

Số: **01** /2014/QĐ-UBND

Đồng Nai, ngày **09** tháng **01** năm **2014**

QUYẾT ĐỊNH

Về việc ban hành Quy chế phối hợp thẩm định hồ sơ, xác định tiền thuê đất, thuê mặt nước; ký kết hợp đồng thuê đất, thuê mặt nước và thu tiền thuê đất, thuê mặt nước đối với các tổ chức được Nhà nước cho thuê đất, thuê mặt nước trên địa bàn tỉnh Đồng Nai

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

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

Căn cứ Luật Đất đai ngày 26/11/2003;

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

Căn cứ Nghị định số 121/2010/NĐ-CP ngày 30/12/2010 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14/11/2005 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 1339/TTr-STNMT ngày 14 tháng 11 năm 2013 và Công văn số 5200/STNMT-QH ngày 30/12/2013,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy chế phối hợp thẩm định hồ sơ, xác định tiền thuê đất, thuê mặt nước; ký kết hợp đồng thuê đất, thuê mặt nước và thu tiền thuê đất, thuê mặt nước đối với các tổ chức được Nhà nước cho thuê đất, thuê mặt nước trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực sau 10 ngày kể từ ngày ký ban hành và thay thế Quyết định số 32/2012/QĐ-UBND ngày 31/5/2012 của UBND tỉnh Đồng Nai 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.

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; các đơn vị, tổ chức và cá nhân liên quan có trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

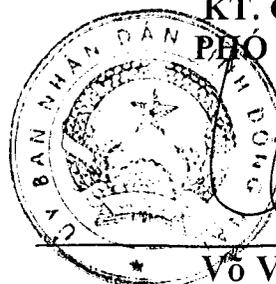
Nơi nhận:

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

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Võ Văn Chánh

QUY CHẾ

Phối hợp thẩm định hồ sơ, xác định tiền thuê đất, thuê mặt nước; ký kết hợp đồng thuê đất, thuê mặt nước và thu tiền thuê đất, thuê mặt nước đối với các tổ chức được Nhà nước cho thuê đất, thuê mặt nước trên địa bàn tỉnh Đồng Nai
(Ban hành kèm theo Quyết định số: 01 /2014/QĐ-UBND ngày 09 tháng 01 năm 2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai)

Chương I NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy chế này quy định việc phối hợp giữa Sở Tài chính, Văn phòng UBND tỉnh, Sở Tài nguyên và Môi trường, Cục thuế và Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh trong việc thẩm định hồ sơ; xác định tiền thuê đất, thuê mặt nước (sau đây gọi là thuê đất); ký kết hợp đồng thuê đất và thu tiền thuê đất, thuê mặt nước đối với tổ chức được Nhà nước cho thuê đất, thuê mặt nước trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

- Văn phòng UBND tỉnh, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính, Cục thuế, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh;
- Tổ chức được Nhà nước cho thuê đất, thuê mặt nước trên địa bàn tỉnh Đồng Nai (sau đây gọi là tổ chức thuê đất).

Điều 3. Nguyên tắc phối hợp

- Đảm bảo sự thống nhất, phối hợp chặt chẽ giữa các cơ quan trong việc luân chuyển hồ sơ; xác định tiền thuê đất, thuê mặt nước; ký kết hợp đồng thuê đất và thu tiền thuê đất, thuê mặt nước.
- Việc phối hợp dựa trên cơ sở thực hiện đúng chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của mỗi cơ quan và phù hợp với các quy định của pháp luật về đất đai, pháp luật về thuế và pháp luật về tiền thuê đất, thuê mặt nước.
- Hoạt động phối hợp phải thực hiện thường xuyên, thống nhất trong phạm vi toàn tỉnh Đồng Nai trên cơ sở chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn đã được pháp luật quy định cho từng ngành.

Điều 4. Cơ quan chủ trì

- Sở Tài chính là cơ quan chủ trì trong việc xác định đơn giá thuê đất lần đầu và đơn giá thuê đất điều chỉnh đối với từng dự án cụ thể.
- Sở Tài nguyên và Môi trường là cơ quan chủ trì trong việc ký kết hợp đồng thuê đất, thuê mặt nước; phụ lục hợp đồng thuê đất, thuê mặt nước và thanh lý hợp đồng thuê đất, thuê mặt nước.

3. Cục thuế là cơ quan chủ trì trong việc xác định tiền thuê đất, thuê mặt nước; Thông báo cho tổ chức thuê đất nộp và xử lý việc chậm kê khai, chậm nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước theo quy định.

Chương II **NỘI DUNG PHỐI HỢP**

Mục 1

PHỐI HỢP TRONG VIỆC XÁC ĐỊNH ĐƠN GIÁ THUÊ ĐẤT

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

1. Hồ sơ chuyển xác định đơn giá thuê đất

Trong thời hạn không quá 03 (ba) ngày làm việc, kể từ ngày nhận được quyết định cho thuê đất của UBND tỉnh, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm trích sao hồ sơ gửi Sở Tài chính để xác định giá thuê đất, thuê mặt nước, hồ sơ gồm:

- a) Phiếu chuyển đề nghị xác định đơn giá thuê đất, thuê mặt nước (trong đó cung cấp đầy đủ thông tin địa chính: địa điểm, diện tích, loại đất được thuê);
- b) Quyết định cho thuê đất;
- c) Trích lục hoặc trích đo bản đồ địa chính khu đất.

2. Xác định đơn 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 UBND tỉnh quy định với giá đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường để xác định giá thuê đất, thuê mặt nước cụ thể:

a) Trường hợp giá đất do UBND tỉnh quy định và công bố phù hợp với giá đất chuyển nhượng thực tế trong điều kiện bình thường, 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 có văn bản xác định giá thuê đất trình UBND tỉnh quyết định;

b) Trường hợp giá đất do UBND tỉnh quy định không phù hợp với giá đất chuyển nhượng thực tế trong điều kiện bình thường:

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

Trường hợp UBND tỉnh 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 trình UBND tỉnh xét duyệt.

- Đối với khu đất có giá trị từ 10 tỷ đồng trở lên, Sở Tài chính thuê công ty tư vấn thẩm định giá để định giá đất thực tế khu đất thuê trong thời hạn không quá 10 (mười) ngày làm việc. Sau khi có Chứng thư thẩm định giá, Sở Tài chính chủ trì phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, Cục thuế, UBND cấp huyện nơi có đất

thuê và các ngành có liên quan tiến hành thẩm định, trình UBND tỉnh phê duyệt trong thời hạn không quá 07 (bảy) ngày làm việc.

3. 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 UBND tỉnh ký quyết định phê duyệt đơn giá thuê đất, thuê mặt nước, gửi Sở Tài chính để theo dõi và gửi Sở Tài nguyên và Môi trường để ký hợp đồng thuê đất, thuê mặt nước.

4. Thời điểm xác định đơn giá thuê đất, thuê mặt nước là ngày UBND tỉnh ký quyết định cho thuê đất và đơn giá thuê đất, thuê mặt nước này chỉ có giá trị trong năm xác định. Trường hợp chưa ký hợp đồng thuê đất do chưa hoàn thành công tác bồi thường, sau ngày 01/01 của năm sau thì phải xác định lại đơn giá thuê đất trước khi ký hợp đồng thuê đất, thuê mặt nước.

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

1. Đối với trường hợp điều chỉnh đơn giá thuê đất, thuê mặt nước sau khi hết thời hạn ổn định 05 năm theo hợp đồng thuê đất mà không thuộc quy định tại khoản 2 Điều này.

a) Cục thuế có trách nhiệm căn cứ đơn giá thuê đất hiện hành tổng hợp báo cáo Sở Tài chính để chủ trì, phối hợp với các ngành liên quan quyết định điều chỉnh đơn giá thuê đất theo quy định của Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14/11/2005 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước và Nghị định số 121/2010/NĐ-CP ngày 30/12/2010 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 142/2005/NĐ-CP.

b) Sau nhận được đề nghị của Cục thuế, Sở Tài chính quyết định đơn giá thuê đất, thuê mặt nước điều chỉnh gửi Cục thuế để xác định lại tiền thuê đất, thuê mặt nước và thông báo cho người nộp thuế; đồng gửi Sở Tài nguyên và Môi trường để ký phụ lục Hợp đồng thuê đất điều chỉnh đơn giá thuê đất, thuê mặt nước:

- Trường hợp giá đất do UBND tỉnh quy định và công bố tăng dưới 20% so với giá đất tại thời điểm xác định đơn giá thuê đất, thuê mặt nước lần trước đó, trong thời hạn 07 (bảy) ngày làm việc kể từ ngày nhận được đề nghị của Cục thuế, Sở Tài chính căn cứ giá đất do UBND tỉnh quy định để quyết định đơn giá thuê đất, thuê mặt nước điều chỉnh.

- Trường hợp giá đất do UBND tỉnh quy định và công bố tăng trên 20% so với giá đất tại thời điểm xác định đơn giá thuê đất, thuê mặt nước lần trước đó, Sở Tài chính căn cứ giá đất do UBND tỉnh quy định và hệ số điều chỉnh giá đất để quyết định đơn giá thuê đất, thuê mặt nước điều chỉnh.

+ Trường hợp UBND tỉnh chưa ban hành hệ số điều chỉnh giá đất, trong thời hạn không quá 10 (mười) ngày làm việc kể từ ngày nhận được đề nghị của Cục thuế, 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 trình UBND tỉnh quyết định cho từng trường hợp cụ thể.

+ Trong thời hạn 05 (năm) ngày làm việc, kể từ ngày nhận được văn bản đề nghị phê duyệt hệ số điều chỉnh giá đất của Sở Tài chính, Văn phòng UBND tỉnh

có trách nhiệm trình UBND tỉnh ký quyết định phê duyệt hệ số điều chỉnh giá đất gửi Sở Tài chính để xác định giá đất tính đơn giá thuê đất, thuê mặt nước.

+ Trong thời hạn 03 (ba) ngày làm việc, kể từ ngày nhận được quyết định phê duyệt hệ số điều chỉnh giá đất, Sở Tài chính có trách nhiệm quyết định đơn giá thuê đất.

2. Đối với trường hợp điều chỉnh đơn giá thuê đất, thuê mặt nước theo nguyên tắc ổn định tối thiểu 05 năm và mức điều chỉnh tăng không quá 15% theo quy định tại Điểm a, Khoản 7, Điều 2 Nghị định số 121/2010/NĐ-CP ngày 30/12/2010 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14/11/2005 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước:

a) Sở Tài nguyên và Môi trường tổng hợp danh sách các tổ chức thuê đất, thuê mặt nước cùng mức đơn giá đã ghi trong hợp đồng thuê đất và các phụ lục hợp đồng thuê đất điều chỉnh đơn giá đã ký lần trước đó hoặc đã được ghi trong giấy chứng nhận đầu tư hoặc quyết định cho thuê đất, thuê mặt nước chuyển Sở Tài chính lấy ý kiến thẩm định trình UBND tỉnh phê duyệt giá thuê đất cho kỳ tiếp theo.

b) Trong thời hạn không quá 07 (bảy) ngày làm việc, kể từ ngày nhận được danh sách các tổ chức thuê đất của Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính có văn bản thẩm định trình UBND tỉnh.

c) Trong thời hạn không quá 05 (năm) ngày làm việc, kể từ ngày nhận được văn bản thẩm định của Sở Tài chính, Văn phòng UBND tỉnh có trách nhiệm trình UBND tỉnh ký quyết định phê duyệt đơn giá thuê đất chuyển Cục thuế để thông báo cho người nộp thuế thực hiện kê khai tiền thuê đất, thuê mặt nước; đồng thời chuyển Sở Tài nguyên và Môi trường để ký phụ lục hợp đồng thuê đất điều chỉnh đơn giá thuê đất, thuê mặt nước.

d) Đơn giá thuê đất, thuê mặt nước trong trường hợp này được xác định với mức tăng 15% so với đơn giá thuê đất đã ký hợp đồng thuê đất hoặc phụ lục hợp đồng thuê đất điều chỉnh đơn giá thuê đất lần trước đó hoặc đã được xác định trong quyết định cho thuê đất, thuê mặt nước hoặc Giấy chứng nhận đầu tư đã được cơ quan thẩm quyền cấp.

Mục 2

PHỐI HỢP TRONG VIỆC KÝ KẾT HỢP ĐỒNG THUÊ ĐẤT, PHỤ LỤC HỢP ĐỒNG THUÊ ĐẤT VÀ KÊ KHAI TIỀN THUÊ ĐẤT

Điều 7. Việc ký kết hợp đồng thuê đất và kê khai tiền thuê đất

1. Trong thời hạn 03 (ba) ngày làm việc, kể từ ngày nhận được quyết định phê duyệt đơn giá thuê đất, thuê mặt nước của UBND tỉnh hoặc văn bản xác định đơn giá thuê đất của Sở Tài chính, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm:

a) Thông báo cho tổ chức thuê đất cung cấp hồ sơ về việc hoàn thành công tác bồi thường hoặc biên bản bàn giao đất để ký hợp đồng thuê đất.

b) Trong thời hạn 03 (ba) ngày làm việc, kể từ ngày nhận được hồ sơ của tổ chức thuê đất, thuê mặt nước, Sở Tài nguyên và Môi trường thảo hợp đồng thuê đất, thuê mặt nước để chuyển cho tổ chức thuê đất ký.

2. Trong thời hạn 05 (năm) ngày làm việc, kể từ ngày nhận được bản hợp đồng do tổ chức thuê đất đã ký, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm ký hợp đồng thuê đất, thuê mặt nước và gửi hồ sơ cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh; đồng thời sao lục hợp đồng thuê đất, thuê mặt nước đã ký gửi Sở Tài chính cùng phối hợp theo dõi.

3. Trong thời hạn 03 (ba) ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ và hợp đồng thuê đất, thuê mặt nước từ Sở Tài nguyên và Môi trường, Văn phòng Đăng ký Quyền sử dụng đất tỉnh có trách nhiệm:

a) Thông báo cho tổ chức thuê đất thực hiện kê khai tiền thuê đất, thuê mặt nước theo mẫu số 01/TMĐN quy định tại Thông tư số 28/2011/TT-BTC 28/02/2011 của Bộ Tài chính Hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Quản lý thuế, hướng dẫn thi hành Nghị định số 85/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 và Nghị định số 106/2010/NĐ-CP ngày 28/10/2010 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, thuê mặt nước mà tổ chức thuê đất chưa thực hiện kê khai theo quy định thì xử lý theo quy định tại khoản 2 Điều 10 Quy chế này.

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

- Quyết định cho thuê đất, thuê mặt nước;
- Bản đồ trích lục hoặc trích đo địa chính khu đất;
- Hợp đồng thuê đất, thuê mặt nước;
- Tờ khai nộp tiền thuê đất (theo mẫu 01/TMĐN theo Thông tư số 28/2011/TT-BTC ngày 28/02/2011 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, Cục thuế ra Thông báo thu tiền thuê đất, thuê mặt nước 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, thuê mặt nước của Cục thuế, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh thông báo cho tổ chức thuê đất thực hiện nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước theo quy định.

6. Trường hợp tổ chức thuê đất chậm nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước, Cục thuế thực hiện xử phạt theo quy định của Luật Quản lý thuế; đồng thời thông báo kết quả xử lý cho Sở Tài nguyên và Môi trường biết để phối hợp theo dõi về tình hình thực hiện nghĩa vụ tài chính của tổ chức thuê đất.

Điều 8. Việc thông báo kê khai tiền thuê đất, thuê mặt nước và ký kết phụ lục hợp đồng thuê đất điều chỉnh đơn giá thuê đất

1. Trong thời hạn 03 (ba) ngày làm việc, kể từ ngày nhận được văn bản xác định đơn giá thuê đất của Sở Tài chính, Cục thuế có trách nhiệm thông báo cho người sử dụng đất thực hiện kê khai và nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước theo mẫu

01/TMĐN theo Thông tư số 28/2011/TT-BTC ngày 28/02/2011 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Quản lý thuế, hướng dẫn thi hành Nghị định số 85/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 và Nghị định số 106/2010/NĐ-CP ngày 28/10/2010 của Chính phủ.

Trường hợp quá 30 (ba mươi) ngày, kể từ ngày Cục thuế có thông báo thực hiện kê khai tiền thuê đất, thuê mặt nước mà tổ chức thuê đất, thuê mặt nước chưa thực hiện kê khai theo quy định thì xử lý theo quy định tại Khoản 2 Điều 10 Quy chế này. Trường hợp tổ chức thuê đất, thuê mặt nước chậm nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước, Cục thuế thực hiện xử phạt theo quy định của Luật Quản lý thuế.

Sau khi tổ chức thực hiện xong nghĩa vụ nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước, Cục thuế đồng thời thông báo kết quả cho Sở Tài chính và Sở Tài nguyên và Môi trường biết để phối hợp theo dõi về tình hình thực hiện nghĩa vụ tài chính của tổ chức thuê đất, thuê mặt nước.

2. Trong thời hạn 03 (ba) ngày làm việc, kể từ ngày nhận được quyết định đơn giá thuê đất, thuê mặt nước của Sở Tài chính, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm dự thảo phụ lục hợp đồng thuê đất điều chỉnh đơn giá thuê đất, thuê mặt nước để chuyển cho tổ chức thuê đất ký.

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 phụ lục hợp đồng thuê đất điều chỉnh đơn giá thuê đất đã ký cho Cục thuế và Sở Tài chính để phối hợp theo dõi.

Trường hợp tổ chức thuê đất không ký phụ lục hợp đồng điều chỉnh đơn giá thuê đất, thuê mặt nước thì xử lý theo quy định tại Khoản 1, Điều 10 Quy chế này.

Điều 9. Cục thuế có trách nhiệm lập mẫu sổ để quản lý việc thu nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước. Đồng thời có trách nhiệm thực hiện các biện pháp kiểm tra, giám sát việc thu, nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước theo quy định.

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 10. Xử lý những trường hợp người sử dụng đất không ký 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, thuê mặt nước, không ký phụ lục hợp đồng thuê đất điều chỉnh đơn giá thuê đất, thuê mặt nước

a) Sau khi dự thảo hợp đồng thuê đất hoặc phụ lục hợp đồng thuê đất, Sở Tài nguyên và Môi trường thông báo cho tổ chức thuê đất đến ký hợp đồng thuê đất hoặc phụ lục hợp đồng thuê đất.

Quá thời hạn 30 (ba mươi) ngày, kể từ ngày Sở Tài nguyên và Môi trường đã gửi giấy mời lần 1 mà tổ chức sử dụng đất không ký hợp đồng thuê đất, phụ lục hợp đồng thuê đất điều chỉnh đơn giá thuê đất, Sở Tài nguyên và Môi trường tiếp tục thông báo lần 2 cho tổ chức thuê đất.

Quá thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày Sở Tài nguyên và Môi trường đã gửi giấy mời lần 2 mà tổ chức thuê đất không ký hợp đồng thuê đất, phụ lục hợp đồng thuê đất thì Sở Tài nguyên và Môi trường có văn bản thông báo cho Cục thuế, kèm theo hồ sơ gồm: Dự thảo hợp đồng thuê đất hoặc phụ lục hợp đồng thuê đất điều chỉnh đơn giá thuê đất, thuê mặt nước, quyết định đơn giá thuê đất, thuê mặt nước và các giấy mời đã thông báo cho tổ chức sử dụng 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 rà soát, kiểm tra việc kê khai và nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước của tổ chức thuê đất.

Trường hợp tổ chức thuê đất, thuê mặt nước chưa thực hiện kê khai nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước thì Cục thuế có trách nhiệm ra Thông báo nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước 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. Số ngày tính phạt chậm nộp tờ khai được xác định kể từ ngày Sở Tài nguyên và Môi trường mời đến ký hợp đồng thuê đất, phụ lục hợp đồng thuê đất lần 2 đến ngày người sử dụng đất có tờ khai hợp lệ gửi cơ quan thuế. Đồng thời Cục Thuế yêu cầu tổ chức thuê đất liên hệ Sở Tài nguyên và Môi trường để ký phụ lục hợp đồng thuê đất điều chỉnh đơn giá thuê đất.

c) Sau khi người sử dụng đất thực hiện xong nghĩa vụ nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước, 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 tổ chức thuê đất.

2. Trường hợp người sử dụng đất không kê khai tiền thuê đất, thuê mặt nước đúng thời hạn quy định:

a) Trường hợp đã ký hợp đồng thuê đất và đã được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thông báo kê khai tiền thuê đất, thuê mặt nước mà người sử dụng đất không kê khai tiền thuê đất, thuê mặt nước đúng thời hạn (theo quy định tại Điểm a Khoản 3, Điều 7 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 kèm theo hợp đồng thuê đất đã ký. Số ngày tính phạt chậm nộp tờ khai được tính từ sau 30 ngày kể từ ngày ký hợp đồng thuê đất hoặc phụ lục hợp đồng thuê đất đến ngày người sử dụng đất có tờ khai hợp lệ gửi cơ quan thuế.

b) Trong thời hạn 07 (bảy) ngày làm việc, kể từ ngày nhận được văn bản của Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh, hoặc trong thời hạn 07 (bảy) ngày làm việc kể từ ngày hết hạn thông báo kê khai tiền thuê đất, thuê mặt nước của Cục thuế theo quy định tại khoản 1 Điều 8 Quy chế này, Cục thuế có trách nhiệm ra thông báo thu tiền thuê, thuê mặt nước đất gửi cho tổ chức thuê đất và xử phạt tổ chức thuê đất về hành vi chậm nộp tờ khai thuế và tiền phạt chậm nộp (nếu có) theo quy định của Luật Quản lý thuế.

c) Sau khi tổ chức thuê đất thực hiện xong nghĩa vụ nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước, Cục thuế có văn bản thông báo về kết quả xử lý để 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 11. 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 đã ký phụ lục hợp đồng thuê đất);

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 hồ sơ thông báo của Sở Tài nguyên và Môi trường, Cục thuế tỉnh 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 12. Quy chế này thay thế 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 (kèm theo Quyết định số 32/2012/QĐ-UBND ngày 31/5/2012 của UBND tỉnh).

Điều 13. Giao 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 triển khai thực hiện tốt Quy chế này.

Điều 14. Chế độ báo cáo

Định kỳ một năm 02 lần (lần 1 vào ngày 30/6 và lần 2 vào ngày 30/12), các Sở, ngành phải báo cáo kết quả thực hiện (có danh sách cụ thể các dự án) cho UBND tỉnh.

1. Giám đốc Sở Tài chính có trách nhiệm báo cáo việc xác định đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất điều chỉnh.

2. Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm báo cáo việc ký hợp đồng thuê đất, phụ lục hợp đồng thuê đất điều chỉnh đơn giá thuê đất.

3. Cục trưởng Cục thuế có trách nhiệm báo cáo việc thực hiện thông báo kê khai tiền thuê đất điều chỉnh, việc thu nộp ngân sách tiền thuê đất và việc xử phạt tổ chức thuê đất trong việc chậm kê khai và chậm nộp tiền thuê đất theo quy định.

Điều 15. Trong quá trình thực hiện nếu có phát sinh vướng mắc, giao Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với Sở Tài chính và Cục thuế thống nhất ý kiến đề xuất UBND tỉnh xem xét, giải quyết theo quy định. 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



[Handwritten signature]
Võ Văn Chánh