

Số: 32 /2012/QĐ-UBND

Đồng Nai, ngày 31 tháng 5 năm 2012

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành Quy chế phối hợp giải quyết các thủ tục liên quan đến việc ký kết và thực hiện hợp đồng thuê đất cho người sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2005 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

Căn cứ Nghị định số 121/2010/NĐ-CP ngày 30 tháng 12 năm 2010 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2005 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 81/TTr-STNMT ngày 14 tháng 02 năm 2012 và Công văn số 1236/STNMT-QH ngày 08/5/2012,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy chế phối hợp giải quyết các thủ tục liên quan đến việc ký kết và thực hiện hợp đồng thuê đất cho người sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực sau 10 ngày kể từ ký ban hành.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Cục trưởng Cục thuế; Giám đốc Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Đồng Nai; Chủ tịch UBND các huyện, thị xã Long Khánh và thành phố Biên Hòa; Thủ trưởng các đơn vị, các tổ chức và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Cục kiểm tra văn bản thuộc Bộ Tư pháp;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch;
- Sở Tư pháp;
- Chánh, Phó Văn phòng CNN;
- Trung tâm công báo tỉnh;
- Lưu: VT, CNN, KT.

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



Trần Minh Phúc

QUY CHẾ

Phối hợp giải quyết các thủ tục liên quan đến việc ký kết và thực hiện hợp đồng thuê đất cho người sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai
(Ban hành kèm theo Quyết định số: 32 /2012/QĐ-UBND
ngày ... 3... tháng ... 5... năm 2012 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai)

Chương I NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quy chế này quy định việc phối hợp giữa Cục thuế, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh và Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai trong giải quyết các thủ tục liên quan đến việc ký kết và thực hiện hợp đồng thuê đất cho người sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

2. Các thủ tục liên quan đến việc ký kết và thực hiện hợp đồng thuê đất bao gồm: Xác định giá thuê đất; điều chỉnh giá thuê đất; ký hợp đồng thuê đất, phụ lục hợp đồng thuê đất; xử lý những trường hợp không ký hợp đồng thuê đất, phụ lục hợp đồng thuê đất, thanh lý hợp đồng thuê đất và không kê khai nộp tiền thuê đất.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính, Cục thuế, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh và Ủy ban nhân dân cấp huyện;

2. Các tổ chức, cá nhân có sử dụng đất thuê của Nhà nước trên địa bàn tỉnh Đồng Nai (gọi chung là người sử dụng đất).

Điều 3. Nguyên tắc phối hợp

1. Đảm bảo sự thống nhất giữa các cơ quan, tránh chồng chéo trong quá trình giải quyết các thủ tục hành chính liên quan đến việc ký kết hợp đồng thuê đất;

2. Việc phối hợp dựa trên cơ sở thực hiện đúng chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của mỗi ngành và phù hợp với các quy định của pháp luật về đất đai, pháp luật về thuế và giá đất.

Điều 4. Cơ quan chủ trì

1. Sở Tài chính là cơ quan chủ trì trong việc xác định giá thuê đất;

2. Sở Tài nguyên và Môi trường là cơ quan chủ trì trong việc ký hợp đồng thuê đất, phụ lục hợp đồng thuê đất và thanh lý hợp đồng thuê đất;

3. Cục thuế là cơ quan chủ trì trong việc xác định các khoản thu liên quan đến hợp đồng thuê đất, phụ lục hợp đồng thuê đất và thanh lý hợp đồng thuê đất;

Tổ chức thu tiền thuê đất và xử lý việc chậm kê khai, nộp tiền thuê đất theo quy định.

Chương II NỘI DUNG PHỐI HỢP

Mục 1 PHỐI HỢP TRONG VIỆC XÁC ĐỊNH GIÁ THUÊ ĐẤT

Điều 5. Phối hợp trong việc xác định giá thuê đất lần đầu

1. Thủ tục chuyển hồ sơ xác định giá thuê đất:

a) Trường hợp đất đã được giải phóng mặt bằng hoặc không phải giải phóng mặt bằng:

Trong thời hạn không quá 05 (năm) ngày làm việc kể từ ngày nhận được quyết định cho thuê đất của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm trích sao hồ sơ gửi Sở Tài chính để xác định giá thuê đất.

b) Trường hợp sau khi có quyết định thu hồi đất và cho thuê đất của Ủy ban nhân dân tỉnh mà phải thực hiện việc bồi thường, giải phóng mặt bằng:

Trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được biên bản bàn giao đất giữa Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng và người có đất bị thu hồi (có xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất) hoặc văn bản xác nhận đã hoàn thành công tác bồi thường của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm trích sao hồ sơ gửi Sở Tài chính để xác định giá thuê đất.

2. Hồ sơ chuyển xác định giá thuê đất gồm:

a) Văn bản đề nghị xác định giá thuê đất;

b) Quyết định cho thuê đất;

c) Trích lục hoặc trích đo bản đồ địa chính khu đất;

d) Văn bản bàn giao đất thực tế cho người sử dụng đất hoặc văn bản xác nhận đã hoàn thành công tác bồi thường của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

3. Xác định giá thuê đất

Trong thời hạn 07 (bảy) ngày làm việc, kể từ ngày nhận được đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính chủ trì, phối hợp với các cơ quan có liên quan để xem xét sự phù hợp của giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai quy định với giá đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường để xác định giá thuê đất:

a) Trường hợp giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai quy định phù hợp với giá đất chuyển nhượng thực tế trong điều kiện bình thường, trong thời hạn 03 (ba) ngày làm việc Sở Tài chính có văn bản xác định giá thuê đất trình Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai quyết định.

b) Trường hợp giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai quy định không phù hợp với giá đất chuyển nhượng thực tế trong điều kiện bình thường:

- Nếu giá trị khu đất dưới 10 tỷ đồng, trong thời hạn không quá 07 (bảy) ngày làm việc, Sở Tài chính căn cứ hệ số điều chỉnh giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai ban hành để xác định giá thuê đất trình Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai phê duyệt.

Trong trường hợp Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai chưa ban hành hệ số điều chỉnh giá đất, trong thời hạn không quá 10 (mười) ngày làm việc, Sở Tài chính chủ trì, phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, Cục thuế và các cơ quan có liên quan xác định hệ số điều chỉnh giá đất để xác định giá đất tính đơn giá thuê đất cho từng trường hợp cụ thể.

- Nếu giá trị khu đất từ 10 tỷ đồng trở lên, trong thời hạn không quá 10 (mười) ngày làm việc, Sở Tài chính thuê công ty tư vấn thẩm định giá để định giá đất thực tế khu đất thuê. Sau khi có Chứng thư thẩm định giá, trong thời hạn không quá 07 (bảy) ngày làm việc, Sở Tài chính chủ trì phối hợp Sở Tài nguyên và Môi trường, Cục thuế, Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có đất thuê và các ngành có liên quan tiến hành thẩm định, trình Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai phê duyệt.

4. Trong thời hạn 05 (năm) ngày làm việc, kể từ ngày nhận được hồ sơ xác định đơn giá thuê đất của Sở Tài chính, Văn phòng UBND tỉnh có trách nhiệm trình Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai ký quyết định phê duyệt đơn giá thuê đất, gửi Sở Tài chính để theo dõi và gửi Sở Tài nguyên và Môi trường để dự thảo hợp đồng thuê đất.

Điều 6. Phối hợp trong việc xác định giá thuê đất điều chỉnh

1. Đối với trường hợp điều chỉnh đơn giá thuê đất sau khi hết thời hạn ổn định 05 năm (kể cả trường hợp đã ký hợp đồng thuê đất trước ngày 01/01/2006 mà không được áp dụng nguyên tắc ổn định 05 năm và tăng không quá 15% theo quy định tại Khoản 7 Điều 2 Nghị định số 121/2010/NĐ-CP ngày 30 tháng 12 năm 2010 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số Điều của Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2005 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước).

a) Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm lập danh sách các trường hợp cần phải điều chỉnh giá thuê đất chuyển Sở Tài chính để xác định đơn giá thuê đất điều chỉnh, hồ sơ gồm có:

- Văn bản đề nghị xác định đơn giá thuê đất điều chỉnh;
- Trích lục bản đồ địa chính khu đất (đã được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh kiểm tra đối soát và chỉnh lý phù hợp với hiện trạng sử dụng đất tại thời điểm điều chỉnh giá thuê đất);
- Bản sao Hợp đồng thuê đất và các phụ lục đã điều chỉnh giá trước đó.

b) Trong thời hạn 07 (bảy) ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính có văn bản xác định giá đất gửi Sở Tài nguyên và Môi trường để ký phụ lục Hợp đồng thuê đất:

- Trường hợp giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai quy định và công bố tăng dưới 20% so với giá đất để tính tiền thuê đất tại thời điểm xác định đơn giá thuê đất lần trước đó, Sở Tài chính căn cứ giá đất Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai quy định để xác định đơn giá thuê đất điều chỉnh.

- Trường hợp giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai quy định và công bố tăng từ 20% trở lên so với giá đất để tính tiền thuê đất tại thời điểm xác định đơn giá thuê đất lần trước đó, Sở Tài chính căn cứ giá đất Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai quy định và hệ số điều chỉnh giá đất để xác định đơn giá thuê đất điều chỉnh.

2. Đối với trường hợp điều chỉnh đơn giá thuê đất theo nguyên tắc ổn định 05 năm và tăng không quá 15%, căn cứ quy định tại Điểm a, Mục 7, Điều 2 Nghị định số 121/2010/NĐ-CP ngày 30 tháng 12 năm 2010 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2005 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước, Sở Tài nguyên và Môi trường xác định mức tăng 15% so với đơn giá thuê đất đã ký trước đó để điều chỉnh đơn giá thuê đất và ký phụ lục hợp đồng thuê đất.

Mục 2 **PHỐI HỢP TRONG VIỆC KÝ KẾT VÀ THỰC HIỆN** **HỢP ĐỒNG THUÊ ĐẤT**

Điều 7. Việc ký kết và thực hiện Hợp đồng thuê đất

1. Trong thời hạn 03 (ba) ngày làm việc, kể từ ngày nhận được quyết định phê duyệt đơn giá thuê đất của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm soạn thảo hợp đồng thuê đất để chuyển cho người sử dụng đất ký.

2. Trong thời hạn 05 (năm) ngày làm việc, kể từ ngày nhận được bản hợp đồng do bên thuê đất đã ký, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm ký hợp đồng thuê đất và gửi hồ sơ cho Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh.

3. Trong thời hạn 03 (ba) ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ và hợp đồng thuê đất, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh có trách nhiệm:

a) Thông báo cho người sử dụng đất thực hiện kê khai tiền thuê đất theo mẫu 01/TMĐN quy định tại Thông tư số 28/2011/TT-BTC ngày 28 tháng 02 tháng 2011 của Bộ Tài chính về hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Quản lý thuế, hướng dẫn thi hành Nghị định số 85/2007/NĐ-CP ngày 25 tháng 5 năm 2007 và Nghị định số 106/2010/NĐ-CP ngày 28 tháng 10 năm 2010 của Chính phủ.

Trường hợp quá 30 (ba mươi) ngày làm việc kể từ ngày Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh có thông báo thực hiện kê khai tiền thuê đất mà người sử dụng đất chưa thực hiện kê khai theo quy định thì xử lý theo quy định tại Khoản 2, Điều 9 Quy chế này.

b) Trong thời hạn 03 (ba) ngày làm việc kể từ ngày người sử dụng đất thực hiện xong việc kê khai tiền thuê đất, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh có trách nhiệm chuyển hồ sơ cho Cục thuế để tính thu tiền thuê đất, hồ sơ gồm:

- Quyết định cho thuê đất;
- Bản đồ trích lục hoặc trích đo địa chính khu đất;
- Hợp đồng thuê đất;
- Tờ khai nộp tiền thuê đất (Theo mẫu 01/TMDN theo Thông tư số 28/2011/TT-BTC ngày 28 tháng 02 năm 2011 của Bộ Tài chính)

4. Trong thời hạn 05 (năm) ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh, cơ quan thuế ra Thông báo thu tiền thuê đất và gửi cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh.

5. Trong thời hạn 03 (ba) ngày làm việc kể từ ngày nhận được Thông báo thu tiền thuê đất của Cục thuế, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh thông báo cho người sử dụng đất thực hiện nộp tiền thuê đất theo quy định.

Trường hợp người sử dụng đất chậm nộp tiền thuê đất sẽ bị xử phạt theo quy định của Luật Quản lý thuế.

Điều 8. Việc ký kết và thực hiện phụ lục Hợp đồng thuê đất

1. Đối với trường hợp điều chỉnh đơn giá thuê đất theo nguyên tắc ổn định 5 năm và tăng không quá 15%:

a) Trước khi hết thời hạn ổn định 05 năm, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm soạn thảo phụ lục hợp đồng thuê đất điều chỉnh đơn giá thuê đất theo nguyên tắc: Giá thuê đất tăng 15% so với đơn giá thuê đất đã ký của thời gian ổn định 05 năm liền kề trước đó. Đồng thời thông báo cho người sử dụng đất biết để liên hệ ký phụ lục hợp đồng điều chỉnh đơn giá thuê đất.

b) Trong thời hạn 03 (ba) ngày làm việc, kể từ ngày nhận được bản Phụ lục hợp đồng do bên thuê đất đã ký, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm ký Phụ lục hợp đồng thuê đất và gửi hồ sơ cho Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh.

c) Trong thời hạn 03 (ba) ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ và Phụ lục hợp đồng thuê đất, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh có trách nhiệm thông báo cho người sử dụng đất thực hiện kê khai tiền thuê đất theo mẫu 01/TMDN của Thông tư số 28/2011/TT-BTC ngày 28 tháng 02 năm 2011 của Bộ Tài chính về hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Quản lý thuế, hướng dẫn thi hành Nghị định số 85/2007/NĐ-CP ngày 25 tháng 5 năm 2007 và Nghị định số 106/2010/NĐ-CP ngày 28 tháng 10 năm 2010 của Chính phủ.

Trường hợp quá 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh có thông báo thực hiện kê khai tiền thuê đất mà người sử dụng đất chưa thực hiện kê khai theo quy định thì xử lý theo quy định tại Khoản 2, Điều 9 Quy chế này.

d) Trong thời hạn 03 (ba) ngày làm việc kể từ ngày người sử dụng đất thực hiện xong việc kê khai tiền thuê đất, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh có trách nhiệm chuyển hồ sơ cho Cục thuế để tính thu tiền thuê đất, hồ sơ gồm:

- Phụ lục Hợp đồng thuê đất;
- Bản đồ trích lục hoặc trích đo địa chính khu đất;
- Tờ khai nộp tiền thuê đất (Theo mẫu 01/TMĐN của Thông tư số 28/2011/TT-BTC ngày 28 tháng 02 năm 2011 của Bộ Tài chính).

e) Trong thời hạn 05 (năm) ngày làm việc, kể từ ngày nhận được hồ sơ của Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh, cơ quan thuế ra thông báo thu tiền thuê đất và gửi cho Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh.

f) Trong thời hạn 03 (ba) ngày làm việc kể từ ngày nhận được thông báo thu tiền thuê đất của Cục thuế, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh thông báo cho người sử dụng đất thực hiện nộp tiền thuê đất theo quy định.

Trường hợp người sử dụng đất chậm nộp tiền thuê đất thì bị xử phạt theo quy định của Luật Quản lý thuế.

2. Đối với trường hợp điều chỉnh đơn giá thuê đất sau khi hết thời hạn ổn định 05 năm (kể cả trường hợp phải điều chỉnh giá thuê đất từ 01/01/2006 không được áp dụng nguyên tắc ổn định 05 năm và tăng không quá 15%):

a) Trong thời hạn 03 (ba) ngày làm việc, kể từ ngày nhận được văn bản xác định giá thuê đất của Sở Tài chính, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thảo phụ lục hợp đồng thuê đất để chuyển cho người sử dụng đất ký.

b) Trong thời hạn 03 (ba) ngày làm việc, kể từ ngày nhận được bản Phụ lục hợp đồng do bên thuê đất đã ký, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm ký Phụ lục hợp đồng thuê đất và gửi hồ sơ cho Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh.

c) Trong thời hạn 03 (ba) ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ và Phụ lục hợp đồng thuê đất, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh có trách nhiệm thông báo cho người sử dụng đất thực hiện kê khai tiền thuê đất theo mẫu 01/TMĐN của Thông tư số 28/2011/TT-BTC ngày 28 tháng 02 năm 2011 của Bộ Tài chính về hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Quản lý thuế, hướng dẫn thi hành Nghị định số 85/2007/NĐ-CP ngày 25 tháng 5 năm 2007 và Nghị định số 106/2010/NĐ-CP ngày 28 tháng 10 năm 2010 của Chính Phủ.

Trường hợp quá 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh có thông báo thực hiện kê khai tiền thuê đất mà người sử dụng đất chưa thực hiện kê khai theo quy định thì xử lý theo quy định tại Khoản 2, Điều 9 Quy chế này.

d) Trong thời hạn 03 (ba) ngày làm việc kể từ ngày người sử dụng đất thực hiện xong việc kê khai tiền thuê đất, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh có trách nhiệm chuyển hồ sơ cho Cục thuế để tính thu tiền thuê đất, hồ sơ gồm:

- Phụ lục Hợp đồng thuê đất;

- Bản đồ trích lục hoặc trích đo địa chính khu đất;
- Tờ khai nộp tiền thuê đất (Theo mẫu 01/TMDN của Thông tư số 28/2011/TT-BTC ngày 28 tháng 02 năm 2011 của Bộ Tài chính).

e) Trong thời hạn 05 (năm) ngày làm việc, kể từ ngày nhận được hồ sơ của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh, cơ quan thuế ra thông báo thu tiền thuê đất và gửi cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh.

f) Trong thời hạn 03 (ba) ngày làm việc kể từ ngày nhận được thông báo thu tiền thuê đất của Cục thuế, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh thông báo cho người sử dụng đất thực hiện nộp tiền thuê đất theo quy định.

Trường hợp người sử dụng đất chậm nộp tiền thuê đất thì bị xử phạt theo quy định của Luật Quản lý thuế.

Mục 3

PHỐI HỢP XỬ LÝ NHỮNG TRƯỜNG HỢP KHÔNG KÝ KẾT HỢP ĐỒNG THUÊ ĐẤT, PHỤ LỤC HỢP ĐỒNG THUÊ ĐẤT, THANH LÝ HỢP ĐỒNG THUÊ ĐẤT VÀ KHÔNG KÊ KHAI TIỀN THUÊ ĐẤT

Điều 9. Xử lý những trường hợp người sử dụng đất không ký kết hợp đồng thuê đất, phụ lục hợp đồng thuê đất và không kê khai tiền thuê đất

1. Đối với trường hợp người sử dụng đất không ký hợp đồng thuê đất hoặc không ký phụ lục hợp đồng thuê đất đúng thời hạn quy định:

a) Quá thời hạn 30 ngày, kể từ ngày Sở Tài nguyên và Môi trường đã gửi giấy mời lần 2 mà người sử dụng đất không đến ký Hợp đồng thuê đất hoặc Phụ lục hợp đồng thuê đất thì Sở Tài nguyên và Môi trường có văn bản thông báo cho Cục thuế về diện tích, đơn giá, thời điểm tính tiền thuê đất của người sử dụng đất (kèm theo dự thảo hợp đồng thuê đất hoặc phụ lục hợp đồng thuê đất).

b) Trong thời hạn 07 (bảy) ngày làm việc, kể từ ngày nhận được văn bản của Sở Tài nguyên và Môi trường, Cục thuế có trách nhiệm ra thông báo nộp tiền thuê đất và xử phạt người sử dụng đất về hành vi chậm nộp tờ khai thuế và tiền phạt chậm nộp (nếu có) theo quy định của Luật Quản lý thuế. Đồng thời Cục thuế có văn bản thông báo về kết quả xử lý để Sở Tài nguyên và Môi trường biết, theo dõi về tình hình chấp hành pháp luật đất đai của người sử dụng đất.

2. Đối với trường hợp người sử dụng đất không kê khai tiền thuê đất đúng thời hạn quy định:

a) Trường hợp đã ký hợp đồng thuê đất hoặc phụ lục hợp đồng thuê đất và đã được Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh thông báo kê khai tiền thuê đất mà người sử dụng đất không kê khai tiền thuê đất đúng thời hạn (theo quy định tại Điểm a, Khoản 3, Điều 7; Điểm c, Khoản 1 Điều 8 và Điểm c, Khoản 2 Điều 8 của Quy chế này) thì trong thời hạn không quá 05 (năm) ngày làm việc kể từ ngày hết hạn thông báo, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh có văn bản thông báo cho Cục thuế về diện tích, đơn giá, thời điểm tính tiền thuê đất

của người sử dụng đất (kèm theo hợp đồng thuê đất hoặc phụ lục hợp đồng thuê đất).

b) Trong thời hạn 07 (bảy) làm việc, kể từ ngày nhận được văn bản của Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh, Cục thuế có trách nhiệm ra thông báo thu tiền thuê đất và xử phạt người sử dụng đất về hành vi chậm nộp tờ khai thuế và tiền phạt chậm nộp (nếu có) theo quy định của Luật Quản lý thuế. Đồng thời Cục thuế có văn bản thông báo về kết quả xử lý đề Sở Tài nguyên và Môi trường, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh biết, theo dõi về tình hình chấp hành pháp luật đất đai của người sử dụng đất.

Điều 10. Xử lý những trường hợp không ký thanh lý hợp đồng thuê đất

1. Những trường hợp không thể ký thanh lý hợp đồng thuê đất sau khi có quyết định thu hồi đất của cấp có thẩm quyền gồm:

a) Sau 15 ngày làm việc kể từ ngày Sở Tài nguyên và Môi trường công bố quyết định thu hồi đất mà người sử dụng đất không liên hệ để ký thanh lý hợp đồng thuê đất.

b) Doanh nghiệp sử dụng đất bị giải thể hoặc bị thu hồi giấy chứng nhận đầu tư trước khi có quyết định thu hồi đất.

c) Sau khi công bố quyết định thu hồi đất, Sở Tài nguyên và Môi trường không liên lạc được với người sử dụng đất.

2. Những trường hợp không thể ký thanh lý hợp đồng thuê đất nêu tại khoản 1 Điều này, Sở Tài nguyên và Môi trường chuyển hồ sơ cho cơ quan thuế để tính toán thu tiền thuê đất theo quy định. Hồ sơ gồm:

- a) Văn bản đề nghị thu tiền thuê đất;
- b) Quyết định thu hồi đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;
- c) Hợp đồng thuê đất và các phụ lục hợp đồng thuê đất (nếu có);
- d) Văn bản tuyên bố giải thể hoặc Quyết định thu hồi giấy chứng nhận đầu tư (nếu có).

3. Sau 07 (bảy) ngày làm việc kể từ ngày nhận được văn bản thông báo của Sở Tài nguyên và Môi trường, Cục thuế có trách nhiệm:

a) Ban hành thông báo thu tiền thuê đất theo mức giá đã ghi tại hợp đồng thuê đất và các phụ lục (nếu có) đến thời điểm có Quyết định thu hồi đất;

b) Thông báo cho người sử dụng đất biết để thực hiện nộp tiền thuê đất vào ngân sách Nhà nước; xử phạt người sử dụng đất về hành vi chậm nộp tờ khai tiền thuê đất và phạt chậm nộp tiền thuê đất (nếu có) theo quy định của Luật Quản lý thuế.

Chương III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 11. Giao Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường, Giám đốc Sở Tài chính, Cục trưởng Cục thuế, Giám đốc Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh tổ chức triển khai thực hiện Quy chế này.

Trong quá trình thực hiện nếu có phát sinh vướng mắc, giao Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với Giám đốc Sở Tài chính và Cục trưởng Cục thuế thống nhất ý kiến đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai xem xét, giải quyết. Đối với những vướng mắc về chuyên môn phải kịp thời báo cáo xin ý kiến Bộ, ngành Trung ương để được hướng dẫn giải quyết./.

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



Trần Minh Phúc
Trần Minh Phúc