiện theo quy định tại các văn bản hướng dẫn của các cơ quan có thẩm quyền.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Cơ quan tiếp nhận, giải quyết thủ tục hành chính về đất đai

- Cơ quan Tài nguyên và Môi trường: Sở Tài nguyên và Môi trường; Chi cục Quản lý đất đai tỉnh; Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh; Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai cấp huyện; Phòng Tài nguyên và Môi trường cấp huyện;

- Cơ quan Tài chính: Sở Tài chính; Phòng Tài chính - Kế hoạch cấp huyện;

- Cơ quan Thuế: Cục Thuế; các Chi cục Thuế khu vực thuộc Cục Thuế;

- Kho bạc Nhà nước: Kho bạc Nhà nước tỉnh; Kho bạc Nhà nước cấp huyện;

- Ban quản lý Khu KTM Chu Lai;

- UBND cấp xã.

2. Người sử dụng đất:

Các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân (gọi chung là người sử dụng đất) được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất, đăng ký biến động về quyền sử dụng đất; chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất.

Điều 3. Nguyên tắc phối hợp

1. Bảo đảm nguyên tắc thống nhất, đồng bộ trong công tác quản lý nhà nước, tránh chồng chéo làm ảnh hưởng đến công tác xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai.

2. Hoạt động phối hợp dựa trên cơ sở chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của các cơ quan: Thuế, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Ban Quản lý Khu KTM Chu Lai; tuân thủ các quy định của pháp luật trong công tác quản lý thu thuế.

3. Các cơ quan liên quan trong việc xác định nghĩa vụ tài chính về đất phải thực hiện đảm bảo thời hạn giải quyết hồ sơ, quy trình luân chuyển hồ sơ để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai theo Quy chế phối hợp thực hiện giải quyết thủ tục hành chính theo cơ chế một cửa liên thông thuộc lĩnh vực đất đai trên địa bàn tỉnh Quảng Nam.

4. Những vướng mắc phát sinh trong quá trình phối hợp thực hiện phải được bàn bạc để thống nhất phương án giải quyết. Trường hợp không thống nhất được phương án giải quyết thì Cục Thuế chủ trì cùng với Sở Tài nguyên và Môi trường, Ban quản lý Khu kinh tế mở Chu Lai báo cáo UBND tỉnh xem xét, chỉ đạo xử lý.

Điều 4. Hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính

1. Các loại hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai.

a) Hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính đối với trường hợp được Nhà nước giao đất, cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá, chuyển mục đích sử dụng đất.

b) Hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính đối với trường hợp cấp giấy chứng nhận khi công nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất.

c) Hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính đối với trường hợp được giao đất, cho thuê đất thông qua hình thức đấu giá.

d) Hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính khi đăng ký bổ sung tài sản gắn liền với đất; thực hiện chuyển hình thức sử dụng đất; gia hạn sử dụng đất; chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất.

đ) Hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính bổ sung do điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết của dự án hoặc do tăng diện tích đất thuộc trường hợp phải nộp nghĩa vụ tài chính bổ sung.

e. Hồ sơ xác định tiền sử dụng đất phải nộp theo quy định của pháp luật về bán nhà ở xã hội đối với trường hợp người được mua, thuê mua nhà ở xã hội thực hiện bán, chuyển nhượng.

g) Hồ sơ xác định các khoản được trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp của người sử dụng đất.

h) Hồ sơ xác định tiền để bảo vệ, phát triển đất trồng lúa quy định tại Nghị định số 35/2015/NĐ-CP ngày 13/4/2015 của Chính phủ về quản lý, sử dụng đất trồng lúa;

i) Hồ sơ xác định tiền quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội theo quy định tại Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở.

2. Thành phần hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai theo quy định

tại Điều 3, Điều 4, Điều 5, Điều 6, Điều 7, Điều 8, Điều 9, Điều 10 Thông tư liên tịch số 88/2016/TTLT/BTC-BTNMT ngày 22/6/2016 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ trưởng Bộ Tài chính quy định về hồ sơ và trình tự, thủ tục tiếp nhận, luân chuyển hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai của người sử dụng đất và hồ sơ quy định tại Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 14/11/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước.

Điều 5. Thời gian luân chuyển hồ sơ và các nghĩa vụ tài chính đất đai của người sử dụng đất

1. Thời gian thực hiện thủ tục hành chính về đất đai được quy định cụ thể tại Quy chế này và theo từng loại hồ sơ luân chuyển nhưng không quá thời gian quy định tại Điều 61 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ được sửa đổi tại khoản 40 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ quy định thời gian thực hiện thủ tục hành chính về đất đai.

- Đối với thủ tục giao đất, thuê đất không thông qua hình thức đấu giá, chuyển mục đích sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, chuyển hình thức sử dụng đất có áp dụng phương pháp so sánh trực tiếp, thu nhập, chiết trừ, thặng dư để xác định giá đất, thời gian luân chuyển hồ sơ không kể thời gian thực hiện Quy định trình tự, thủ tục xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Quảng Nam.

- Đối với hồ sơ đất đai thực hiện thủ tục hành chính theo cơ chế một cửa liên thông thời gian luân chuyển hồ sơ không vượt quá thời gian quy định tại Quy chế phối hợp giải quyết thủ tục hành chính theo cơ chế một cửa liên thông thuộc lĩnh vực đất đai trên địa bàn tỉnh Quảng Nam ban hành kèm theo Quyết định số 3945/QĐ-UBND ngày 28/12/2018 của UBND tỉnh.

- Đối với hồ sơ nộp tiền quỹ đất nhà ở xã hội, nộp tiền bảo vệ và phát triển đất trồng lúa thời hạn thực hiện thủ tục hành chính theo quy định của UBND tỉnh.

2. Xác định nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất trong thực hiện thủ tục hành chính về quản lý và sử dụng đất đai:

- Cơ quan tiếp nhận hồ sơ đất đai xác định phí và lệ phí có liên quan đến quản lý, sử dụng đất đai (trừ lệ phí trước bạ do cơ quan Thuế xác định) mà người sử dụng đất phải nộp khi thực hiện thủ tục hành chính về quản lý, sử dụng đất; thông báo và hướng dẫn cho người sử dụng đất nộp theo quy định của pháp luật.

- Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, các loại thuế liên quan đến đất đai, tiền quỹ nhà ở xã hội, lệ phí trước bạ (sau đây gọi là nghĩa vụ tài chính) do cơ quan Thuế xác định và thông báo cho người sử dụng đất nộp theo quy định;

Sở Tài nguyên và Môi trường (Chi cục Quản lý đất đai) hoặc Phòng Tài nguyên và Môi trường hoặc Văn phòng đăng ký đất đai cung cấp thông tin địa chính cho cơ quan Thuế đối với các trường hợp đủ điều kiện và phải thực hiện nghĩa vụ tài chính, bao gồm các trường hợp được miễn, giảm, ghi nợ theo quy

định của pháp luật;

Giá đất để xác định nghĩa vụ tài chính là giá đất cụ thể do UBND tỉnh quyết định. Trường hợp xác định giá đất theo hệ số điều chỉnh giá đất, thì cơ quan Thuế căn cứ hệ số điều chỉnh giá đất do UBND tỉnh ban hành để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai đối với người sử dụng đất;

Trường hợp thửa đất thuộc đô thị, trung tâm thương mại, dịch vụ, đầu mối giao thông, khu dân cư tập trung có khả năng sinh lợi đặc biệt, có lợi thế trong việc sử dụng đất làm mặt bằng sản xuất kinh doanh, thương mại và dịch vụ thì cơ quan thuế thông tin cho Phòng Tài chính - Kế hoạch cấp huyện khảo sát, kiểm tra, tham mưu UBND cấp huyện có văn bản đề xuất bằng văn bản gửi Sở Tài chính - Thường trực Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thẩm định, trình UBND tỉnh phê duyệt giá đất cụ thể để tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất cho phù hợp với quy định hiện hành.

- Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền chuyển mục đích sử dụng đất hoặc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với tổ chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp công lập tự chủ tài chính, doanh nghiệp Nhà nước cổ phần hóa, đơn vị sự nghiệp công lập cổ phần hóa, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được sử dụng đất trong Khu kinh tế mở Chu Lai thì do Ban Quản lý Khu kinh tế mở Chu Lai xác định và thông báo cho người sử dụng đất nộp theo quy định;

Giá đất để xác định nghĩa vụ tài chính là giá đất cụ thể do UBND tỉnh quyết định. Trường hợp xác định giá đất theo hệ số điều chỉnh giá đất, thì Ban Quản lý Khu kinh tế mở Chu Lai căn cứ hệ số điều chỉnh giá đất do UBND tỉnh ban hành để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai đối với người sử dụng đất;

Trường hợp thửa đất thuộc đô thị, trung tâm thương mại, dịch vụ, đầu mối giao thông, khu dân cư tập trung có khả năng sinh lợi đặc biệt, có lợi thế trong việc sử dụng đất làm mặt bằng sản xuất kinh doanh, thương mại và dịch vụ thì Ban Quản lý Khu kinh tế mở Chu Lai có văn bản đề xuất gửi Sở Tài chính thẩm định, trình UBND tỉnh phê duyệt giá đất cụ thể để tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phù hợp với quy định hiện hành.

- Tiền bảo vệ và phát triển đất trồng lúa tính trên diện tích đất giao, cho thuê, chuyển mục đích từ diện tích đất chuyên trồng lúa nước chuyển sang mục đích phi nông nghiệp do cơ quan Tài chính thông báo thu.

Chương II **QUY ĐỊNH CỤ THỂ**

Mục 1

LUÂN CHUYỂN HỒ SƠ GIỮA CÁC CƠ QUAN: THUẾ, TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG, TÀI CHÍNH TRONG VIỆC XÁC ĐỊNH NGHĨA VỤ TÀI CHÍNH VỀ ĐẤT ĐAI

Điều 6. Luân chuyển hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai của người sử dụng đất trong trường hợp giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá, chuyển mục đích sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, chuyển

hình thức sử dụng đất đối với trường hợp áp dụng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất

1. Trong thời hạn 03 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được quyết định của UBND tỉnh (đối với người sử dụng đất là tổ chức) và UBND cấp huyện (đối với người sử dụng đất là hộ gia đình, cá nhân), cơ quan Tài nguyên và Môi trường lập phiếu chuyên thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính (*thể hiện đầy đủ các nội dung: người sử dụng đất, loại đất, diện tích, vị trí đất theo Bảng giá đất, mục đích sử dụng, hình thức sử dụng, thời hạn sử dụng đất*) theo Mẫu số 01/LCHS quy định tại Phụ lục ban hành kèm theo Thông tư liên tịch số 88/2016/TTLT/BTC-BTNMT (bản chính) cùng với quyết định giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, chuyển hình thức sử dụng đất và các giấy tờ liên quan quy định tại khoản 2, khoản 3, khoản 4 Điều 3 Thông tư liên tịch số 88/2016/TTLT/BTC-BTNMT để chuyển cho cơ quan Thuế.

Đối với hồ sơ có khoản được trừ thì chuyển đồng thời cho cơ quan Thuế và cơ quan Tài chính.

2. Trong thời hạn 10 ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ của cơ quan Tài nguyên và Môi trường chuyển đến, cơ quan Tài chính chịu trách nhiệm xác định các khoản mà người sử dụng đất được trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp và chuyển cơ quan Thuế làm căn cứ xác định tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp.

3. Cơ quan Thuế căn cứ vào Bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất và đơn giá đất (tỷ lệ %) do UBND tỉnh ban hành để xác định và ban hành Thông báo về nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất theo quy định tại khoản 3, khoản 4 Điều 12 Thông tư liên tịch số 88/2016/TTLT/BTC-BTNMT.

Điều 7. Luân chuyển hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai của người sử dụng đất trong trường hợp giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá, chuyển mục đích sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, chuyển hình thức sử dụng đất đối với trường hợp áp dụng phương pháp so sánh trực tiếp, thu nhập, chiết trừ, thặng dư

1. Sau khi nhận được quyết định giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, chuyển hình thức sử dụng đất của UBND tỉnh, Sở Tài nguyên và Môi trường lập phương án giá đất gửi Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh để thẩm định.

Đối với trường hợp người sử dụng đất là hộ gia đình, cá nhân thì UBND cấp huyện lập hồ sơ đề xuất giá đất cụ thể gửi Sở Tài nguyên và Môi trường để xem xét, kiểm tra, gửi Sở Tài chính – Thường trực Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh để thẩm định.

Thành phần hồ sơ theo quy định tại Quyết định số 2631/QĐ-UBND ngày 25/9/2020 của UBND tỉnh về ban hành Quy định trình tự, thủ tục xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Quảng Nam.

2. Sau khi nhận đủ hồ sơ phương án giá đất cụ thể của Sở Tài nguyên và

Môi trường, Sở Tài chính – Thường trực Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh tổ chức thẩm định theo quy định và có văn bản thông báo kết quả thẩm định bằng văn bản cho Sở Tài nguyên và Môi trường.

Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được kết quả thẩm định giá đất của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể, Sở Tài nguyên và Môi trường hoàn thiện phương án giá đất (nếu có) trình UBND tỉnh phê duyệt.

3. Trong thời hạn không quá 03 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được quyết định phê duyệt giá đất của UBND tỉnh, cơ quan Tài nguyên và Môi trường lập Phiếu chuyển thông tin cho cơ quan Thuế kèm quyết định giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, chuyển hình thức sử dụng đất, phê duyệt giá đất và các giấy tờ liên quan quy định tại khoản 2, khoản 3, khoản 4 Điều 3 Thông tư liên tịch số 88/2016/TTLT/BTC-BTNMT. Đối với hồ sơ có khoản được trừ thì chuyển đồng thời cho cơ quan Thuế và cơ quan Tài chính.

4. Trong thời hạn 10 ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ của cơ quan Tài nguyên và Môi trường chuyển đến, cơ quan Tài chính chịu trách nhiệm xác định các khoản mà người sử dụng đất được trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp và chuyển cơ quan Thuế làm căn cứ xác định tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp.

5. Cơ quan Thuế xác định và ban hành Thông báo về nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất theo quy định tại khoản 3, khoản 4 Điều 12 Thông tư liên tịch số 88/2016/TTLT/BTC-BTNMT.

Điều 8. Luân chuyển hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai của người sử dụng đất trong trường hợp giao đất, cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê đất thông qua hình thức đấu giá

1. Trong thời hạn không quá 01 ngày làm việc kể từ ngày nhận được quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá, đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện luân chuyển hồ sơ (gồm các giấy tờ quy định tại khoản 3 Điều 5 Thông tư liên tịch số 88/2016/TTLT/BTC-BTNMT) đến cơ quan Tài nguyên và Môi trường (đến Chi cục Quản lý đất đai đối với trường hợp thuê đất, đến Văn phòng Đăng ký đất đai đối với trường hợp giao đất).

2. Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc, kể từ ngày có quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá, người trúng đấu giá thực hiện kê khai giấy tờ theo quy định khoản 2 Điều 5 Thông tư liên tịch số 88/2016/TTLT/BTC-BTNMT để nộp kèm theo Quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá của cơ quan nhà nước có thẩm quyền (bản sao) tại cơ quan Tài nguyên và Môi trường.

3. Trong thời hạn 02 ngày làm việc kể từ ngày nhận đầy đủ hồ sơ gồm các giấy tờ tại khoản 1 và khoản 2 Điều này, cơ quan Tài nguyên và Môi trường lập Phiếu chuyển thông tin xác định nghĩa vụ tài chính của người trúng đấu giá gửi cho cơ quan Thuế.

Trong thời hạn 05 ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ từ cơ quan Tài nguyên và Môi trường, cơ quan Thuế xác định số tiền trúng đấu giá và các

khoản nghĩa vụ tài chính khác phải nộp để thông báo cho người trúng đấu giá, đồng thời gửi cho cơ quan Tài nguyên và Môi trường và Kho bạc Nhà nước.

Trường hợp quy chế bán đấu giá không quy định cụ thể thời gian nộp tiền trúng đấu giá thì cơ quan Thuế thực hiện thông báo thời hạn nộp tiền trúng đấu giá theo quy định của pháp luật về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất.

4. Người trúng đấu giá chịu trách nhiệm nộp tiền tại Kho bạc Nhà nước (hoặc cơ quan được Kho bạc Nhà nước ủy nhiệm thu) theo đúng thời hạn tại Thông báo do cơ quan Thuế ban hành.

Điều 9. Luân chuyển hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai của người sử dụng đất trong trường hợp cho thuê đất trả tiền hàng năm thông qua hình thức đấu giá

1. Trong thời hạn không quá 01 ngày làm việc kể từ ngày nhận được quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá, đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện luân chuyển hồ sơ (gồm các giấy tờ quy định tại khoản 3 Điều 5 và các điểm b, điểm c khoản 2 Điều 8 Thông tư liên tịch số 88/2016/TTLT/BTC-BTNMT) đến cơ quan Tài nguyên và Môi trường.

2. Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc, kể từ ngày có quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá, người trúng đấu giá thực hiện kê khai giấy tờ theo quy định khoản 2 Điều 5 Thông tư liên tịch số 88/2016/TTLT/BTC-BTNMT để nộp kèm theo quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá của cơ quan nhà nước có thẩm quyền (bản sao) tại cơ quan Tài nguyên và Môi trường.

3. Trong thời hạn 02 ngày làm việc kể từ ngày nhận đầy đủ hồ sơ gồm các giấy tờ tại khoản 1 và khoản 2 Điều này, cơ quan Tài nguyên và Môi trường (Chi cục Quản lý đất đai) lập Phiếu chuyển thông tin xác định nghĩa vụ tài chính của người trúng đấu giá gửi cho cơ quan Thuế.

Trong thời hạn 03 ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ từ cơ quan Tài nguyên và Môi trường, cơ quan Thuế xác định đơn giá thuê đất hàng năm gửi Sở Tài nguyên và Môi trường, Phòng Tài nguyên và Môi trường để ghi vào hợp đồng thuê đất (trường hợp kết quả phê duyệt đấu giá là giá đất để tính đơn giá thuê đất). Thông báo số tiền thuê đất phải nộp và các nghĩa vụ tài chính khác (nếu có) cho người trúng đấu giá theo quy định của pháp luật.

4. Sau (02 ngày) làm việc kể từ ngày ký Hợp đồng thuê đất, cơ quan Tài nguyên và Môi trường chuyển hồ sơ cho Văn phòng đăng ký đất đai để xác lập thủ tục chỉnh lý hồ sơ địa chính, hướng dẫn người trúng đấu giá lập thủ tục nộp hồ sơ cấp giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật.

Điều 10. Luân chuyển hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính khi đăng ký bổ sung tài sản gắn liền với đất; xác định nghĩa vụ tài chính bổ sung do tăng diện tích đất thuộc trường hợp phải thực hiện nghĩa vụ tài chính bổ sung; chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất

1. Đối với trường hợp xác định nghĩa vụ tài chính khi đăng ký bổ sung tài

sản gắn liền với đất; chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, Văn phòng đăng ký đất đai lập Phiếu chuyển thông tin xác định nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất kèm các giấy tờ tại khoản 2, khoản 3, khoản 4, khoản 5 Điều 6 Thông tư liên tịch số 88/2016/TTLT/BTC-BTNMT, gửi cho cơ quan Thuế trong thời hạn 03 ngày làm việc, kể từ khi nhận đầy đủ hồ sơ của người sử dụng đất.

Đối với trường hợp xác định nghĩa vụ tài chính bổ sung do tăng diện tích đất thuộc trường hợp phải thực hiện nghĩa vụ tài chính bổ sung, Văn phòng đăng ký đất đai lập Phiếu chuyển thông tin xác định nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất kèm các giấy tờ quy định tại Điều 7 Thông tư liên tịch số 88/2016/TTLT/BTC-BTNMT, gửi cho cơ quan Thuế trong thời hạn 03 ngày làm việc, kể từ khi nhận đầy đủ hồ sơ của người sử dụng đất.

2. Trong thời gian 05 ngày làm việc, kể từ khi nhận đầy đủ hồ sơ của Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Thuế xác định và Thông báo thực hiện nghĩa vụ tài chính cho người sử dụng đất theo quy định tại khoản 3, khoản 4 Điều 12 Thông tư liên tịch số 88/2016/TTLT/BTC-BTNMT.

Điều 11. Luân chuyển hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính khi thay đổi quy hoạch xây dựng chi tiết dự án dẫn đến thay đổi hệ số sử dụng đất (mật độ, chiều cao của công trình) của người sử dụng đất trong trường hợp áp dụng phương pháp so sánh trực tiếp, thu nhập, chiết trừ, thặng dư

1. Trong thời hạn không quá 02 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được quyết định phê duyệt giá đất sau khi thay đổi quy hoạch xây dựng chi tiết dự án (hoặc Quyết định phê duyệt mức thu tiền sử dụng đất sau khi thay đổi quy hoạch xây dựng chi tiết dự án của UBND tỉnh), Văn phòng đăng ký đất đai lập Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính theo Mẫu số 01/LCHS quy định tại Phụ lục ban hành kèm theo Thông tư liên tịch số 88/2016/TTLT/BTC-BTNMT (bản chính) cùng với quyết định giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, chuyển hình thức sử dụng đất, phê duyệt giá đất, phê duyệt số tiền nộp bổ sung và khoản 2, khoản 3, khoản 4, khoản 5 Điều 7 Thông tư liên tịch số 88/2016/TTLT/BTC-BTNMT gửi cho cơ quan Thuế.

Trường hợp người sử dụng đất có nộp hồ sơ để xác định các khoản được trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì Văn phòng đăng ký đất đai chuyển đồng thời cho cơ quan Thuế và cơ quan Tài chính.

2. Trong thời hạn 10 ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ của Văn phòng đăng ký đất đai chuyển đến, cơ quan Tài chính chịu trách nhiệm xác định các khoản mà người sử dụng đất được trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp và chuyển cơ quan Thuế làm căn cứ xác định tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp.

3. Cơ quan Thuế xác định và ban hành Thông báo về nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 12 Thông tư liên tịch số 88/2016/TTLT/BTC-BTNMT.

Điều 12. Luân chuyển hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính khi thay đổi quy hoạch xây dựng chi tiết dự án dẫn đến thay đổi hệ số sử dụng đất (mật độ, chiều cao của công trình) của người sử dụng đất trong trường hợp áp dụng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất

1. Trong thời hạn không quá 02 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được Quyết định hoặc văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết của dự án, Văn phòng Đăng ký đất đai lập Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính theo Mẫu số 01/LCHS quy định tại Phụ lục ban hành kèm theo Thông tư liên tịch số 88/2016/TTLT/BTC-BTNMT (bản chính) cùng với quyết định giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, chuyển hình thức sử dụng đất và hồ sơ của người sử dụng đất, giấy tờ có liên quan quy định tại khoản 2, khoản 3, khoản 4, khoản 5 Điều 7 Thông tư liên tịch số 88/2016/TTLT/BTC-BTNMT chuyển cho cơ quan Thuế.

Trường hợp người sử dụng đất có nộp hồ sơ để xác định các khoản được trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì Văn phòng Đăng ký đất đai chuyển đồng thời cho cơ quan Thuế và cơ quan Tài chính.

2. Trong thời hạn 10 ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ của Văn phòng Đăng ký đất đai chuyển đến, cơ quan Tài chính chịu trách nhiệm xác định các khoản mà người sử dụng đất được trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp và chuyển cơ quan Thuế làm căn cứ xác định tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp.

3. Cơ quan Thuế xác định và ban hành Thông báo về nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất theo quy định tại khoản 3, khoản 4 Điều 12 Thông tư liên tịch số 88/2016/TTLT/BTC-BTNMT.

Điều 13. Luân chuyển hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính đối với trường hợp giao đất, cấp giấy chứng nhận khi công nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân

1. Trong thời hạn 03 ngày làm việc, kể từ ngày nhận đầy đủ hồ sơ từ Bộ phận Tiếp nhận và Trả kết quả thuộc UBND cấp huyện hoặc UBND cấp xã, Văn phòng Đăng ký đất đai lập Phiếu chuyển thông tin xác định nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất (gửi kèm các giấy tờ tại khoản 2, khoản 3 Điều 4 Thông tư liên tịch số 88/2016/TTLT/BTC-BTNMT) cho Chi cục Thuế.

Trường hợp hồ sơ có ghi nợ tiền sử dụng đất tái định cư theo quy định tại Điều 1 Nghị định số 79/2019/NĐ-CP ngày 26/10/2019 của Chính phủ: Văn phòng Đăng ký đất đai rà soát, kiểm tra hồ sơ của hộ gia đình, cá nhân và lập Phiếu chuyển thông tin gửi đến Chi cục Thuế và các cơ quan liên quan theo quy định, trong đó tại Phiếu chuyển thông tin phải có nội dung về số tiền bồi thường về đất, hỗ trợ về đất mà hộ gia đình, cá nhân được nhận.

2. Trong thời gian 05 ngày làm việc, kể từ khi nhận đầy đủ hồ sơ từ Văn phòng Đăng ký đất đai, Chi cục Thuế xác định và ban hành Thông báo thực hiện

nghĩa vụ tài chính cho người sử dụng đất theo quy định tại khoản 3, khoản 4 Điều 12 Thông tư liên tịch số 88/2016/TTLT/BTC-BTNMT.

Đối với trường hợp có ghi nợ tiền sử dụng đất tái định cư, Chi cục Thuế xác định và ban hành Thông báo theo quy định để gửi cho hộ gia đình, cá nhân, Văn phòng Đăng ký đất đai và cơ quan liên quan (nếu cần) trong thời hạn không quá 02 ngày làm việc kể từ ngày ban hành Thông báo. Tại Thông báo phải bao gồm các nội dung:

- Tổng số tiền sử dụng đất hộ gia đình, cá nhân phải nộp.
- Số tiền sử dụng đất không được ghi nợ (là số tiền bồi thường về đất, hỗ trợ về đất mà hộ gia đình, cá nhân được nhận).
- Số tiền sử dụng đất được ghi nợ bằng (=) Tổng số tiền sử dụng đất hộ gia đình, cá nhân phải nộp trừ (-) Số tiền sử dụng đất không được ghi nợ (là số tiền bồi thường về đất, hỗ trợ về đất mà hộ gia đình, cá nhân được nhận).
- Thời hạn hộ gia đình, cá nhân phải nộp tiền.

Điều 14. Luân chuyển hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính đối với trường hợp giao đất có thu tiền quỹ nhà ở xã hội và giao đất, cho thuê đất có diện tích đất trồng lúa phải thu tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa

1. Hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính đối với trường hợp giao đất có thu tiền quỹ nhà ở xã hội:

Giao đất để đầu tư dự án phát triển nhà ở thương mại, dự án đầu tư phát triển đô thị, không phân biệt quy mô diện tích đất (bao gồm cả dự án đầu tư xây dựng theo hình thức xây dựng - chuyển giao (BT) và hình thức xây dựng - kinh doanh - chuyển giao (BOT) tại các đô thị từ loại 3 trở lên và khu vực quy hoạch là đô thị từ loại 3 trở lên phải dành 20% tổng diện tích đất ở trong các đồ án quy hoạch chi tiết hoặc tổng mặt bằng được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật dành để xây dựng nhà ở xã hội (theo quy định tại khoản 1 Điều 5 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ). Được UBND tỉnh cho phép nhà đầu tư nộp bằng tiền tương đương với giá trị quỹ đất 20% tính theo giá đất mà chủ đầu tư thực hiện nghĩa vụ với Nhà nước tại thời điểm chuyển giao nhằm bổ sung vào ngân sách địa phương dành để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội tại thời điểm chuyển giao theo quy định tại khoản 2 Điều 5 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP.

- Khi luân chuyển hồ sơ để xác định nghĩa vụ tài chính đất đai đến cơ quan Thuế, cơ quan Tài nguyên và Môi trường phải xác định rõ diện tích đất giao để phát triển nhà ở thương mại, đầu tư phát triển đô thị (tại các đô thị từ loại 3 trở lên và khu vực quy hoạch là đô thị từ loại 3);

- Cùng với việc xác định số tiền sử dụng đất phải nộp, cơ quan Thuế tính tiền quỹ nhà ở tương đương với giá trị quỹ đất 20% tính theo giá đất mà nhà đầu tư thực hiện nghĩa vụ với Nhà nước tại thời điểm tính tiền sử dụng đất và Thông báo cho người sử dụng đất nộp vào ngân sách nhà nước; Thông báo được gửi 01 bản cho cơ quan Tài chính, 01 bản cho cơ quan Tài nguyên và Môi trường.

Số tiền tiền quỹ nhà ở tương đương với giá trị quỹ đất 20% phải nộp theo Thông báo của Cơ quan Thuế được khấu trừ vào tiền sử dụng đất phải nộp của người sử dụng đất.

2. Hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất có diện tích đất trồng lúa phải thu tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa:

Giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất (kể cả trường hợp giao đất không thu tiền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất không phải nộp tiền sử dụng đất) có diện tích đất chuyên trồng lúa nước chuyển sang mục đích phi nông nghiệp phải nộp tiền bảo vệ và phát triển đất trồng lúa (theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 5 Nghị định số 35/2015/NĐ-CP ngày 13/4/2015 của Chính phủ).

a) Đối với trường hợp do UBND tỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất:

- Sở Tài nguyên và Môi trường căn cứ hồ sơ địa chính, diện tích chuyên trồng lúa nước chuyển sang mục đích phi nông nghiệp, Bảng giá đất nông nghiệp áp dụng tại thời điểm giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất do UBND tỉnh ban hành, trình UBND tỉnh phê duyệt cụ thể diện tích đất chuyên trồng lúa nước chuyển sang mục đích phi nông nghiệp, số tiền phải nộp để bảo vệ, phát triển đất trồng lúa trong Quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất. Đồng thời, lập phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa gửi Sở Tài chính.

- Trong thời gian 60 ngày kể từ ngày UBND tỉnh ban hành Quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, người sử dụng đất lập bản kê khai diện tích đất chuyên trồng lúa nước phải nộp tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa gửi Sở Tài chính.

- Trong thời gian 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận bản kê khai của người sử dụng đất, Sở Tài chính căn cứ phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa của Sở Tài nguyên và Môi trường, Quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của UBND tỉnh, ra Thông báo thu tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa gửi cho người sử dụng đất nộp vào ngân sách.

b) Đối với trường hợp do UBND cấp huyện quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất:

- Phòng Tài nguyên và Môi trường căn cứ hồ sơ địa chính, diện tích chuyên trồng lúa nước chuyển sang mục đích phi nông nghiệp, Bảng giá đất nông nghiệp áp dụng tại thời điểm giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất do UBND tỉnh ban hành, trình UBND cấp huyện phê duyệt cụ thể diện tích đất chuyên trồng lúa nước chuyển sang mục đích phi nông nghiệp, số tiền phải nộp để bảo vệ, phát triển đất trồng lúa trong Quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất. Đồng thời, lập phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa gửi Sở Tài chính.

tin để xác định nghĩa vụ tài chính về tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa gửi Phòng Tài chính - Kế hoạch.

- Trong thời gian 60 ngày kể từ ngày UBND cấp huyện ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, Người sử dụng đất lập bản kê khai diện tích đất chuyên trồng lúa nước phải nộp tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa gửi Phòng Tài chính - Kế hoạch.

- Trong thời gian 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận bản kê khai của người sử dụng đất, Phòng Tài chính - Kế hoạch căn cứ phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa của Phòng Tài nguyên và Môi trường, Quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của UBND cấp huyện, ra Thông báo thu tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa gửi cho người sử dụng đất nộp vào ngân sách.

Mục 2

LUÂN CHUYỂN HỒ SƠ GIỮA CÁC CƠ QUAN: THUẾ, BAN QUẢN LÝ KHU KTM CHU LAI, CƠ QUAN TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG TRONG VIỆC XÁC ĐỊNH NGHĨA VỤ TÀI CHÍNH VỀ ĐẤT ĐAI.

Điều 15. Hồ sơ luân chuyển giữa Cục Thuế và Ban Quản lý Khu KTM Chu Lai, Văn phòng Đăng ký đất đai

Ban Quản lý Khu KTM Chu Lai có chức năng và trách nhiệm tổ chức công tác thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuê mặt nước và thực hiện việc miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuê mặt nước trong Khu KTM Chu Lai theo quy định tại Nghị định 35/2017/NĐ-CP ngày 03/4/2017 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước trong Khu kinh tế, Khu công nghệ cao; Thông tư số 89/2017/TT-BTC ngày 23/8/2017 của Bộ Tài chính về hướng dẫn một số điều của Nghị định số 35/2017/NĐ-CP ngày 03/4/2017 của Chính phủ; Thông tư liên tịch số 88/2016/TTLT/BTC-BTNMT.

Về luân chuyển hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính về đất:

1. Đối với trường hợp Ban Quản lý Khu KTM Chu Lai Quyết định giao đất, cho thuê đất, gia hạn sử dụng đất, ...:

- Không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ từ người sử dụng đất đối với trường hợp không có các khoản mà người sử dụng đất được trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, Ban Quản lý khu KTM Chu Lai thực hiện việc xác định và ban hành Thông báo về nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 12 Thông tư liên tịch số 88/2016/TTLT/BTC-BTNMT; đồng thời, gửi Thông báo cho Cục Thuế.

- Hồ sơ luân chuyển giữa Ban Quản lý khu KTM Chu Lai và Cục Thuế là: Thông báo nộp tiền sử dụng đất, Thông báo nộp tiền thuê đất, Thông báo đơn giá thuê đất, Quyết định miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

2. Đối với trường hợp UBND tỉnh Quyết định giao đất, cho thuê đất, gia hạn sử dụng đất, ...:

- Không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ từ Văn phòng Đăng ký đất đai đối với trường hợp không có các khoản mà người sử dụng đất được trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, Ban Quản lý khu KTM Chu Lai thực hiện việc xác định và ban hành Thông báo về nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 12 Thông tư liên tịch số 88/2016/TTLT/BTC-BTNMT; đồng thời, gửi Thông báo đến Cục Thuế.

- Văn phòng Đăng ký đất đai nhận Thông báo để phối hợp, trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;

- Cục Thuế nhận Thông báo, Quyết định miễn giảm, hạch toán theo dõi nghĩa vụ tài chính về đất đai vào hệ thống quản lý để theo dõi, đơn đốc, xác định số tiền phạt chậm nộp phát sinh; áp dụng biện pháp cưỡng chế thu nộp theo quy định của pháp luật về quản lý thuế.

Điều 16. Hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính luân chuyển giữa Ban Quản lý Khu KTM Chu Lai với các Chi cục Thuế thuộc Cục Thuế

- Các Chi cục Thuế khu vực, Chi cục Thuế cấp huyện quản lý thuế trên địa bàn Khu KTM Chu Lai chịu trách nhiệm thu lệ phí trước bạ khi nhà nước giao đất, cho thuê đất, tiền thuế sử dụng đất phi nông nghiệp đối với người sử dụng đất; thuế thu nhập doanh nghiệp, thuế TNCN khi người sử dụng đất chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong Khu kinh tế.

- Tổ chức, cá nhân được giao đất, cho thuê đất chịu trách nhiệm kê khai và nộp hồ sơ khai lệ phí trước bạ, hồ sơ khai thuế sử dụng đất phi nông nghiệp (gồm cả các trường hợp thuộc diện miễn lệ phí trước bạ) cho Ban Quản lý Khu KTM Chu Lai (theo quy định tại khoản 2 Điều 10 Nghị định số 140/2016/NĐ-CP ngày 10/10/2016 của Chính phủ về lệ phí trước bạ).

- Không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ từ người sử dụng đất (hồ sơ khai lệ phí trước bạ, hồ sơ khai thuế sử dụng đất phi nông nghiệp), Ban Quản lý Khu KTM Chu Lai thực hiện chuyển thông tin địa chính cho các Chi cục Thuế nơi người sử dụng đất phát sinh nghĩa vụ tài chính.

- Không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ từ Ban Quản lý Khu KTM Chu Lai chuyển đến, Chi cục Thuế thực hiện việc xác định và ban hành Thông báo lệ phí trước bạ phải nộp; xác định và thông báo cho người sử dụng đất số tiền thuế sử dụng đất phi nông nghiệp phải nộp theo quy định.

Trường hợp tại vị trí đất giao, cho thuê chưa có giá đất trong bảng giá đất do UBND tỉnh quy định thì có văn bản gửi cho cơ quan tài nguyên môi trường cấp huyện để phối hợp xác định giá đất.

Trường hợp hồ sơ địa chính chưa có hồ sơ khai thuế sử dụng đất phi nông nghiệp Chi cục Thuế thông báo và hướng dẫn người sử dụng đất kê khai theo mẫu quy định và thông báo số thuế phải nộp.

- Nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất (lệ phí trước bạ và thuế sử dụng đất phi nông nghiệp); mỗi loại thông báo lập thành 04 (bốn) bản để gửi: 01 bản cho người sử dụng đất, 01 bản cho Ban Quản lý Khu KTM Chu Lai, 01 bản cho Kho bạc Nhà nước, 01 bản lưu tại cơ quan Thuế.

- Khi tiếp nhận hồ sơ về đất đai liên quan đến chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Chi cục Thuế thực hiện quản lý thu thuế GTGT, thuế TNDN đối với tổ chức, doanh nghiệp do Chi cục Thuế quản lý và chuyển thông tin cho các Phòng Thanh kiểm tra của Cục Thuế trực tiếp quản lý doanh nghiệp.

Mục 3

LUÂN CHUYỂN HỒ SƠ XÁC ĐỊNH NGHĨA VỤ TÀI CHÍNH KHI CÓ CÁC KHOẢN HOÀN TRẢ, ĐƯỢC TRỪ VÀ GHI THU - GHI CHI NGÂN SÁCH NHÀ NƯỚC.

Điều 17. Hồ sơ các khoản được trừ, ghi thu - ghi chi

1. Hồ sơ đề nghị hoàn trả hoặc khấu trừ tiền sử dụng đất đã nộp hoặc tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã trả vào nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội.

2. Hồ sơ xác định các khoản mà người sử dụng đất được trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp quy định tại Điều 8 của Thông tư liên tịch số 88/2016/TTLT/BTC-BTNMT của Bộ Tài chính, khoản 2 Điều 6 Nghị định số 35/2017/NĐ-CP của Chính phủ;

Trường hợp người sử dụng đất thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất, cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất và tự nguyện ứng trước tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng theo phương án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thì được trừ số tiền đã ứng trước vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp theo phương án được duyệt; mức trừ không vượt quá số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp. Đối với số tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng còn lại chưa được trừ vào tiền sử dụng đất phải nộp (nếu có) thì được tính vào vốn đầu tư của dự án (theo quy định tại khoản 9 Điều 2 và khoản 4 Điều 3 Nghị định số 123/2017/NĐ-CP);

Hồ sơ đề nghị khấu trừ tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng gồm:

- Phương án bồi thường, giải phóng mặt bằng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt: 01 bản sao;

- Chứng từ và bảng kê thanh toán tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng: 01 bản chính.

Thời điểm tính khấu trừ tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng là thời điểm người sử dụng đất đã được giao đất, có phát sinh tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp, đã ứng trước tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng và nộp đủ hồ sơ đề nghị khấu trừ theo quy định trên. Trường hợp chưa có hồ sơ đề nghị khấu trừ thì người sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, bị tính tiền chậm nộp thuế và bị áp dụng các biện pháp cưỡng chế nợ nếu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất nợ quá 90 ngày kể từ ngày hết thời hạn nộp theo quy định.

3. Người sử dụng đất phải nộp đầy đủ hồ sơ đề nghị khấu trừ tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp: Hồ sơ theo quy định tại khoản 2 Điều này; Quyết định phê duyệt quyết toán chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền (bản sao); xác nhận của cơ quan Tài chính; Văn bản đề nghị khấu trừ gửi cho cơ quan Thuế, Ban Quản lý khu KTM Chu Lai để thực hiện thủ tục ghi thu, ghi chi số tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng đã được trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp theo quy định của pháp luật cho ngân sách nhà nước và được xác nhận hoàn thành nghĩa vụ tài chính đất đai.

4. Khi nhận đủ hồ sơ đề nghị khấu trừ của người sử dụng đất theo quy định, cơ quan Thuế, Ban Quản lý khu KTM Chu Lai lập Văn bản đề nghị ghi thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất - ghi chi tiền bồi thường giải phóng mặt bằng, kèm theo hồ sơ dưới đây:

- Quyết định giao đất, cho thuê đất của cấp có thẩm quyền;
- Quyết định phê duyệt giá đất của cấp có thẩm quyền;
- Quyết định phê duyệt phương án bồi thường, giải phóng mặt bằng của cấp có thẩm quyền;
- Quyết định phê duyệt quyết toán bồi thường, giải phóng mặt bằng của cấp có thẩm quyền;
- Thông báo của cơ quan thuế hoặc Ban quản lý Khu KTM Chu Lai về khấu trừ tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp;
- Văn bản của cơ quan Tài chính về xác định khoản tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng được khấu trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp.

Điều 18. Luân chuyển hồ sơ

1. Ban quản lý Khu KTM Chu Lai, cơ quan Thuế, cơ quan Tài nguyên và Môi trường thực hiện:

- Không quá 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận đầy đủ hồ sơ hợp lệ của người sử dụng đất, Ban Quản lý Khu KTM Chu Lai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường thực hiện chuyển thông tin địa chính cho cơ quan Tài chính nếu có các khoản được trừ.
- Không quá 03 ngày kể từ ngày nhận được văn bản xác định các khoản được trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của cơ quan Tài chính; Ban quản lý Khu KTM Chu Lai, cơ quan Thuế tính, thông báo tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp cho người sử dụng đất và kèm theo Thông báo xác nhận tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng được trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (nếu có).
- Không quá 03 ngày làm việc kể từ ngày ban hành Thông báo xác nhận tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng được trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với trường hợp người sử dụng đất tự nguyện ứng trước tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng theo quy định tại khoản 2 Điều 15 Nghị định số 45/2014/NĐ-

CP; khoản 2 Điều 13 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP được sửa đổi bổ sung tại khoản 9 Điều 2 và khoản 4 Điều 3 Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 17/11/2017 của Chính phủ; khoản 2 Điều 6 Nghị định số 35/2017/NĐ-CP ngày 03/4/2017 của Chính phủ; Ban quản lý Khu KTM Chu Lai, cơ quan Thuế có văn bản và hồ sơ gửi cho cơ quan Tài chính đề nghị ghi thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã được khấu trừ vào NSNN.

- Xác nhận hoàn thành nghĩa vụ tài chính đất đai (nếu có đề nghị).

2. Cơ quan Tài chính thực hiện:

a) Đối với hồ sơ đề nghị hoàn trả hoặc khấu trừ tiền sử dụng đất đã nộp hoặc tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã trả vào nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội:

Trong thời hạn tối đa 20 ngày kể từ ngày nhận đầy đủ hồ sơ hợp lệ của chủ đầu tư theo quy định tại khoản 2 Điều 14a Nghị định số 45/2014/NĐ-CP (bổ sung tại điểm 8 Điều 2 Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 14/11/2017 của Chính phủ); Sở Tài chính xác định, báo cáo UBND tỉnh xem xét, quyết định việc hoàn trả hoặc khấu trừ tiền sử dụng đất đã nộp hoặc tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư thực hiện dự án nhà ở xã hội. Trong thời hạn tối đa 10 ngày kể từ ngày UBND tỉnh có văn bản chấp thuận việc hoàn trả hoặc khấu trừ tiền sử dụng đất đã nộp hoặc tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư thực hiện dự án nhà ở xã hội, Sở Tài chính có văn bản gửi Cục Thuế, Kho bạc Nhà nước theo địa bàn để thực hiện.

b) Đối với hồ sơ xác định các khoản mà người sử dụng đất được trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp (khoản được trừ là tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất; tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng nhà đầu tư tự nguyện ứng trước):

- Sở Tài chính tiếp nhận và giải quyết đối với hồ sơ của tổ chức do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoặc các dự án được UBND tỉnh (Giám đốc Sở Tài chính) phê duyệt quyết toán dự án hoàn thành trong đó có giá trị quyết toán kinh phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư để khấu trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

- Phòng Tài chính - Kế hoạch cấp huyện tiếp nhận và giải quyết đối với hồ sơ của hộ gia đình, cá nhân do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoặc các dự án được UBND cấp huyện phê duyệt quyết toán dự án hoàn thành, trong đó có giá trị quyết toán kinh phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư để khấu trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

Trong thời hạn không quá 10 ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ theo quy định tại Điều 8 Thông tư liên tịch số 88/2016/TTLT-BTC-BTNMT từ Ban quản lý Khu KTM Chu Lai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường chuyển đến để xác định các khoản mà người sử dụng đất được khấu trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp; cơ quan Tài chính có văn bản xác nhận đối với khoản được khấu trừ là tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng nhà đầu tư tự nguyện ứng

trước gửi đến cơ quan Thuế, Ban quản lý Khu KTM Chu Lai (đối với người sử dụng đất trong Khu kinh tế mở Chu Lai).

Đối với các dự án do doanh nghiệp đầu tư theo pháp luật về đầu tư, pháp luật về nhà ở, pháp luật về kinh doanh bất động sản... cơ quan Tài chính các cấp thực hiện thẩm tra quyết toán chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo thẩm quyền thì có trách nhiệm xác nhận. Đối với khoản được khấu trừ là tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì cơ quan Tài chính tham mưu UBND cùng cấp phê duyệt số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất được khấu trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với người sử dụng đất.

Điều 19. Ghi thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất

Trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được văn bản và hồ sơ đề nghị ghi thu - ghi chi vào NSNN kèm theo Thông báo khấu trừ các khoản được khấu trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của Ban quản lý Khu KTM Chu Lai, của cơ quan Thuế; cơ quan Tài chính (Sở Tài chính, Phòng Tài chính - Kế hoạch) lập thủ tục trình UBND cùng cấp ban hành Quyết định ghi thu, ghi chi NSNN; trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được Quyết định ghi thu, ghi chi NSNN của UBND các cấp, cơ quan Tài chính cùng cấp lập Lệnh GT - GC gửi Kho bạc Nhà nước cùng cấp để hạch toán ghi thu - ghi chi NSNN theo quy định.

- Sở Tài chính tiếp nhận và giải quyết đối với hồ sơ ghi thu - ghi chi tiền sử dụng đất, tiền thuê đất điều tiết ngân sách cấp tỉnh theo Quyết định số 26/2016/QĐ-UBND ngày 08/12/2016 và các quy định hiện hành của UBND tỉnh, bao gồm: tiền sử dụng đất do cấp tỉnh quản lý; tiền thuê đất trả tiền một lần (trừ tiền thuê đất trả tiền một lần trong các cụm công nghiệp do cấp huyện quản lý).

- Phòng Tài chính - Kế hoạch cấp huyện tiếp nhận và giải quyết đối với hồ sơ ghi thu - ghi chi tiền sử dụng đất, tiền thuê đất điều tiết ngân sách cấp huyện theo Quyết định số 26/2016/QĐ-UBND ngày 08/12/2016 và các quy định hiện hành của UBND tỉnh, bao gồm: tiền sử dụng đất do cấp huyện quản lý; tiền thuê đất trả tiền hàng năm và tiền thuê đất trả tiền một lần trong các cụm công nghiệp do cấp huyện quản lý.

Mục 4

BÀN GIAO, TIẾP NHẬN HỒ SƠ THÔNG TIN ĐỊA CHÍNH ĐỂ XÁC ĐỊNH NGHĨA VỤ TÀI CHÍNH VỀ ĐẤT ĐAI

Điều 20. Thủ tục bàn giao, tiếp nhận hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai giữa các cơ quan

1. Hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai giữa các cơ quan: Chi cục Quản lý đất đai, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh, Ban quản lý Khu KTM Chu Lai, Cục Thuế, Sở Tài chính; giữa Ban quản lý Khu KTM Chu Lai và các Chi cục Thuế, Chi cục Thuế khu vực được thực hiện bằng đường Bưu điện và gửi theo hình thức "gửi bảo đảm".

2. Đối với Chi nhánh Văn phòng Đăng ký và Chi cục Thuế cấp huyện thì việc bàn giao, tiếp nhận hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai của người sử dụng đất được thực hiện tại Chi cục Thuế cấp huyện hoặc “Bộ phận một cửa” của các Chi cục Thuế khu vực. Thực hiện bàn giao hồ sơ hằng ngày theo ngày làm việc và phải được ghi vào “Sổ giao nhận hồ sơ về nghĩa vụ tài chính về đất đai” theo Mẫu số 05/LCHS ban hành kèm theo Thông tư liên tịch số 88/2016/TTLT/BTC-BTNMT. Người nhận và người giao hồ sơ phải ký xác nhận vào sổ giao nhận hồ sơ.

3. Trường hợp chưa thống nhất với nội dung hồ sơ do các cơ quan nêu trong Quy chế này chuyển đến; trong thời gian 03 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ, cơ quan nhận hồ sơ phải có ý kiến phản hồi bằng văn bản. Cơ quan chuyển hồ sơ chịu trách nhiệm trả lời bằng văn bản cho cơ quan nhận hồ sơ trong thời hạn 02 ngày làm việc.

4. Trường hợp hồ sơ chưa đảm bảo căn cứ pháp lý, cần phải xem xét, thẩm tra bổ sung dẫn đến thời gian giải quyết kéo dài hơn quy định. Các cơ quan liên quan phải nêu rõ lý do bằng văn bản gửi cho cơ quan chuyển hồ sơ để thông báo cho tổ chức, cá nhân nộp hồ sơ biết.

5. Cơ quan Thuế, Ban Quản lý Khu KTM Chu Lai và cơ quan Tài nguyên và Môi trường thống nhất thực hiện một số hồ sơ chuyển thông tin địa chính theo hình thức gửi nhận văn bản điện tử, thư điện tử.

Điều 21. Trao đổi thông tin theo hình thức điện tử khi xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai của người sử dụng đất

1. Việc trao đổi thông tin theo hình thức điện tử giữa Văn phòng đăng ký Đất đai và cơ quan Thuế, Ban quản lý Khu KTM Chu Lai để xác định nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất được thực hiện khi đã đáp ứng được hạ tầng kỹ thuật và hệ thống ứng dụng công nghệ thông tin.

2. Thông tin trao đổi theo hình thức điện tử thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 17 Thông tư số 88/2016/TTLT/BTC-BTNMT.

3. Gửi, nhận hồ sơ thông tin địa chính giữa cơ quan Thuế, Ban quản lý Khu KTM Chu Lai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường được thực hiện theo quy định tại Điều 18 Thông tư số 88/2016/TTLT/BTC-BTNMT và Quyết định số 2675/QĐ-UBND ngày 04/9/2018 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc ban hành Quy chế gửi, nhận văn bản điện tử của các cơ quan trong hệ thống hành chính nhà nước trên địa bàn tỉnh Quảng Nam.

CHƯƠNG III TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 22. Trách nhiệm của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất

1. Khai hồ sơ theo hướng dẫn của cơ quan tiếp nhận hồ sơ khi thực hiện các thủ tục hành chính về đất đai.

2. Chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính trung thực, chính xác của thông tin kê khai trong hồ sơ đã nộp.

3. Thực hiện nộp đầy đủ, đúng thời hạn các khoản nghĩa vụ tài chính theo Thông báo của cơ quan Thuế về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, lệ phí trước bạ, tiền quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội và thuế thu nhập doanh nghiệp, thuế thu nhập cá nhân (đối với trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất); theo Thông báo của Ban quản lý Khu KTM Chu Lai về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; và tiền chậm nộp theo quy định của pháp luật về quản lý thuế (nếu có).

Sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính, người sử dụng đất nộp chứng từ thực hiện nghĩa vụ tài chính, văn bản xác nhận hoàn nghĩa vụ tài chính đối với các khoản được trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và các hồ sơ liên quan đến miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và lệ phí trước bạ (nếu có) cho cơ quan Tài nguyên và Môi trường, Ban quản lý Khu KTM Chu Lai để ký hợp đồng thuê đất, trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành các Quyết định giải quyết các thủ tục hành chính về đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Đối với trường hợp thực hiện thủ tục hành chính về đất đai mà người sử dụng đất có phát sinh nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất phi nông nghiệp nhưng chưa nộp thì người sử dụng đất có trách nhiệm hoàn tất việc nộp thuế sử dụng đất phi nông nghiệp vào NSNN nơi có đất chịu thuế trước khi thực hiện các thủ tục pháp lý về đất đai.

Điều 23. Nhiệm vụ của cơ quan Nhà nước có liên quan

1. Cơ quan tiếp nhận hồ sơ (theo quy định tại Điều 60 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ):

Hướng dẫn người sử dụng đất kê khai hồ sơ; tiếp nhận, kiểm tra tính đầy đủ, thống nhất thông tin của hồ sơ. Trường hợp hồ sơ không đầy đủ, không hợp lệ thì trả lại ngay trong ngày làm việc và cán bộ nhân có văn bản hướng dẫn người nộp hoàn thiện hồ sơ theo quy định.

Đối với người sử dụng đất có phát sinh nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất phi nông nghiệp nhưng chưa nộp thì yêu cầu người sử dụng đất chịu trách nhiệm hoàn tất việc nộp thuế sử dụng đất phi nông nghiệp vào NSNN nơi có đất chịu thuế trước khi thực hiện các thủ tục pháp lý về đất đai (theo quy định tại điểm 3.3 khoản 3 Điều 17 Thông tư số 153/2011/TT-BTC ngày 11/11/2011 của Bộ Tài chính hướng dẫn về thuế sử dụng đất phi nông nghiệp).

2. Cơ quan Tài nguyên và Môi trường.

a) Kiểm tra hồ sơ và trình cấp có thẩm quyền ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, chuyển hình thức sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai.

b) Chủ trì, phối hợp với cơ quan Tài chính và cơ quan Thuế, Ban quản lý Khu KTM Chu Lai thống nhất lựa chọn phương pháp xác định giá đất theo quy

định tại điểm b, điểm c khoản 2 Điều 10 Thông tư liên tịch số 88/2016/TTLT/BTC-BTNMT.

c) Thực hiện chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai cho người sử dụng đất đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, chuyển hình thức sử dụng đất theo quy định tại Điều 6, Điều 7, Điều 8, Điều 9 của Quy chế, như sau:

- Sở Tài nguyên và Môi trường chịu trách nhiệm thực hiện chuyển thông tin đối với trường hợp thuộc thẩm quyền phê duyệt của UBND tỉnh.

- Phòng Tài nguyên và Môi trường chịu trách nhiệm thực hiện chuyển thông tin đối với trường hợp thuộc thẩm quyền phê duyệt của UBND huyện, thị xã, thành phố.

d) Cung cấp thông tin và hồ sơ bổ sung theo yêu cầu của cơ quan Thuế. Ban quản lý Khu KTM Chu Lai, cơ quan Tài chính đối với trường hợp hồ sơ không đủ thông tin hoặc có sai sót để xác định nghĩa vụ tài chính, xác định các khoản được khấu trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định của pháp luật. Thời hạn cung cấp bổ sung là 02 ngày làm việc kể từ ngày nhận được thông tin phản hồi bằng văn bản.

đ) Thực hiện bàn giao hồ sơ và phải được ghi vào “Sổ giao nhận hồ sơ thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai” theo Mẫu số 05/LCHS ban hành kèm theo Thông tư liên tịch số 88/2016/TTLT/BTC-BTNMT.

e) Tiếp nhận chứng từ thực hiện nghĩa vụ tài chính và các hồ sơ liên quan đến miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và lệ phí trước bạ (nếu có) của người sử dụng, trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành các Quyết định giải quyết các thủ tục hành chính về đất, ký hợp đồng thuê đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Chứng từ thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất, bao gồm: Giấy nộp tiền vào ngân sách bằng tiền mặt, bằng chuyển khoản, chứng từ nộp thuế điện tử.

3. Văn phòng đăng ký đất đai.

a) Lập phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai theo mẫu quy định và chịu trách nhiệm về tính chính xác của các thông tin ghi trên phiếu (Mẫu số 01/LCHS ban hành kèm theo Thông tư liên tịch số 88/2016/TTLT/BTC-BTNMT).

b) Thực hiện chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai cho người sử dụng đất đối với trường hợp đăng ký bổ sung tài sản gắn liền với đất; xác định nghĩa vụ tài chính bổ sung do tăng diện tích đất thuộc trường hợp phải thực hiện nghĩa vụ tài chính bổ sung; chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất; thay đổi quy hoạch xây dựng chi tiết dự án dẫn đến thay đổi hệ số sử dụng đất (mật độ, chiều cao của công trình); người được mua, thuê mua nhà ở xã hội thực hiện bán, chuyển nhượng; cấp giấy chứng nhận khi công nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình,

cá nhân đang sử dụng đất theo quy định tại Điều 10, Điều 11, Điều 12, Điều 13 của Quy chế.

c) Cung cấp thông tin và hồ sơ bổ sung theo yêu cầu của cơ quan Thuế. Ban quản lý Khu KTM Chu Lai, cơ quan Tài chính đối với trường hợp hồ sơ không đủ thông tin hoặc có sai sót để xác định nghĩa vụ tài chính, xác định các khoản được khấu trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định của pháp luật. Thời hạn cung cấp bổ sung là 02 ngày làm việc kể từ ngày nhận được thông tin phản hồi bằng văn bản.

d) Thực hiện bàn giao hồ sơ và phải được ghi vào “Sổ giao nhận hồ sơ thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai” theo Mẫu số 05/LCHS ban hành kèm theo Thông tư liên tịch số 88/2016/TTLT/BTC-BTNMT.

đ) Trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận cho người sử dụng đất theo quy định của pháp luật sau khi người sử dụng đất đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai theo Thông báo của cơ quan Thuế, bao gồm: tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, lệ phí trước bạ, thuế sử dụng đất phi nông nghiệp; thuế TNDN (đối với tổ chức) hoặc thuế TNCN từ hoạt động chuyển quyền sử dụng đất (đối với hộ gia đình, cá nhân).

4. Ban quản lý Khu KTM Chu Lai

a) Tiếp nhận, kiểm tra hồ sơ do người sử dụng đất và các cơ quan liên quan chuyển đến. Trường hợp phát hiện hồ sơ có sai sót hoặc thiếu căn cứ để xác định nghĩa vụ tài chính thì thông tin bằng văn bản cho người sử dụng đất và các cơ quan liên quan xác định hoặc bổ sung thông tin theo quy định.

b) Tiếp nhận thông tin về các khoản người sử dụng đất được khấu trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp do cơ quan Tài chính chuyển đến (nếu có).

c) Xác định và ban hành Thông báo về nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất (tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuế mặt nước). Thông báo đơn giá thuê đất, Quyết định miễn, giảm tiền thuê đất. Phối hợp với cơ quan Thuế theo dõi thu nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của người sử dụng đất.

d) Ghi đầy đủ các thông tin theo Mẫu số 01/LCHS kèm theo Thông tư liên tịch số 88/2016/TTLT/BTC-BTNMT để chuyển cho cơ quan Thuế (Chi cục thuế, Chi cục Thuế khu vực) kèm theo hồ sơ liên quan quy định tại Điều 3, Điều 4, Điều 5, Điều 6 Thông tư liên tịch số 88/2016/TTLT/BTC-BTNMT.

e) Trong thời hạn tối đa 20 ngày kể từ ngày nhận đầy đủ hồ sơ hợp lệ từ Văn phòng Đăng ký đất đai, xác định và Thông báo nộp tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về bán nhà ở xã hội đối với trường hợp người được mua, thuê mua nhà ở xã hội thực hiện bán, chuyển nhượng.

g) Trường hợp phát hiện hồ sơ cung cấp không đủ thông tin hoặc có sai sót thì trong vòng hai 02 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ, Ban quản lý Khu KTM Chu Lai thông tin phản hồi bằng văn bản, như sau:

- Khi không đủ căn cứ để xác định nghĩa vụ tài chính thì gửi thông tin phản hồi cho cơ quan Tài nguyên và Môi trường hoặc Văn phòng Đăng ký đất đai.

- Khi không đủ căn cứ để xác định các khoản được khấu trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp thì gửi thông tin phản hồi cho cơ quan Tài chính.

h) Thực hiện bàn giao hồ sơ với Cục Thuế, Chi cục Thuế, cơ quan Tài chính theo quy định tại Điều 19, Điều 20 của Quy chế này.

5. Cơ quan Tài chính

a) Báo cáo Chủ tịch Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tổ chức thẩm định giá đất theo đề nghị của cơ quan Tài nguyên và Môi trường và gửi kết quả thẩm định cho cơ quan Tài nguyên và Môi trường để trình UBND tỉnh quyết định giá đất cụ thể tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

b) Xác định các khoản mà người sử dụng đất được khấu trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp.

c) Thực hiện thủ tục ghi thu, ghi chi số tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng mà người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất đã tự nguyện ứng trước được khấu trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuê mặt nước phải nộp; ghi thu, ghi chi theo quy định tại pháp luật về ngân sách nhà nước.

6. Cơ quan Thuế

a) Xác định và ban hành Thông báo về nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất theo các Mẫu quy định trên cơ sở thông tin do Văn phòng Đăng ký đất đai (hoặc cơ quan Tài nguyên và Môi trường) và thông tin về các khoản người sử dụng đất được khấu trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp do cơ quan Tài chính (nếu có) chuyển đến.

Việc gửi Thông báo đến người sử dụng đất được thực hiện như sau:

Trong thời gian không quá hai 02 ngày làm việc kể từ ngày ban hành Thông báo về nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất, cơ quan Thuế phải thực hiện chuyển Thông báo cho người sử dụng đất.

Trường hợp chuyển Thông báo bằng đường bưu điện theo địa chỉ, số điện thoại liên lạc của người sử dụng đất đã ghi trong Phiếu chuyển thông tin thì phải gửi theo hình thức “gửi bảo đảm” hoặc chuyển phát nhanh (có xác nhận khi người nhận được Thông báo).

Trường hợp chuyển Thông báo trực tiếp đến người sử dụng đất, việc giao nhận phải ghi vào “Sổ giao nhận Thông báo nghĩa vụ tài chính về đất đai” theo Mẫu số 03/LCHS ban hành kèm theo Thông tư liên tịch số 88/2016/TTLT/BTC-BTNMT.

b) Thực hiện bàn giao hồ sơ với Văn phòng đăng ký Đất đai (hoặc cơ quan Tài nguyên và Môi trường) theo quy định tại Điều 18, Điều 19 Quy chế này.

c) Thực hiện xác nhận việc người sử dụng đất được Nhà nước cho thuê đất trả tiền hằng năm đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền thuê đất đối với trường hợp đã được quy đổi số tiền đã ứng trước để bồi thường, giải phóng mặt bằng hoặc tiền đã nộp ngân sách nhà nước quy ra số tháng, năm hoàn thành

nghĩa vụ tài chính theo Mẫu số 04/LCHS ban hành kèm theo Thông tư liên tịch số 88/2016/TTLT/BTC-BTNMT.

d) Phối hợp với cơ quan Tài nguyên và Môi trường rà soát các trường hợp thuộc đối tượng phải điều chỉnh đơn giá thuê đất theo quy định của pháp luật để xác định và thông báo đơn giá thuê đất, tiền thuê đất phải nộp cho người sử dụng đất.

đ) Trường hợp phát hiện hồ sơ cung cấp không đầy đủ thông tin hoặc có sai sót thì trong vòng hai 02 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ, cơ quan Thuế gửi thông tin phản hồi bằng văn bản, như sau:

- Khi không đủ cơ sở để xác định nghĩa vụ tài chính thì gửi thông tin phản hồi cho cơ quan Tài nguyên và Môi trường hoặc Văn phòng Đăng ký đất đai.

- Khi không đủ căn cứ để xác định các khoản được trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp thì gửi thông tin phản hồi cho cơ quan Tài chính.

e) Xác định số năm, tháng hoàn thành nghĩa vụ nộp tiền thuê đất hằng năm, đồng thời chuyển cho cơ quan Tài chính để ghi thu, ghi chi theo quy định của pháp luật đối với số tiền thuê đất trả trước tương ứng với số tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng theo phương án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt do ngân sách không cân đối được để thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng theo quy định tại khoản 1 Điều 6 Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính.

g) Trong thời hạn tối đa 20 ngày kể từ ngày nhận đầy đủ hồ sơ hợp lệ từ Văn phòng Đăng ký đất đai, cơ quan Thuế xác định và Thông báo nộp tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về bán nhà ở xã hội đối với trường hợp người được mua, thuê mua nhà ở xã hội thực hiện bán, chuyển nhượng.

h) Phối hợp với Ban quản lý Khu KTM Chu Lai rà soát, quản lý nghĩa vụ tài chính về đất đai trên địa bàn Khu KTM Chu Lai: thực hiện kiểm tra nội dung thông báo, Quyết định miễn, giảm, xác định các sai sót về nghĩa vụ tài chính phải nộp để chuyển thông tin cho Ban quản lý Khu KTM Chu Lai kiểm tra, ban hành thông báo, quyết định điều chỉnh bổ sung theo đúng quy định của pháp luật.

7. Kho bạc Nhà nước

a) Thực hiện thu tiền theo Thông báo của cơ quan Thuế, Ban quản lý Khu KTM Chu Lai ban hành và cung cấp chứng từ thu cho người nộp theo quy định.

Trường hợp người sử dụng đất là hộ gia đình, cá nhân được giao đất, chuyển mục đích sử dụng đất và công nhận quyền sử dụng đất mà phải nộp tiền sử dụng đất theo Thông báo của cơ quan Thuế, Ban quản lý Khu KTM Chu Lai: Kho bạc Nhà nước xác định số ngày chậm nộp tiền, tính và thu tiền chậm nộp cùng với số tiền nghĩa vụ tài chính đất đai và tiền chậm nộp đã ghi trong Thông báo;

- Số tiền chậm nộp phải thu = Số ngày chậm nộp x (nhân) Số tiền nghĩa vụ tài chính x (nhân) 0,03%.

- Tổng số tiền phải thu = Số tiền ghi trên Thông báo + Tiền chậm nộp phát sinh.

b) Mở sổ theo dõi việc tiếp nhận Thông báo nộp các khoản nghĩa vụ tài chính do cơ quan Thuế, Ban quản lý Khu KTM Chu Lai chuyển đến để theo dõi thu nộp tiền vào ngân sách nhà nước.

8. UBND cấp xã

Trường hợp hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư có nhu cầu nộp hồ sơ đất đai tại UBND cấp xã thì UBND cấp xã nơi có đất tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả. Trường hợp đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất; cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận thì trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ, UBND cấp xã phải chuyển hồ sơ cho Văn phòng đăng ký đất đai.

Điều 24. Điều khoản thi hành

1. Các cơ quan, đơn vị căn cứ vào chức năng, nhiệm vụ được phân công chịu trách nhiệm tổ chức thực hiện Quy chế này và những quy định của pháp luật liên quan đến các khoản thu từ đất trên địa bàn tỉnh. Chịu trách nhiệm theo nhiệm vụ được phân công đối với trường hợp chậm xử lý gây thiệt hại cho nhà nước và người sử dụng đất.

2. Các Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính; Ban quản lý Khu KTM Chu Lai, Cục Thuế, Kho bạc Nhà nước tỉnh; UBND cấp huyện, UBND cấp xã; các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân liên quan chịu trách nhiệm thực hiện nghiêm Quy chế này.

Cục Thuế chủ trì tổ chức họp Lãnh đạo các cơ quan để rà soát, đối chiếu, đánh giá kết quả thực hiện Quy chế.

3. Định kỳ hằng quý, cơ quan Thuế, cơ quan Tài nguyên và Môi trường, cơ quan Tài chính, Ban quản lý Khu KTM Chu Lai kiểm tra, đối chiếu kết quả thực hiện nghĩa vụ tài chính của từng hồ sơ, xác định số hồ sơ còn tồn đọng chưa giải quyết để kịp thời giải quyết đảm bảo trình tự, thời gian tại Quy chế này; báo cáo UBND cùng cấp để chỉ đạo, xử lý.

Trong quá trình thực hiện, nếu có vướng mắc phát sinh các tổ chức, đơn vị có văn bản báo cáo, đề xuất giải pháp tháo gỡ khó khăn, vướng mắc gửi cho Cục Thuế để tổng hợp, báo cáo tham mưu UBND tỉnh xem xét sửa đổi, bổ sung bằng văn bản./.