

Số: 4180 /2017/QĐ - UBND

Hải Phòng, ngày 18 tháng 5 năm 2017

QUYẾT ĐỊNH

**Ban hành Quy định về quy trình luân chuyển hồ sơ
xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai của người sử dụng đất,
chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất trên địa bàn thành phố Hải Phòng**

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 44/2014/NĐ – CP ngày 15/5/2014 quy định về giá đất; số 45/2014/NĐ – CP ngày 15/5/2014 quy định về thu tiền sử dụng đất; số 46/2014/NĐ – CP ngày 15/5/2014 quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

Căn cứ Thông tư số 36/2014/TT – BTN&MT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường 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;

Căn cứ Thông tư liên tịch số 87/2016/TTLT – BTC – BTNMT, số 88/2016/TTLT – BTC – BTNMT ngày 22/6/2016 của Bộ Tài chính – Bộ Tài nguyên và Môi trường về hướng dẫn thẩm định phương án giá đất của Hội đồng thẩm định giá đất, và 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.

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài chính tại Tờ trình số 142/TTr - STC ngày 29/11/2016, Công văn số 79/STC-GCS ngày 16/01/2017, Công văn số 916/STC-GCS ngày 19/4/2017 về việc ban hành Quy định về quy trình luân chuyển hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai của người sử dụng đất; Báo cáo thẩm định số 20/BCTĐ-STP ngày 30/6/2016, số 65/BCTĐ-STP ngày 24/10/2016 của Sở Tư pháp,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định về quy trình luân chuyển hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất trên địa bàn thành phố Hải Phòng.



Điều 2.

1. Quyết định này có hiệu lực sau 10 ngày kể từ ngày ký.
2. Các quy định trước đây về quy trình luân chuyển hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất trên địa bàn thành phố Hải Phòng đều bị bãi bỏ.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố, Giám đốc các Sở: Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Kho bạc Nhà nước Hải Phòng; Cục trưởng Cục Thuế thành phố; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các quận, huyện; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị liên quan và người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Chính phủ;
- Bộ TC, Bộ TN&MT;
- Bộ TP (Cục KTVBQPPL);
- TTHĐNDTP;
- Đoàn đại biểu QH tại HP;
- CT; các PCTUBNDTP;
- CT; Các PCT UBNDTP;
- Như Điều 3;
- Sở Tư pháp;
- CVP; VPUBNDTP;
- Công TTĐTTP; Báo HP; Đài PTTHHP; Công báo TP;
- Các CV VPUBNDTP;
- Lưu: VT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



QUY ĐỊNH

**Về quy trình luân chuyển hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai
của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất
trên địa bàn thành phố Hải Phòng**
(Ban hành kèm theo Quyết định số 4480/2017/QĐ – UBND ngày 18 tháng 5 năm
2017 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng)

CHƯƠNG I: QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định về hồ sơ và 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 đất đai và các khoản thuế, phí, lệ phí khác liên quan đến sử dụng đất đai của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất trên địa bàn thành phố Hải Phòng.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Sở Tài chính, Sở Tài nguyên và Môi trường, Cục Thuế thành phố, cơ quan Kho bạc nhà nước, Ủy ban nhân dân cấp huyện, Ủy ban nhân dân cấp xã, Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai, Hội đồng thẩm định giá đất thành phố, Bộ phận một cửa theo quyết định của Ủy ban nhân dân thành phố và các cơ quan khác có liên quan.

2. Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài, tổ chức sự nghiệp công lập tự chủ tài chính, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao, cơ sở tôn giáo, cộng đồng dân cư và đơn vị vũ trang nhân dân theo khoản 2 Điều 56 Luật đất đai 2013 (gọi chung là người sử dụng đất).

Điều 3. Cơ quan tiếp nhận hồ sơ của người sử dụng đất

1. Sở Tài nguyên và Môi trường tiếp nhận hồ sơ đối với các đối tượng quy định tại khoản 2 Điều 2 Quy định này (trừ hộ gia đình, cá nhân và cộng đồng dân cư).

2. Ủy ban nhân dân cấp xã (Bộ phận một cửa theo quy định) hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tiếp nhận hồ sơ của hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư.

Điều 4. Hồ sơ, giấy tờ xác định nghĩa vụ tài chính đối với người sử dụng đất

Thực hiện theo quy định tại các Điều 3, 4, 5, 6, 7, 8 Thông tư liên tịch số 88/2016/TTLT/BTC – BTNMT ngày 22/6/2016 của Bộ Tài chính – Bộ Tài nguyên và Môi trường.

CHƯƠNG II: QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 5. Quy trình xác định nghĩa vụ tài chính đối với người sử dụng đất quy định tại khoản 2 Điều 2 Quy định này (trừ hộ gia đình, cá nhân và cộng đồng dân cư).

1. Sở Tài nguyên và Môi trường

a) Có trách nhiệm hướng dẫn, tiếp nhận hồ sơ của người sử dụng đất theo quy định. Trong thời gian không quá 03 ngày làm việc kể từ khi tiếp nhận đầy đủ hồ sơ của người sử dụng đất thì chủ trì, phối hợp cùng Sở Tài chính, Cục Thuế thành phố thống nhất lựa chọn phương pháp xác định giá đất trên cơ sở giá trị của thửa đất phải thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất.

b) Trường hợp người sử dụng đất nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trả một lần cho cả thời gian thuê, trả tiền thuê đất hàng năm cho chu kỳ ổn định đơn giá thuê đất đầu tiên đối với giá trị thửa đất từ 30 tỷ đồng trở lên (giá đất tính theo Bảng giá đất của Ủy ban nhân dân thành phố ban hành theo quy định của Luật Đất đai 2013): Thời gian không quá 10 ngày làm việc lập phương án giá đất cụ thể gửi Hội đồng thẩm định giá đất thành phố để thẩm định, khi nhận được thông báo của Hội đồng thẩm định giá đất thành phố về kết quả thẩm định giá đất cụ thể, trình Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt giá đất cụ thể. Trong thời gian không quá 02 ngày làm việc kể từ ngày có quyết định phê duyệt giá đất cụ thể của Ủy ban nhân dân thành phố, chuyển đầy đủ hồ sơ cho Văn phòng đăng ký đất đai giải quyết theo quy định.

c) Trường hợp người sử dụng đất nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trả một lần cho cả thời gian thuê, thuê đất trả tiền hàng năm kỳ đầu tiên đối với giá trị thửa đất dưới 30 tỷ đồng (giá đất tính theo Bảng giá đất của Ủy ban nhân dân thành phố ban hành theo quy định của Luật Đất đai 2013) hoặc thửa đất tại khu vực, tuyến đường có lợi thế thương mại vị trí, hệ số sử dụng đất (mật độ xây dựng, chiều cao công trình) cao hơn mức bình quân chung của khu vực, tuyến đường: Thời gian không quá 10 ngày làm việc chuyển thông tin địa chính đến Sở Tài chính; phối hợp với Sở Tài chính, Cục Thuế thành phố và các ngành liên quan xác định giá đất cụ thể theo phương pháp hệ số điều chỉnh trong trường hợp này, khi nhận được kết quả xác định giá đất cụ thể do Sở Tài chính tổng hợp chuyển đến, trình Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt giá đất cụ thể. Trong thời gian không quá 02 ngày làm việc kể từ ngày có quyết định phê duyệt giá đất cụ thể của Ủy ban nhân dân thành phố, chuyển đầy đủ hồ sơ cho Văn phòng đăng ký đất đai giải quyết theo quy định.

d) Trường hợp người sử dụng đất nộp tiền thuê đất hàng năm cho chu kỳ ổn định tiếp theo (hết thời hạn ổn định đơn giá thuê đất theo quy định) thì thời gian không quá 02 ngày làm việc, căn cứ hệ số điều chỉnh giá đất hàng năm đã được Ủy ban nhân dân thành phố quy định, kiểm tra hồ sơ địa chính chuyển đến Văn phòng đăng ký đất đai giải quyết theo quy định.

đ) Trường hợp người sử dụng đất đã ứng trước kinh phí thực hiện bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng; Khi nhận được hồ sơ của người sử dụng đất đề nghị trừ vào nghĩa vụ tài chính về đất thì thời gian không quá 02 ngày làm việc, kiểm tra hồ sơ đầy đủ đúng quy định chuyển đến Văn phòng đăng ký đất đai theo quy định.

2. Sở Tài chính

a) Trường hợp người sử dụng đất nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trả một lần cho cả thời gian thuê, trả tiền thuê đất hàng năm cho chu kỳ ổn định đơn giá thuê đất đầu tiên đối với giá trị thửa đất từ 30 tỷ đồng trở lên (giá đất tính theo Bảng giá đất của Ủy ban nhân dân thành phố ban hành theo quy định của Luật Đất đai 2013): Trong thời gian không quá 10 ngày làm việc kể từ ngày tiếp nhận hồ sơ, thông tin địa chính đầy đủ do Sở Tài nguyên và Môi trường đề nghị gửi đến để thực hiện thẩm định giá đất cụ thể, gửi thông báo kết quả thẩm định giá đất cụ thể của Hội đồng thẩm định giá đất thành phố đến Sở Tài nguyên và Môi trường.

Trường hợp thửa đất có vị trí, diện tích đất đặc thù, phức tạp, chuyển đổi chủ đầu tư hoặc diện tích đất lớn giải phóng mặt bằng kéo dài phải xác định giá đất cụ thể nhiều lần thì trong thời gian kéo dài thêm không quá 05 ngày làm việc Sở Tài chính có thể thuê tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất hoặc chuyên gia về giá đất để tư vấn xác định giá đất cụ thể làm cơ sở báo cáo Hội đồng thẩm định giá đất thành phố thẩm định và gửi thông báo kết quả thẩm định đến Sở Tài nguyên và Môi trường.

b) Trường hợp người sử dụng đất nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trả một lần cho cả thời gian thuê, thuê đất trả tiền hàng năm kỳ đầu tiên đối với giá trị thửa đất dưới 30 tỷ đồng (giá đất tính theo Bảng giá đất của Ủy ban nhân dân thành phố ban hành theo quy định của Luật Đất đai 2013) hoặc thửa đất tại khu vực, tuyến đường có lợi thế thương mại vị trí, hệ số sử dụng đất (mật độ xây dựng, chiều cao công trình) cao hơn mức bình quân chung của khu vực, tuyến đường: Trong thời gian không quá 10 ngày làm việc, chủ trì cùng Sở Tài nguyên và Môi trường, Cục Thuế thành phố và các ngành liên quan xác định giá đất cụ thể theo phương pháp hệ số điều chỉnh, tổng hợp kết quả xác định giá đất cụ thể thông báo đến Sở Tài nguyên và Môi trường.

c) Trong thời gian không quá 10 ngày làm việc từ khi nhận đầy đủ hồ sơ của người sử dụng đất đã ứng trước kinh phí thực hiện bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng theo phương án phê duyệt của cấp có thẩm quyền do Văn phòng đăng ký đất đai chuyển đến để xác định số tiền được trừ vào nghĩa vụ tài chính về đất, gửi trả kết quả về Văn phòng đăng ký đất đai hoặc gửi đến Cục Thuế thành phố để phối hợp thực hiện theo quy định.

3. Văn phòng đăng ký đất đai

a) Trong thời gian không quá 05 ngày làm việc từ khi nhận được đầy đủ hồ sơ do Sở Tài nguyên và Môi trường chuyển đến, có trách nhiệm phân loại hồ sơ của người sử dụng đất: (i) Đối với hồ sơ không có khoản được trừ thì chuyển



hồ sơ đến Cục Thuế thành phố; (ii) Đối với hồ sơ có khoản được trừ thì chuyển hồ sơ đến Sở Tài chính để xác định nghĩa vụ tài chính về đất theo quy định.

b) Sau khi người sử dụng đất đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất theo thông báo của Cục Thuế thành phố, hướng dẫn người sử dụng đất hoàn thiện hồ sơ thủ tục để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

4. Cục Thuế thành phố:

a) Trong thời gian không quá 05 ngày làm việc từ khi nhận đủ hồ sơ, phiếu chuyển thông tin địa chính, các khoản không được trừ, các khoản được trừ vào nghĩa vụ tài chính về đất do Văn phòng đăng ký đất đai chuyển đến, căn cứ giá đất cụ thể đã được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt để xác định nghĩa vụ tài chính về đất, thông báo cho người sử dụng đất thực hiện theo quy định.

b) Trong thời gian không quá 03 ngày làm việc từ khi nhận được văn bản của Sở Tài chính (nếu có) về số tiền được trừ vào nghĩa vụ tài chính về đất mà người sử dụng đất đã ứng trước thực hiện bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng để xác định cụ thể và thông báo cho người sử dụng đất theo quy định.

c) Phối hợp với Sở Tài chính, Sở Tài nguyên và Môi trường và các ngành liên quan khi xác định giá đất cụ thể theo phương pháp hệ số điều chỉnh đối với trường hợp người sử dụng đất nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trả một lần cho cả thời gian thuê đối với giá trị thửa đất dưới 30 tỷ đồng (giá đất tính theo Bảng giá đất của Ủy ban nhân dân thành phố ban hành theo quy định của Luật Đất đai 2013) hoặc thửa đất tại khu vực, tuyến đường có lợi thế thương mại vị trí, hệ số sử dụng đất (mật độ xây dựng, chiều cao công trình) cao hơn mức bình quân chung của khu vực, tuyến đường theo quy định.

5. Người sử dụng đất

a) Có trách nhiệm trước pháp luật về tính trung thực, chính xác của thông tin kê khai, cung cấp (nộp) hồ sơ khi thực hiện các thủ tục hành chính về đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Điều 4 quy định này gửi đến Sở Tài nguyên và Môi trường là cơ quan tiếp nhận hồ sơ.

b) Thực hiện nộp tiền đầy đủ, đúng thời hạn các khoản nghĩa vụ tài chính về đất vào Kho bạc nhà nước thành phố (thời gian nộp tiền tối đa là 90 ngày làm việc, gồm: nộp tiền đợt 1 trong thời gian 30 ngày, nộp tiền đợt 2 trong thời gian 60 ngày tiếp theo) kể từ ngày nhận được thông báo của Cục Thuế thành phố; Trường hợp chậm nộp thì phải nộp tiền chậm nộp theo quy định của Luật quản lý thuế.

6. Kho bạc nhà nước

Thực hiện theo quy định tại Điều 13 Thông tư liên tịch số 88/2016/TTLT BTC – BTNMT ngày 22/6/2016 của Bộ Tài chính – Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Điều 6. Quy trình xác định nghĩa vụ tài chính đối với người sử dụng đất là hộ gia đình, cá nhân và cộng đồng dân cư.

1. Ủy ban nhân dân cấp xã

Trong thời gian không quá 03 ngày từ khi nhận được hồ sơ của người sử dụng đất, theo dõi tổng hợp để chuyển hồ sơ của người sử dụng đất đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai;

2. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai

a) Trong thời gian không quá 05 ngày làm việc từ khi nhận được đầy đủ hồ sơ của người sử dụng đất, có trách nhiệm kiểm tra, phân loại hồ sơ của người sử dụng đất, lập phiếu chuyển thông tin địa chính gửi đến Chi cục Thuế để xác định nghĩa vụ tài chính theo quy định.

b) Từ khi người sử dụng đất đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo thông báo của Chi cục Thuế, hướng dẫn người sử dụng đất hoàn thiện hồ sơ thủ tục để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

3. Phòng Tài nguyên và Môi trường

Trong thời gian không quá 03 ngày làm việc từ khi nhận được đầy đủ hồ sơ của người sử dụng đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai chuyển đến, thẩm định các thông tin địa chính, trình UBND cấp huyện phê duyệt, gửi trả Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai kết quả thẩm định về thông tin địa chính theo quy định.

4. Chi cục Thuế

Trong thời gian không quá 03 ngày làm việc từ khi nhận đủ hồ sơ, phiếu chuyển thông tin địa chính do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai chuyển đến để xác định nghĩa vụ tài chính, thông báo cho người sử dụng đất thực hiện theo quy định.

5. Người sử dụng đất

a) Người sử dụng đất nộp đầy đủ hồ sơ đề nghị xác định nghĩa vụ tài chính đến Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất theo quy định hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai ;

b) Thực hiện nộp tiền đầy đủ, đúng thời hạn các khoản nghĩa vụ tài chính vào Kho bạc nhà nước cấp huyện theo Thông báo của Chi cục Thuế; Trường hợp chậm nộp nghĩa vụ tài chính thì người sử dụng đất phải nộp một khoản tiền chậm nộp theo quy định của Luật quản lý thuế tính trên số tiền chậm nộp và thời gian chậm nộp.

6. Kho bạc nhà nước

Thực hiện theo quy định tại Điều 13 Thông tư liên tịch số 88/2016/TTLT - BTC - BTNMT ngày 22/6/2016 của Bộ Tài chính – Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Điều 7. Quy trình xác định nghĩa vụ tài chính trong trường hợp Ủy ban nhân dân cấp xã cho thuê đất thuộc quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã

Trong thời gian không quá 05 ngày làm việc từ khi nhận được hồ sơ trúng đấu giá thuê đất của người sử dụng đất theo quy định, Ủy ban nhân dân cấp xã ký Hợp đồng cho thuê đất đối với người sử dụng đất.

Điều 8. Thủ tục bàn giao, tiếp nhận, luân chuyển hồ sơ, trao đổi thông tin theo hình thức điện tử, xử lý chuyển tiếp khi xác định nghĩa vụ tài chính về đất

Thực hiện theo quy định tại Điều 14, 15, 16, 17, 18, 19 Thông tư liên tịch số 88/2016/TTLT - BTC - BTNMT ngày 22/6/2016 của Bộ Tài chính – Bộ Tài nguyên và Môi trường.

CHƯƠNG III: TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 9. Trách nhiệm thi hành

Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính, Cục Thuế thành phố, Kho bạc nhà nước Hải Phòng, Ủy ban nhân dân cấp huyện, Ủy ban nhân dân cấp xã, Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai, Hội đồng thẩm định giá đất thành phố, Bộ phận một cửa theo quyết định của Ủy ban nhân dân thành phố, các cơ quan khác có liên quan và người sử dụng đất có trách nhiệm thực hiện quy trình luân chuyển hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính về đất đúng thời gian tại Quy định này. 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 theo quy định của pháp luật./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Nguyễn Văn Tùng