

Dự thảo

ĐỀ ÁN

**Phí đăng ký giao dịch bảo đảm (phí đăng ký biện pháp bảo đảm)
bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai**

*(Kèm theo Tờ trình số /TTr-UBND ngày ... /.../2020
của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai)*

I. CĂN CỨ PHÁP LÝ XÂY DỰNG ĐỀ ÁN

Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 77/2015/QH13 ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 80/2015/QH13 ngày 22 tháng 6 năm 2015;

Luật Phí và Lệ phí số 97/2015/QH/13 ngày 25 tháng 11 năm 2015;

Luật Đất đai số 45/2103/QH13 ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Nghị định số 120/2016/NĐ-CP ngày 23 tháng 8 năm 2016 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Phí và lệ phí;

Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 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 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Nghị định số 38/2019/NĐ-CP ngày 09 tháng 5 tháng 2019 của Chính phủ quy định mức lương cơ sở đối với cán bộ, công chức, viên chức và lực lượng vũ trang;

Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19 tháng 5 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;

Thông tư số 14/2017/TT-BTNMT ngày 20 tháng 7 năm 2017 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định định mức kinh tế - kỹ thuật đo đạc lập bản

đồ địa chính, đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, lập hồ sơ địa chính, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;

Thông tư số 07/2019/TT- BTP ngày 25 tháng 11 năm 2019 của Bộ trưởng Bộ Tư pháp ban hành Thông tư hướng dẫn một số nội dung về đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất;

Thông tư số 85/2020/TT-BTC ngày 29 tháng 11 năm 2019 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn về phí và lệ phí thuộc thẩm quyền quyết định của Hội đồng nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương.

II. ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH THU PHÍ VÀ SỰ CẦN THIẾT XÂY DỰNG ĐỀ ÁN PHÍ

1. Đánh giá tình hình thu phí và kinh phí được nhà nước cấp để thực hiện công tác thẩm định hồ sơ đăng ký giao dịch bảo đảm

a) Tình hình thu phí:

Căn cứ Thông tư số 250/2016/TT-BTC ngày 11/11/2016 của Bộ Tài chính hướng dẫn về phí và lệ phí thuộc quyền quyết định của Hội đồng Nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương, Ủy ban Nhân dân (UBND) tỉnh đã xây dựng và trình Hội đồng Nhân dân (HĐND) tỉnh thông qua 69/2017/NQ-HĐND ngày 07 tháng 7 năm 2017 quy định về phí đăng ký giao dịch bảo đảm trên địa bàn tỉnh Đồng Nai, UBND tỉnh đã ban hành Quyết định số 2552/QĐ-UBND về việc tổ chức triển khai thực hiện Nghị quyết số 69/2017/NQ-HĐND ngày 07/7/2017 của Hội đồng nhân dân quy định về phí đăng ký giao dịch bảo đảm trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

Thực hiện Nghị quyết số 69/2017/NQ-HĐND của HĐND tỉnh và Quyết định số 2552/QĐ-UBND của UBND tỉnh nêu trên, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai (bao gồm Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh các huyện, thành phố Long Khánh và Biên Hòa) tổ chức thu phí khai thác và sử dụng tài liệu đất đai trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

Qua hơn hai năm tổ chức thu phí, tổng số tiền phí thu được là **11.934.124.000 đồng** (trong đó từ 01/8/2017 đến 12/2017: 1.997.925.000 đồng; năm 2018: 4.920.603.000 đồng; năm 2019: 5.015.596.000 đồng).

Tổng số tiền thu phí được để lại cho đơn vị thu phí chi trả các khoản như: Chi trả lương thường xuyên cho người trực tiếp thu phí và các khoản vật tư, văn phòng phẩm, biên lai thu phí, thanh toán dịch vụ công cộng (điện sinh hoạt, thông tin liên lạc, nước sinh hoạt, sửa chữa máy móc, thiết bị)...

b) Ngân sách nhà nước cấp bổ sung để thực hiện công tác đăng ký giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất:

Với nguồn kinh phí thu được theo mức thu quy định tại Nghị quyết số 69/2017/NQ-HĐND ngày 07 tháng 7 năm 2017 của HĐND tỉnh chỉ đủ để trang trải cho người làm công tác thu phí (tiền lương, tiền công và các khoản thanh toán cho cá nhân người trực tiếp thu phí, văn phòng phẩm, biên lai thu lệ phí...) không đảm bảo đủ kinh phí chi trả công tác thẩm định hồ sơ đăng ký giao dịch bảo đảm.

Văn phòng Đăng ký đất đai là đơn vị sự nghiệp công lập có thu, tự đảm bảo toàn bộ chi phí hoạt động theo Nghị định 141/2016/NĐ-CP ngày 10/10/2016 của Chính phủ Quy định cơ chế tự chủ của đơn vị sự nghiệp công lập trong lĩnh vực sự nghiệp kinh tế và sự nghiệp khác. Vì vậy, để có kinh phí chi trả lương cho viên chức, người lao động và các chi phí trực tiếp khác khi thực hiện thẩm định các thủ tục đăng ký giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai (kiểm tra, thẩm định tên người sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, số tờ, số thửa đất, vị trí, tình hình thế chấp quyền sử dụng đất, nhà ở và tài sản gắn liền với đất...). Sở Tài nguyên và Môi trường giao cho Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai (đơn vị trực tiếp thực hiện) xây dựng Kế hoạch và dự toán kinh phí để trình UBND tỉnh phê duyệt và cấp kinh phí theo hình thức cấp biên chế để thực hiện (với 24 suất được bố trí cho: Văn phòng tỉnh: 01 viên chức; Chi nhánh Biên Hòa 03 viên chức, 10 Chi nhánh còn lại mỗi Chi nhánh 02 viên chức) để giải quyết cho khối lượng hồ sơ hàng năm trên 85.000 hồ sơ, cụ thể nguồn ngân sách tỉnh cấp qua các năm năm 2017: 1.853.582.200 đồng, năm 2018: 1.937.898.240 đồng và năm 2019: 2.121.610.392 đồng.

c) Chi cho công tác đăng ký giao dịch bảo đảm:

- **Đối với nguồn thu phí:** Chỉ đủ trang trải trả lương thường xuyên cho người trực tiếp thu phí và các khoản vật tư, văn phòng phẩm, biên lai thu phí, thanh toán dịch vụ công cộng (điện sinh hoạt, thông tin liên lạc, nước sinh hoạt, sửa chữa máy móc, thiết bị) liên quan công tác thu phí.

- **Ngân sách nhà nước cấp bổ sung:** Chi trả lương cho viên chức, người lao động và các chi phí cho công tác thẩm định các hồ sơ đăng ký giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai (kiểm tra, thẩm định tên người sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, số tờ, số thửa đất, vị trí, tình hình thế chấp quyền sử dụng đất, nhà ở và tài sản gắn liền với đất...). Tuy nhiên, với khối lượng hồ sơ thực tế **hàng năm thì viên**

chức hiện tại được ngân sách cấp kinh phí vẫn không đủ và đơn vị thực hiện phải cân đối từ các nguồn khác để trang trải cho phần kinh phí thiếu này.

2. Sự cần thiết xây dựng Đề án phí

Thực hiện Thông tư số 250/2016/TT-BTC ngày 11 tháng 11 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn về phí và lệ phí thuộc thẩm quyền quyết định của Hội đồng Nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương; Hội đồng Nhân dân tỉnh ban hành Nghị quyết số 69/2017/NQ-HĐND ngày 07/7/2017 quy định về phí đăng ký giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

Ngày 29 tháng 11 năm 2019, Bộ trưởng Bộ Tài chính ban hành Thông tư số 85/2019/TT-BTC hướng dẫn về phí và lệ phí thuộc thẩm quyền quyết định của Hội đồng nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (có hiệu lực kể từ ngày 13 tháng 01 năm 2020) thay thế Thông tư số 250/2016/TT-BTC ngày 11 tháng 11 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn về phí và lệ phí thuộc thẩm quyền quyết định của Hội đồng nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương.

Từ những cơ sở nêu trên, căn cứ Khoản 4 Điều 154 và Khoản 1 Điều 170 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật việc xây dựng lại đề án phí khai thác và sử dụng tài liệu đất đai trên địa bàn tỉnh Đồng Nai trình Hội đồng nhân dân tỉnh ban hành Nghị quyết thay thế 69/2017/NQ-HĐND ngày 07/7/2017 của Hội đồng nhân dân Quy định về Phí đăng ký giao dịch bảo đảm (phí đăng ký biện pháp bảo đảm) bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai là cần thiết nhằm:

- Triển khai kịp thời các quy định của pháp luật về Phí và Lệ phí;
- Làm cơ sở cho đơn vị cung cấp thu phí và thẩm định hồ sơ đăng ký giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được thu phí (Văn phòng Đăng ký đất đai là đơn vị sự nghiệp công lập có thu, tự đảm bảo toàn bộ chi phí hoạt động có nguồn thu để trang trải chi phí cho hoạt động đăng ký giao dịch bảo đảm).
- Không sử dụng nguồn ngân sách Nhà nước hàng năm để bù đắp công tác thẩm định hồ sơ đăng ký giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất địa bàn tỉnh như trước đây.

III. NỘI DUNG ĐỀ ÁN PHÍ ĐĂNG KÝ GIAO DỊCH BẢO ĐẢM TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH ĐỒNG NAI

1. Phạm vi điều chỉnh

Các trường hợp đăng ký giao dịch bảo đảm (đăng ký biện pháp bảo đảm) bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai được cơ quan nhà nước có thẩm quyền thẩm định hồ sơ và cung cấp dịch vụ (*quy định tại điểm o khoản 1 Điều 5 Thông tư số 85/2020/TT-BTC ngày 29 tháng 11 năm 2019 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn về phí và lệ phí thuộc thẩm quyền quyết định của Hội đồng nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương*).

2. Đối tượng áp dụng

Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu đăng ký giao dịch bảo đảm (đăng ký biện pháp bảo đảm) bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai và được cung cấp dịch vụ thì phải nộp phí.

Trường hợp yêu cầu sửa chữa sai sót về nội dung đăng ký giao dịch bảo đảm, hợp đồng cho thuê tài chính do lỗi của Đăng ký viên và Thông báo việc kê biên tài sản thi hành án, yêu cầu thay đổi nội dung đã thông báo việc kê biên tài sản thi hành án, xóa thông báo việc kê biên (*theo quy định tại khoản 2, 3 Điều 5 Thông tư số 202/2016/TT-BTC của Bộ Tài chính*) thì không thuộc đối tượng nộp phí.

3. Đối tượng miễn nộp phí

Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân khi đăng ký giao dịch bảo đảm vay vốn tại tổ chức tín dụng để sản xuất, kinh doanh phục vụ phát triển nông nghiệp, nông thôn (*theo quy định tại Điều 4 Điều 9 Nghị định số 55/2015/NĐ-CP ngày 09 tháng 6 năm 2015 của Chính phủ về chính sách tín dụng phục vụ phát triển nông nghiệp, nông thôn; khoản 1 Điều 5 Thông tư số 202/2016/TT-BTC của Bộ Tài chính*).

4. Phương thức cung cấp dịch vụ

Khi tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu đăng ký giao dịch bảo đảm (đăng ký biện pháp bảo đảm) bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đến nộp hồ sơ tại bộ phận tiếp nhận và trả kết quả của UBND cấp huyện, Trung tâm Hành chính công của tỉnh được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai và Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh các huyện, thành phố Long Khánh và Biên Hòa thực hiện dịch vụ giải quyết hồ sơ và thực hiện nộp phí tại nơi tiếp nhận nhận và trả kết quả theo phiếu tiếp nhận hồ sơ.

5. Cơ quan thu phí

Cơ quan thu Phí đăng ký giao dịch bảo đảm (đăng ký biện pháp bảo đảm) bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai là: Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai và Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh các huyện, thành phố Long Khánh và

Biên Hòa (quy định tại khoản 3, 10, 11 Điều 2 Thông tư Liên tịch số 15/2015/TTLT-BTNMT-BNV-BTC ngày 04/4/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Nội vụ, Bộ Tài chính hướng dẫn chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn, cơ cấu tổ chức và cơ chế hoạt động của Văn phòng Đăng ký đất đai trực thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường thì nhiệm vụ của Văn phòng Đăng ký đất đai thực hiện việc thẩm định hồ sơ đăng ký giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và Điều 7 Luật phí và lệ phí năm 2015).

6. Đồng tiền thu phí

Đơn vị tiền tệ thu phí: Đồng Việt Nam (VNĐ).

7. Tên phí

Phí đăng ký giao dịch bảo đảm (phí đăng ký biện pháp bảo đảm) bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai (quy định tại điểm o khoản 1 Điều 5 Thông tư số 85/2020/TT-BTC ngày 29 tháng 11 năm 2019 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn về phí và lệ phí thuộc thẩm quyền quyết định của Hội đồng nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương).

8. Mức thu

a) Căn cứ xây dựng:

- Nghị định số 38/2019/NĐ-CP ngày 09/5/2019 của Chính phủ quy định mức lương cơ sở đối với cán bộ, công chức, viên chức và lực lượng vũ trang;

- Thông tư số 14/2017/TT-BTNMT ngày 20/7/2017 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về định mức kinh tế - kỹ thuật đo đạc lập bản đồ địa chính, đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, lập hồ sơ địa chính, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;

b) Mức thu:

Căn cứ quy định trên và khoản 1 Điều 4 Thông tư số 07/2019/TT- BTP ngày 25/11/2019 của Bộ trưởng Bộ Tư pháp ban hành Thông tư hướng dẫn một số nội dung về đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, mức thu cụ thể như sau:

b1) Phí đăng ký giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đối với hồ sơ hộ gia đình, cá nhân:

STT	LOẠI TÀI LIỆU	ĐVT	MỨC THU PHÍ (Đồng)
-----	---------------	-----	-----------------------

1	Đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất	Hồ sơ/Thửa/GCN	220.000
2	Đăng ký thế chấp tài sản gắn liền với đất	Hồ sơ/Thửa/GCN	260.000
3	Đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất đồng thời với tài sản gắn liền với đất	Hồ sơ/Thửa/GCN	320.000
4	Đăng ký Thế chấp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai	Hồ sơ/Thửa/GCN	260.000
5	Đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất đồng thời với tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai.	Hồ sơ/Thửa/GCN	320.000
6	Đăng ký thế chấp dự án đầu tư xây dựng nhà ở, dự án đầu tư xây dựng công trình xây dựng không phải là nhà ở, dự án đầu tư xây dựng khác theo quy định của pháp luật	Hồ sơ/Thửa/GCN	320.000
7	Đăng ký thay đổi nội dung thế chấp đã đăng ký	Hồ sơ/Thửa/GCN	300.000
8	Đăng ký văn bản thông báo về việc xử lý tài sản thế chấp trong trường hợp đã đăng ký thế chấp	Hồ sơ/Thửa/GCN	230.000
9	Xóa đăng ký thế chấp giấy chứng nhận đối với cả đất và tài sản gắn liền với đất	Hồ sơ/Thửa/GCN	270.000

Ghi chú: Đối với hồ sơ có nhiều giấy thì mỗi giấy tăng thêm được tính 40.000 đồng/giấy

b2) Phí đăng ký giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đối với hồ sơ tổ chức:

STT	LOẠI TÀI LIỆU	ĐVT	MỨC THU PHÍ (Đồng)
1	Đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất	Hồ sơ/Thửa/GCN	460.000
2	Đăng ký thế chấp tài sản gắn liền với đất	Hồ sơ/Thửa/GCN	450.000

3	Đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất đồng thời với tài sản gắn liền với đất	Hồ sơ/Thửa/GCN	590.000
4	Đăng ký Thế chấp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai	Hồ sơ/Thửa/GCN	450.000
5	Đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất đồng thời với tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai.	Hồ sơ/Thửa/GCN	590.000
6	Đăng ký thế chấp dự án đầu tư xây dựng nhà ở, dự án đầu tư xây dựng công trình xây dựng không phải là nhà ở, dự án đầu tư xây dựng khác theo quy định của pháp luật	Hồ sơ/Thửa/GCN	590.000
7	Đăng ký thay đổi nội dung thế chấp đã đăng ký	Hồ sơ/Thửa/GCN	500.000
8	Đăng ký văn bản thông báo về việc xử lý tài sản thế chấp trong trường hợp đã đăng ký thế chấp	Hồ sơ/Thửa/GCN	450.000
9	Xóa đăng ký thế chấp giấy chứng nhận đối với cả đất và tài sản gắn liền với đất	Hồ sơ/Thửa/GCN	500.000

Ghi chú: Đối với hồ sơ có nhiều giấy thì mỗi giấy tăng thêm được tính 40.000 đồng/giấy

c) Thuyết minh cơ cấu xây dựng mức thu:

Mức thu = Chi phí trực tiếp (1) + Chi phí chung (2)

(1) Chi phí trực tiếp

- Theo quy định tại Thông tư số 136/2017/TTLT- BTC ngày 22/12/2017 của Bộ Tài chính Quy định lập, quản lý, sử dụng kinh phí chi hoạt động kinh tế đối với các nhiệm vụ chi về tài nguyên môi trường.

- Chi phí trực tiếp = Chi phí nhân công + Chi phí vật liệu + Chi phí công cụ dụng cụ + Chi phí năng lượng + Chi phí nhiên liệu + Chi phí khấu hao tài sản cố định theo quy định hiện hành.

(1.1) Chi phí nhân công: Gồm chi phí lao động kỹ thuật và chi phí lao động phổ thông

Mức thu này chỉ tính công lao động kỹ thuật theo định biên quy định tại Thông tư số 14/2017/TT-BTNMT. Gồm:

Chi phí lao động kỹ thuật	=	Số công lao động kỹ thuật theo định mức	x	Đơn giá ngày công lao động kỹ thuật
---------------------------	---	---	---	-------------------------------------

Chi phí ngày công lao động kỹ thuật	=	Tiền lương một tháng theo cấp bậc kỹ thuật quy định trong định mức	+	Các khoản phụ cấp, đóng góp 01 tháng theo chế độ
		26 ngày công/tháng		

Trong đó: Tiền lương 01 tháng theo cấp bậc kỹ thuật quy định trong định mức theo hệ số lương ban hành tại Nghị định số 204/2004/NĐ-CP ngày 14 tháng 12 năm 2004 của Chính phủ về chế độ lương đối với cán bộ, công chức viên chức và lực lượng vũ trang.

Mức lương tối thiểu quy định tại Nghị định số 38/2019/NĐ-CP ngày 09 tháng 05 năm 2019 của Chính phủ quy định mức lương cơ sở đối với cán bộ, công chức, viên chức và lực lượng vũ trang là 1.490.000 đồng.

(1.2) Chi phí vật liệu:

Tính theo mặt bằng đơn giá vật liệu, công cụ dụng cụ, thiết bị đã được Công ty cổ phần thẩm định giá Thế Hệ Mới thực hiện thẩm định và ban hành Chứng thư thẩm định giá số 945/CT-THM ngày 13/9/2019 của Công ty cổ phần thẩm định giá và tư vấn đầu tư xây dựng Thế Hệ Mới.

Chi phí vật liệu = Tổng số lượng từng loại vật liệu theo định mức x Đơn giá từng loại vật liệu.

Mức phí này tính chi phí vật liệu theo định mức quy định tại Thông tư số 14/2017/TT-BTNMT và các khoản chi phí thực tế để tạo ra sản phẩm.

Phương pháp tính: Tính đủ chi phí vật liệu cho tất cả các bước công việc.

(1.3) Chi phí công cụ dụng cụ:

Chi phí công cụ dụng cụ = Số ca sử dụng công cụ dụng cụ theo định mức x Đơn giá sử dụng công cụ dụng cụ phân bổ cho 01 ca.

Niên hạn sử dụng	=	Đơn giá công cụ dụng cụ
------------------	---	-------------------------

công cụ, dụng cụ theo định mức (tháng)		Niên hạn sử dụng công cụ, dụng cụ theo định mức (tháng)	x 26 ngày
--	--	---	-----------

- Mức phí này tính chi phí công cụ dụng cụ theo định mức quy định tại Thông tư số 14/2017/TT-BTNMT và các khoản chi phí thực tế để tạo ra sản phẩm.

- Phương pháp tính: Tính đủ chi phí công cụ dụng cụ cho tất cả các bước công việc.

(1.4) Chi phí khấu hao máy móc thiết bị:

- Chi phí khấu hao = Số ca máy theo định mức x Mức khấu hao 01 ca máy.

Mức khấu hao một ca máy	=	Nguyên giá
		Số ca máy sử dụng một năm x Số năm sử dụng

Số ca máy sử dụng một năm: Máy ngoại nghiệp là 250 ca; máy nội nghiệp là 500 ca

Tính chi phí khấu hao máy móc thiết bị theo định mức quy định tại Thông tư 14/2017/TT-BTNMT.

Phương pháp tính: Tính đủ chi phí khấu hao máy móc thiết bị cho tất cả các bước công việc.

(1.5) Chi phí năng lượng:

Chi phí năng lượng = Năng lượng tiêu hao theo định mức x Đơn giá do nhà nước quy định.

Tính chi phí khấu hao máy móc thiết bị theo định mức quy định tại Thông tư số 14/2017/TT-BTNMT.

Phương pháp tính: Tính đủ chi phí năng lượng cho tất cả các bước công việc.

(2) Chi phí chung:

Đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, lập hồ sơ địa chính, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất: Tỷ lệ % chi phí chung: 15% (tại Điểm 3 Mục II Phụ lục 04 Thông tư số 136/2017/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2017 của Bộ trưởng Bộ Tài chính).

9. Nội dung công việc thực hiện đăng ký giao dịch bảo

a) Đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất: Các bước công việc thực hiện

(1) Nhận, kiểm tra tính đầy đủ, hợp lệ và viết (xuất) giấy biên nhận hoặc trả lại hồ sơ, vào sổ theo dõi nhận, trả hồ sơ

(2) Tạo tệp (file) dữ liệu hồ sơ số và nhập thông tin do người sử dụng đất kê khai, đăng ký

(3) Kiểm tra hồ sơ, tình trạng pháp lý nội dung kê khai so với hiện trạng, đối chiếu với hồ sơ gốc; ghi ý kiến vào hồ sơ;

(4) Chinh lý trên GCN cũ trong trường hợp không cấp GCN mới; xác nhận nội dung biến động vào GCN đã cấp.

(5) Nhận lại hồ sơ, GCN; chỉnh lý hồ sơ địa chính; gửi thông báo biến động cho cấp huyện, xã, thị trấn; trả GCN, thu phí, lệ phí, nộp kho bạc.

(6) Nhập bổ sung thông tin dữ liệu về GCN

(7) Quét giấy tờ pháp lý và xử lý tập tin: Quét giấy tờ pháp lý về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (cả trang A3 và A4); Xử lý các tệp tin quét thành tệp (file) hồ sơ quét dạng số của thửa đất, lưu trữ dưới khuôn dạng tệp tin PDF; Tạo liên kết hồ sơ quét dạng số với thửa đất trong cơ sở dữ liệu.

b) Đăng ký thế chấp tài sản gắn liền với đất: Các bước công việc thực hiện

(1) Nhận, kiểm tra tính đầy đủ, hợp lệ và viết (xuất) giấy biên nhận hoặc trả lại hồ sơ, vào sổ theo dõi nhận, trả hồ sơ

(2) Tạo tệp (file) dữ liệu hồ sơ số và nhập thông tin do người sử dụng đất kê khai, đăng ký

(3) Kiểm tra hồ sơ, tình trạng pháp lý nội dung kê khai so với hiện trạng, đối chiếu với hồ sơ gốc; ghi ý kiến vào hồ sơ;

(4) Chinh lý trên GCN cũ trong trường hợp không cấp GCN mới; xác nhận nội dung biến động vào GCN đã cấp.

(5) Nhận lại hồ sơ, GCN; chỉnh lý hồ sơ địa chính; gửi cho cơ quan quản lý tài sản (nếu có); gửi thông báo biến động cho cấp huyện, xã, thị trấn; trả GCN, thu phí, lệ phí, nộp kho bạc.

(6) Nhập bổ sung thông tin dữ liệu về GCN

(7) Quét giấy tờ pháp lý và xử lý tập tin: Quét giấy tờ pháp lý về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (cả trang A3 và A4); Xử lý các tệp tin quét thành tệp (file) hồ sơ quét dạng số của thửa đất, lưu trữ dưới khuôn dạng tệp tin PDF; Tạo liên kết hồ sơ quét dạng số với thửa đất trong cơ sở dữ liệu.

c) Đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất đồng thời với tài sản gắn liền với đất: Các bước công việc thực hiện

(1) Nhận, kiểm tra tính đầy đủ, hợp lệ và viết (xuất) giấy biên nhận hoặc trả lại hồ sơ, vào sổ theo dõi nhận, trả hồ sơ

(2) Tạo tệp (file) dữ liệu hồ sơ số và nhập thông tin do người sử dụng đất kê khai, đăng ký

(3) Kiểm tra hồ sơ, tình trạng pháp lý nội dung kê khai so với hiện trạng, đối chiếu với hồ sơ gốc; ghi ý kiến vào hồ sơ;

(4) Chinh lý trên GCN cũ trong trường hợp không cấp GCN mới; xác nhận nội dung biến động vào GCN đã cấp.

(5) Nhận lại hồ sơ, GCN; chỉnh lý hồ sơ địa chính; gửi cho cơ quan quản lý tài sản (nếu có); gửi thông báo biến động cho cấp huyện, xã, thị trấn; trả GCN, thu phí, lệ phí, nộp kho bạc.

(6) Nhập bổ sung thông tin dữ liệu về GCN

(7) Quét giấy tờ pháp lý và xử lý tập tin: Quét giấy tờ pháp lý về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (cả trang A3 và A4); Xử lý các tệp tin quét thành tệp (file) hồ sơ quét dạng số của thửa đất, lưu trữ dưới khuôn dạng tệp tin PDF; Tạo liên kết hồ sơ quét dạng số với thửa đất trong cơ sở dữ liệu

d) Đăng ký thế chấp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai:

Các bước công việc thực hiện giống với mục 9.b Đăng ký thế chấp tài sản gắn liền với đất.

đ) Đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất đồng thời với tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai:

Các bước công việc thực hiện giống với mục 9.c Đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất đồng thời với tài sản gắn liền với đất.

e) Đăng ký thế chấp dự án đầu tư xây dựng nhà ở, dự án đầu tư xây dựng công trình xây dựng không phải là nhà ở, dự án đầu tư xây dựng khác theo quy định của pháp luật:

Các bước công việc thực hiện như đối với Đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai giống với mục 9.đ.

g) Đăng ký thay đổi nội dung thế chấp đã đăng ký: Các bước công việc thực hiện

(1) Nhận, kiểm tra tính đầy đủ, hợp lệ và viết (xuất) giấy biên nhận hoặc trả lại hồ sơ, vào sổ theo dõi nhận, trả hồ sơ

(2) Tạo tệp (file) dữ liệu hồ sơ số và nhập thông tin do người sử dụng đất kê khai, đăng ký

(3) Kiểm tra hồ sơ, tình trạng pháp lý nội dung kê khai so với hiện trạng, đối chiếu với hồ sơ gốc; ghi ý kiến vào hồ sơ;

(4) Chinh lý trên GCN cũ trong trường hợp không cấp GCN mới; xác nhận nội dung biến động vào GCN đã cấp.

(5) Nhận lại hồ sơ, GCN; chỉnh lý hồ sơ địa chính; gửi thông báo biến động cho cấp huyện, xã, thị trấn; trả GCN, thu phí, lệ phí, nộp kho bạc.

(6) Nhập bổ sung thông tin dữ liệu về GCN

(7) Quét giấy tờ pháp lý và xử lý tập tin: Quét giấy tờ pháp lý về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (cả trang A3 và A4); Xử lý các tệp tin quét thành tệp (file) hồ sơ quét dạng số của thửa đất, lưu trữ dưới khuôn dạng tệp tin PDF; Tạo liên kết hồ sơ quét dạng số với thửa đất trong cơ sở dữ liệu.

h) Đăng ký văn bản thông báo về việc xử lý tài sản thế chấp trong trường hợp đã đăng ký thế chấp: Các bước công việc thực hiện

(1) Nhận, kiểm tra tính đầy đủ, hợp lệ và viết (xuất) giấy biên nhận hoặc trả lại hồ sơ, vào sổ theo dõi nhận, trả hồ sơ

(2) Tạo tệp (file) dữ liệu hồ sơ số và nhập thông tin do người sử dụng đất kê khai, đăng ký

(3) Kiểm tra hồ sơ, tình trạng pháp lý nội dung kê khai so với hiện trạng, đối chiếu với hồ sơ gốc; ghi ý kiến vào hồ sơ;

(4) Thu phí, lệ phí, nộp kho bạc.

(5) Quét giấy tờ pháp lý và xử lý tập tin: Quét giấy tờ pháp lý về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; Xử lý các tệp tin quét thành tệp (file) hồ sơ quét dạng số của thửa đất, lưu trữ dưới khuôn dạng tệp tin PDF; Tạo liên kết hồ sơ quét dạng số với thửa đất trong cơ sở dữ liệu.

i) Xóa đăng ký thế chấp:

(1) Nhận, kiểm tra tính đầy đủ, hợp lệ và viết (xuất) giấy biên nhận hoặc trả lại hồ sơ, vào sổ theo dõi nhận, trả hồ sơ

(2) Tạo tệp (file) dữ liệu hồ sơ số và nhập thông tin do người sử dụng đất kê khai, đăng ký

(3) Kiểm tra hồ sơ, tình trạng pháp lý nội dung kê khai so với hiện trạng, đối chiếu với hồ sơ gốc; ghi ý kiến vào hồ sơ;

(4) Chinh lý trên GCN cũ trong trường hợp không cấp GCN mới; xác nhận nội dung biến động vào GCN đã cấp.

(5) Nhận lại hồ sơ, GCN; chỉnh lý hồ sơ địa chính; gửi cho cơ quan quản lý tài sản (nếu có); gửi thông báo biến động cho cấp huyện, xã, thị trấn; trả GCN, thu phí, lệ phí, nộp kho bạc.

(6) Nhập bổ sung thông tin dữ liệu về GCN

(7) Quét giấy tờ pháp lý và xử lý tập tin: Quét giấy tờ pháp lý về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (cả trang A3 và A4); Xử lý các tệp tin quét thành tệp (file) hồ sơ quét dạng số của thửa đất, lưu trữ dưới khuôn dạng tệp tin PDF; Tạo liên kết hồ sơ quét dạng số với thửa đất trong cơ sở dữ liệu

10. Đánh giá khả năng đóng góp của người nộp phí

Mức thu phí đăng ký giao dịch bảo đảm xây dựng trong đề án này nhằm để đảm bảo sự hài hòa và có tính đến tình hình giá cả trên địa bàn tỉnh. Mức thu đã được lấy ý kiến bằng phiếu của 50 tổ chức, cá nhân, tất cả đều thống nhất với mức thu *(có các phiếu lấy ý kiến và danh sách kèm theo)*.

Việc ban hành mức thu đăng ký giao dịch bảo đảm trên địa bàn tỉnh nhằm bù đắp một phần chi phí chi trả cho hoạt động của cơ quan thu phí, thẩm định hồ sơ đăng ký giao dịch bảo đảm theo nhu cầu của tổ chức, cá nhân, không sử dụng kinh phí từ ngân sách nhà nước tỉnh để chi trả cho công tác thẩm định hồ sơ đăng ký giao dịch bảo đảm.

11. Mức trích phí

Mức trích phí để chi phí cho hoạt động này được tính toán căn cứ tại Khoản 1 Điều 5 Nghị định số 120/2016/NĐ-CP ngày 23/8/2016 của Chính phủ thì tỷ lệ % để lại được xác định theo công thức:

Số tiền phí được khấu trừ hoặc để lại	=	Số tiền phí thu được x Tỷ lệ để lại
---------------------------------------	---	-------------------------------------

- Tỷ lệ để lại được xác định như sau:

Tỷ lệ để lại (%)	Dự toán cả năm về chi phí cần thiết cho các hoạt động cung cấp dịch vụ, thu phí	x 100
	Dự toán cả năm về phí thu được	

Trong đó:

+ Dự toán cả năm về chi phí cần thiết cho các hoạt động cung cấp dịch vụ, thu phí được xây dựng căn cứ nội dung chi tại Khoản 2 Điều này và căn cứ chế độ, tiêu chuẩn, định mức chi theo quy định.

+ Dự toán cả năm về phí thu được do tổ chức thu thực hiện được xây dựng căn cứ mức phí dự kiến và số lượng dịch vụ cung cấp trong năm.

- Dự ước mức thu, chi năm 2020:

Tỷ lệ để lại được xác định như sau:

Tỷ lệ để lại (%)	14.104.487.235	x 100	=	101,77%
	13.859.730.000			

Như vậy, theo dự toán thu, chi năm 2020 thì mức chi lớn hơn thu là 1,77% so với mức thu. Vì vậy, đề xuất trích để lại cho đơn vị thực hiện 100% (một trăm phần trăm) tiền phí thu được để trang trải chi phí hoạt động thu phí và thẩm định hồ sơ đăng ký giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

(Có các phụ lục chi tiết dự toán thu, chi kèm theo).

12. Chế độ công khai, thu nộp, quản lý sử dụng phí và quyết toán phí

a) Chứng từ thu phí:

- Chứng từ thu phí: Thực hiện các quy định về chứng từ thu phí, đồng tiền thu phí, đăng ký, kê khai thu, nộp phí, quyết toán, hạch toán kế toán phí và công khai chế độ thu được thực hiện theo quy định tại Nghị định số 83/2013/NĐ-CP ngày 22/07/2013 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật quản lý Thuế và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật quản lý Thuế; Thông tư số 303/2016/TT-BTC ngày 15/01/2016 của Bộ Tài chính hướng dẫn việc in, phát hành, quản lý và sử dụng các loại chứng từ thu tiền phí, lệ phí thuộc ngân sách nhà nước.

- Biên lai thu phí: Biên lai là chứng từ do tổ chức thu phí lập khi thu các khoản tiền phí theo quy định của pháp luật nên cơ quan thu phí phải lập và cấp biên lai cho đối tượng nộp phí. Khi lập biên lai phải đóng dấu của cơ quan thu phí vào góc trên, bên trái liên 2 của biên lai (liên giao cho người nộp phí).

b) Thu nộp và quản lý sử dụng phí:

- **Thu nộp phí:** Tổ chức thu phí mở tài khoản “tạm giữ tiền phí đăng ký giao dịch bảo đảm” tại Kho bạc nhà nước nơi thu để theo dõi, quản lý. Căn cứ vào tình hình thu phí (số tiền phí thu được nhiều hay ít, nơi thu lệ phí xa hay gần Kho bạc nhà nước...) mà định kỳ hàng ngày hoặc hàng tuần hoặc hàng tháng, đơn vị thu phí phải gửi số tiền đã thu được trong kỳ vào tài khoản tạm giữ tiền phí và phải tổ chức hạch toán riêng khoản thu này theo chế độ kế toán hiện hành.

- **Kê khai thu phí:** Thực hiện theo quy định Điểm a Khoản 1 và Khoản 2 Điều 20 tại Nghị định số 83/2013/NĐ-CP ngày 22/07/2013 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật quản lý Thuế và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật quản lý Thuế.

Định kỳ trước ngày 05 (năm) hàng tháng, tổ chức thu lập tờ khai phí, kê khai kết quả số tiền phí của tháng trước gửi cho cơ quan thuế trực tiếp quản lý theo mẫu của cơ quan thuế quy định.

- **Quản lý sử dụng phí:** Đơn vị thu phí sử dụng số tiền phí được trích để lại theo quy định tại Điều 5 Nghị định số 120/2016/NĐ-CP ngày 23/8/2016 của Chính phủ và các quy định hiện hành về tài chính.

c) Lập dự toán thu và quyết toán phí:

Hàng năm, đơn vị thu phí phải lập dự toán thu - chi đúng quy định của Bộ Tài chính về hướng dẫn phân cấp lập, chấp hành và quyết toán theo Luật Ngân sách hiện hành gửi cơ quan quản lý ngành cấp trên, cơ quan Tài chính, cơ quan Thuế cùng cấp, Kho bạc Nhà nước nơi mở tài khoản tạm giữ tiền phí để kiểm soát chi theo quy định hiện hành.

Việc quyết toán phí đăng ký giao dịch bảo đảm thực hiện cùng thời gian với việc quyết toán ngân sách nhà nước. Sau khi quyết toán đúng chế độ, số tiền phí chưa chi trong năm được phép chuyển sang năm sau để tiếp tục chi theo chế độ quy định.

d) Công khai chế độ thu phí:

Cơ quan thu phí đăng ký giao dịch bảo đảm phải thực hiện niêm yết tên phí, mức thu phí, chứng từ thu phí hoặc thông báo công khai văn bản quy định thu phí

tại địa điểm thu phí ở vị trí thuận tiện để các đối tượng nộp phí dễ nhận biết theo quy định.

VI. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Sau khi Đề án Phí đăng ký giao dịch bảo đảm (phí đăng ký biện pháp bảo đảm) bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai được Hội đồng nhân dân tỉnh có Nghị quyết thông qua sẽ thay thế 69/2017/NQ-HĐND ngày 07 tháng 7 năm 2017 của Hội đồng nhân dân tỉnh quy định về phí đăng ký giao dịch bảo đảm trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quyết định triển khai thực hiện Nghị quyết của Hội đồng nhân dân tỉnh và chỉ đạo Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính, Cục thuế Đồng Nai, Sở Thông tin - Truyền thông, UBND các huyện, thành phố Long Khánh, Biên Hòa và các cơ quan, đơn vị liên quan tổ chức triển khai thực hiện theo quy định và bãi bỏ Quyết định số 2552/QĐ-UBND ngày 24/7/2017 về việc tổ chức triển khai thực hiện Nghị quyết số 69/2017/NQ-HĐND ngày 07/7/2017 của Hội đồng nhân dân quy định về phí đăng ký giao dịch bảo đảm trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

Trong quá trình thực hiện khi có sự thay đổi của quy định pháp luật về Phí đăng ký giao dịch bảo đảm (phí đăng ký biện pháp bảo đảm) bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất thì Ủy ban nhân dân tỉnh trình Hội đồng nhân dân tỉnh xem xét, điều chỉnh cho phù hợp./.

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