

Dự thảo

ĐỀ ÁN

**Phí thẩm định hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử
dụng đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai**

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

I. CĂN CỨ PHÁP LÝ

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

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

Luật Phí và Lệ phí ngày 25 tháng 11 năm 2015;

Luật Đất đai 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 năm 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 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

Căn cứ Thông tư số 250/2016/TT-BTC ngày 11 tháng 11 năm 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 Nghị quyết số 66/2017/NQ-HĐND ngày 07 tháng 7 năm 2017 quy định về thu phí thẩm định cấp quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 2549/QĐ-UBND ngày 24 tháng 7 năm 2017 Về việc tổ chức triển khai thực hiện Nghị quyết số 66/2017/NQ-HĐND ngày 07/7/2017 của Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Nai quy định về phí thẩm định hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai. Theo đó, cơ quan thu phí là Sở Tài nguyên và Môi trường (đối với hồ sơ các tổ chức) và Phòng Tài nguyên và Môi trường (đối với hồ sơ hộ gia đình cá nhân). Nội dung công việc được công chức nhà nước hưởng lương từ ngân sách nhà nước nên số tiền phí thu được nộp 100% vào ngân sách theo quy định.

Qua hơn hai năm tổ chức thu phí, số tiền phí (thu của tổ chức tại Sở Tài nguyên và Môi trường) thu được là: **736.000.000 đồng**, đã thực hiện nộp 100% số tiền phí thu được vào ngân sách nhà. Số tiền thu được từ phí đã đóng góp một phần kinh phí cho ngân sách tỉnh. *Phòng Tài nguyên và Môi trường thu*

Đối với công tác cấp, cấp đổi, cấp lại và chứng nhận biến động giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Văn phòng Đăng ký đất đai thực hiện thì hàng năm ngân sách nhà nước phải cấp kinh phí thực hiện.

Căn cứ khoản 2 Điều 5 Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29 tháng 9 năm 2017 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai và sửa đổi, bổ sung một số điều của các thông tư hướng dẫn thi hành Luật đất đai, UBND tỉnh đã ban hành Quyết định số 21/2018/QĐ-UBND ngày 16/4/2018 và triển khai cho Văn phòng Đăng ký đất đai thu giá dịch vụ của người sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai cho công tác cấp, cấp đổi, cấp lại và chứng nhận biến động giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (từ ngày 10/6/2018) để có kinh phí chi trả lương, vật tư, văn phòng phẩm,... khi viên chức, người lao động của Văn phòng Đăng ký đất đai thực hiện công tác này mà không sử dụng từ ngân sách nhà nước cấp.

Tuy nhiên, thực hiện văn bản số 13114/BTC-PC ngày 30/10/2019 của Bộ Tài chính V/v kiểm tra văn bản quy phạm pháp luật trong lĩnh vực tài chính, theo đó giá dịch vụ cấp Giấy chứng nhận tại phụ lục 4 và 5 của Quyết định số 21/2018/QĐ-UBND là chưa phù hợp, nên UBND tỉnh ban hành Quyết định số 01/2020/QĐ-UBND bãi bỏ điểm d, e khoản 3 Điều 1 Quyết định số 21/2018/QĐ-UBND và chỉ đạo ngưng thu giá dịch vụ này từ ngày 20/02/2020.

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; ngày 07 tháng 7 năm 2017, Hội đồng nhân dân tỉnh ban hành Nghị quyết số 66/2017/NQ-HĐND ngày 07 tháng 7 năm 2017 quy định về thu phí thẩm định cấp quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

Tuy nhiên, ngày 29 tháng 11 năm 2019, 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 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, theo đó quy định phí thẩm định hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thu nhiều dạng hồ sơ, nội dung thu được quy định chi tiết so với trước đây, cụ thể:

Theo điểm 1 khoản 1 Điều 5 Thông tư số 250/2016/TT-BTC quy định phí thẩm định hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất áp dụng đối với trường hợp: giao đất, cho thuê đất và chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Theo điểm i khoản 1 Điều 5 Thông tư số 85/2019/TT-BTC ngày 29/11/2019 quy định mở rộng loại hồ sơ thu, căn cứ quy mô, tính phức tạp của từng hồ sơ để xác định mức thu phí chi tiết nhằm tạo điều kiện cho đơn vị thẩm định hồ sơ đủ trang trải cho công tác thu phí, thẩm định hồ sơ theo quy định. Phí thẩm định hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất áp dụng đối với trường hợp: cấp, cấp đổi, cấp lại giấy chứng nhận và chứng nhận biến động vào giấy chứng nhận đã cấp.

Việc ban hành Nghị quyết thay thế Nghị quyết số 66/2017/NQ-HĐND ngày 07 tháng 7 năm 2017 theo Thông tư số 85/2019/TT-BTC với các nội dung thay đổi như trình bày trên nên 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 dịch vụ được thu phí cho thẩm định hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Văn phòng Đăng ký đất đai là đơn vị có chức năng, nhiệm vụ thẩm định hồ sơ theo quy định).
- Ngân sách nhà nước không phải cấp bù kinh phí hàng năm cho công tác thẩm định hồ sơ cấp giấy chứng nhận trên địa bàn tỉnh như các năm trước đây.

III. NỘI DUNG ĐỀ ÁN PHÍ

1. Phạm vi điều chỉnh

Phí thẩm định hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là khoản thu đối với công việc thẩm định hồ sơ, các điều kiện cần và đủ đảm bảo việc thực hiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất (bao gồm cấp, cấp đổi, cấp lại giấy chứng nhận và chứng nhận biến

động vào giấy chứng nhận đã cấp) theo quy định của pháp luật (quy tại điểm i Khoản 1 Điều 5 Thông tư số 85/2019/TT-BTC)

2. Đối tượng áp dụng

Người sử dụng đất có nhu cầu và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền thẩm định hồ sơ để thực hiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất (bao gồm cấp, cấp đổi, cấp lại giấy chứng nhận và chứng nhận biến động vào giấy chứng nhận đã cấp) trên địa bàn tỉnh Đồng Nai (quy định tại Điều 5 Luật Đất đai năm 2013).

3. Đối tượng miễn nộp phí

a) Các hộ nghèo và cận nghèo theo chuẩn nghèo được Hội đồng nhân dân tỉnh quy định.

b) Các đối tượng được ưu đãi theo quy định tại Pháp lệnh số 04/2012/UBTVQH13 ngày 16 tháng 7 năm 2012 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Pháp lệnh Ưu đãi người có công với cách mạng số 26/2005/PL-UBTVQH11 và Pháp lệnh số 26/2005/PL-UBTVQH11 ngày 29 tháng 6 năm 2005 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về Ưu đãi người có công với cách mạng.

4. Phương thức cung cấp dịch vụ

Khi người sử dụng đất có nhu cầu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất (bao gồm cấp, cấp đổi, cấp lại giấy chứng nhận và chứng nhận biến động vào giấy chứng nhận đã cấp) đến nộp hồ sơ tại bộ phận tiếp nhận và trả kết quả của Ủy ban nhân dân các xã, phường, thị trấn hoặc Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố Long Khánh và Biên Hòa hoặc Trung tâm Hành chính công tỉnh Đồng Nai được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh và các Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai các huyện, thành phố Long Khánh và Biên Hòa giải quyết hồ sơ.

5. Cơ quan thu phí

Cơ quan thu Phí thẩm định hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng 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 thành phố Biên Hòa (quy định tại 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 hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng 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 thẩm định hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai (quy định tại điểm i 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 tháng 5 năm 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 tháng 7 năm 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 các quy định nêu trên và điểm i 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, mức thu cụ thể như sau:

Biểu mức phí thẩm định hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với hồ sơ hộ gia đình, cá nhân

Số TT	Loại hồ sơ	Đơn vị tính	Mức thu (đồng)
I	Cấp lần đầu giấy chứng nhận		
1	Cấp giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất	Hồ sơ/Thửa/GCN	660.000
2	Cấp giấy chứng nhận về tài sản	Hồ sơ/Thửa/GCN	740.000
3	Cấp giấy chứng nhận đối với cả đất và tài sản gắn liền với đất	Hồ sơ/Thửa/GCN	900.000
II	Cấp đổi giấy chứng nhận		
1	Cấp giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất	Hồ sơ/Thửa/GCN	440.000
2	Cấp giấy chứng nhận về tài sản	Hồ sơ/Thửa/GCN	490.000
3	Cấp giấy chứng nhận đối với cả đất và tài sản gắn liền với đất	Hồ sơ/Thửa/GCN	620.000

4	Cấp đổi giấy trường hợp đính chính, sai sót	Hồ sơ/Thửa/GCN	280.000
III	Cấp lại giấy chứng nhận		
1	Cấp giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất	Hồ sơ/Thửa/GCN	600.000
2	Cấp giấy chứng nhận về tài sản	Hồ sơ/Thửa/GCN	610.000
3	Cấp giấy chứng nhận đối với cả đất và tài sản gắn liền với đất	Hồ sơ/Thửa/GCN	800.000
IV	Chứng nhận biến động vào giấy chứng nhận đã cấp		
1	Cấp giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất	Hồ sơ/Thửa/GCN	320.000
2	Cấp giấy chứng nhận về tài sản	Hồ sơ/Thửa/GCN	350.000
3	Cấp giấy chứng nhận đối với cả đất và tài sản gắn liền với đất	Hồ sơ/Thửa/GCN	450.000
4	Chứng nhận đính chính, sai sót	Hồ sơ/Thửa/GCN	200.000
V	Trường hợp phát sinh số giấy và thửa tăng thêm		
1	In mới giấy tăng thêm	Giấy	40.000
2	Chỉnh lý giấy tăng thêm	Giấy	40.000
3	Số thửa tăng thêm	Thửa	2.000

**Biểu mức phí thẩm định hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
đối với hồ sơ tổ chức**

Số TT	Loại hồ sơ	Đơn vị tính	Mức thu (đồng)
I	Cấp lần đầu giấy chứng nhận		
1	Cấp giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất	Hồ sơ/Thửa/GCN	980.000
2	Cấp giấy chứng nhận về tài sản	Hồ sơ/Thửa/GCN	1.380.000
3	Cấp giấy chứng nhận đối với cả đất và tài sản gắn liền với đất	Hồ sơ/Thửa/GCN	1.530.000

II	Cấp đổi giấy chứng nhận		
1	Cấp giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất	Hồ sơ/Thửa/GCN	820.000
2	Cấp giấy chứng nhận về tài sản	Hồ sơ/Thửa/GCN	780.000
3	Cấp giấy chứng nhận đôi với cả đất và tài sản gắn liền với đất	Hồ sơ/Thửa/GCN	1.030.000
4	Cấp đổi giấy trường hợp đính chính, sai sót	Hồ sơ/Thửa/GCN	480.000
III	Cấp lại giấy chứng nhận		
1	Cấp giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất	Hồ sơ/Thửa/GCN	740.000
2	Cấp giấy chứng nhận về tài sản	Hồ sơ/Thửa/GCN	690.000
3	Cấp giấy chứng nhận đôi với cả đất và tài sản gắn liền với đất	Hồ sơ/Thửa/GCN	900.000
IV	Chứng nhận biến động vào giấy chứng nhận đã cấp		
1	Cấp giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất	Hồ sơ/Thửa/GCN	700.000
2	Cấp giấy chứng nhận về tài sản	Hồ sơ/Thửa/GCN	700.000
3	Cấp giấy chứng nhận đôi với cả đất và tài sản gắn liền với đất	Hồ sơ/Thửa/GCN	860.000
4	Chứng nhận đính chính, sai sót	Hồ sơ/Thửa/GCN	320.000
V	Trường hợp phát sinh số giấy và thửa tăng thêm		
1	In mới giấy tăng thêm	Giấy	40.000
2	Chỉnh lý giấy tăng thêm	Giấy	40.000
3	Số thửa tăng thêm	Thửa	2.000

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 công cụ, dụng cụ theo định mức (tháng)	=	Đơn giá công cụ dụng cụ	
		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

a) Cấp lần đầu giấy chứng nhận: Các bước công việc thực hiện

(1) Nhận chuyển hồ sơ đề nghị đăng ký, cấp GCN từ người sử dụng đất và Tiếp nhận hồ sơ đề nghị đăng ký, cấp GCN của người sử dụng đất từ xã, thị trấn chuyển đến.

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

(3) Kiểm tra tình trạng pháp lý của hồ sơ đề nghị đăng ký, cấp GCN; Kiểm tra hồ sơ đề nghị cấp GCN và xác nhận đơn đủ điều kiện hay không đủ điều kiện cấp GCN, căn cứ pháp lý.

(4) Nhập ý kiến xác nhận của cấp tỉnh, (huyện) vào tệp (file) dữ liệu hồ sơ số.

(5) Lập, gửi và nhận phiếu xin ý kiến cơ quan quản lý về tài sản (nếu có).

(6) Lập phiếu và chuyển thông tin địa chính đến cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính, nhận thông báo nghĩa vụ tài chính.

(7) Chuyển thông tin nghĩa vụ tài chính để người sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính và nhận lại hóa đơn nghĩa vụ tài chính đã thực hiện.

(8) Nhập thông tin về nghĩa vụ tài chính, đăng ký vào hồ sơ địa chính.

(9) In Giấy chứng nhận.

(10) Lập và gửi hồ sơ trình ký GCN, lập hồ sơ theo dõi việc gửi tài liệu

(11) Nhận lại hồ sơ, GCN, hợp đồng thuê đất; lập và sao sổ cấp GCN; gửi cơ quan quản lý tài sản (nếu có).

(12) Nhập bổ sung thông tin dữ liệu về GCN.

(13) 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.

(14) Cập nhật bổ sung việc cấp GCN vào hồ sơ địa chính hoặc cơ sở dữ liệu đất đai và gửi nội dung cập nhật hồ sơ địa chính về cấp huyện, xã, thị trấn.

(15) Trao GCN cho người sử dụng đất, hoặc chuyển GCN đã ký về xã, thị trấn để trao cho người sử dụng đất, bản sao sổ cấp GCN, nhận phí, lệ phí cấp GCN, nộp kho bạc.

b) Cấp đổi giấy chứng nhận: 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. Chuyển hồ sơ đến xã, thị trấn để lấy ý kiến xác nhận và công khai kết quả theo quy định.

(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; kiểm tra thực địa (nếu có); ghi ý kiến vào hồ sơ; kiểm tra sơ đồ tài sản trong trường hợp biến động về tài sản chưa có xác nhận của pháp nhân hành nghề đo đạc xây.

(4) Lập phiếu và chuyển thông tin địa chính đến cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính, nhận thông báo nghĩa vụ tài chính.

(5) Nhập ý kiến xác nhận của cấp tỉnh, (huyện) vào tệp (file) dữ liệu hồ sơ số.

(6) Chuyển thông tin nghĩa vụ tài chính để người sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính và nhận lại hóa đơn nghĩa vụ tài chính đã thực hiện.

(7) Nhập thông tin về nghĩa vụ tài chính của thửa đất, tài sản gắn liền với đất, đăng ký vào hồ sơ địa chính.

(8) In Giấy chứng nhận.

(9) Lập và gửi hồ sơ trình ký GCN, lập hồ sơ theo dõi việc gửi tài liệu. Trích sao số liệu địa chính, lập và gửi tờ trình đề nghị hủy GCN cũ và cấp lại GCN mới kèm theo hồ sơ đề nghị cấp GCN đến cơ quan có thẩm quyền, lập hồ sơ theo dõi.

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

(11) Nhập bổ sung thông tin dữ liệu về GCN.

(12) 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.

(13) Thông báo danh sách các trường hợp làm thủ tục cấp đổi GCN cho tổ chức tín dụng nơi nhận thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất; xác nhận việc đăng ký thế chấp vào GCN sau khi được cơ quan có thẩm quyền ký cấp đổi.

(14) Trao GCN cho người sử dụng đất, nhận phí, lệ phí cấp GCN, nộp kho bạc. (Văn phòng Đăng ký đất đai nhận lại GCN cũ từ tổ chức tín dụng và trao GCN mới) trong trường hợp chủ sử dụng đất thế chấp giấy chứng nhận cho tổ chức tín dụng.

c) Cấp lại giấy chứng nhận: 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; kiểm tra thực địa (nếu có); xác nhận vào đơn đề nghị cấp lại GCN; niêm yết công khai thông báo các trường hợp mất GCN.

(4) Nhập ý kiến xác nhận của cấp tỉnh vào tệp (file) dữ liệu hồ sơ số.

(5) Nhập thông tin thửa đất, tài sản gắn liền với đất, đăng ký vào hồ sơ địa chính.

(6) In Giấy chứng nhận.

(7) Trích sao số liệu địa chính, dự thảo quyết định hủy GCN bị mất, lập và gửi tờ trình đề nghị hủy GCN cũ và cấp lại GCN mới kèm theo hồ sơ đề nghị cấp GCN đến cơ quan có thẩm quyền, lập hồ sơ theo dõi.

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

(9) 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) Trao GCN cho người sử dụng đất, nhận phí, lệ phí cấp GCN, nộp kho bạc.

d) Chứng nhận biến động vào giấy chứng nhận đã cấp: 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; kiểm tra sơ đồ tài sản trong trường hợp biến động về tài sản chưa có xác nhận của pháp nhân hành nghề đo đạc xây dựng và lấy ý kiến cơ quan quản lý tài sản nếu cần thiết.

(4) Lập phiếu và chuyển thông tin địa chính đến cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính, nhận thông báo nghĩa vụ tài chính.

(5) Nhập thông tin về nghĩa vụ tài chính, đăng ký vào hồ sơ địa chính.

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

(7) 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.

(8) Nhập bổ sung thông tin dữ liệu về GCN.

(9) 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 tập 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, hiệu quả thu phí

Mức thu phí thẩm định hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 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, đồng thời có tham khảo thêm biểu mức thu phí thẩm định một số địa phương lân cận, nên mức thu phí được đề xuất trong đề án cơ bản đảm bảo sự hài hòa, thống nhất giữa các địa phương lân cận. Vì vậy, các tổ chức, cá nhân sẽ chi trả các khoản phí với mức thu đã đề xuất nêu trên.

Để đánh giá tác động mức thu phí thẩm định hồ sơ cấp quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai đến các đối tượng nộp phí (đối tượng chịu tác động), cơ quan soạn thảo Đề án Phí thẩm định hồ sơ cấp quyền sử dụng đất, đơn vị soạn thảo đã lấy ý kiến bằng phiếu của người dân như sau:

- Đăng công khai lên cổng thông tin điện tử của tỉnh Đồng Nai và của Sở Tài nguyên và Môi trường Đồng Nai để lấy ý kiến rộng rãi người dân theo quy định.

- Lấy ý kiến trực tiếp người sử dụng đất (100 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 phí thẩm định hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh nhằm bù đắp chi phí chi trả cho hoạt động của cơ quan thu phí, thẩm định hồ sơ đăng ký phí thẩm định hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 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 (%)	71.236.821.908	x 100	=	101,91%
	69.902.410.000			

Như vậy, theo dự toán thu, chi 01 năm thì mức chi lớn hơn thu là 1,91% 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 phí thẩm định hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 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.

IV. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Sau khi Đề án phí thẩm định hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Hội đồng nhân dân tỉnh có Nghị quyết thông qua sẽ thay thế Nghị quyết số 66/2017/NQ-HĐND ngày 07 tháng 7 năm 2017 của Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Nai quy định về thu phí thẩm định hồ sơ cấp quyền sử dụng đất 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 2549/QĐ-UBND ngày 24/7/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc tổ chức triển khai thực hiện Nghị quyết số 66/2017/NQ-HĐND ngày 07/7/2017 của Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Nai quy định về thu phí thẩm định hồ sơ cấp quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

Trong quá trình thực hiện, khi có sự thay đổi của pháp luật về phí thẩm định hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì UBND tỉnh Đồng Nai trình Hội đồng nhân dân tỉnh để xem xét, điều chỉnh cho phù hợp./.

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