

Dự thảo

ĐỀ ÁN

Điều chỉnh, bổ sung một số điều của Nghị quyết số 13/2020/NQ-HĐND ngày 01 tháng 7 năm 2020 Quy định 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 2022
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 136/2017/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2017 của Bộ trưởng 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;

Thông tư số 85/2019/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;

Thông tư số 106/2021/TT-BTC ngày 26 tháng 11 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Tài chính Sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 85/2019/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 LẠI ĐỀ ÁN NHẪM ĐIỀU CHỈNH, BỔ SUNG THÊM NỘI DUNG CHO PHÙ HỢP VỚI QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT MỚI BAN HÀNH

1. Đánh giá tình hình thu phí

Căn cứ Luật Phí và lệ phí ngày 25/11/2015, Nghị định số 120/2016/NĐ-CP ngày 23/8/2016 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Phí và lệ phí; Thông tư số 85/2019/TT-BTC ngày 29/11/2019 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, UBND tỉnh đã xây dựng và trình HĐND tỉnh thông qua Nghị quyết số 13/2020/NQ-HĐND ngày 10/7/2017 Quy định phí thẩm định hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

UBND tỉnh đã ban hành Quyết định số 2623/QĐ-UBND ngày 28/7/2020 về việc tổ chức triển khai thực hiện Nghị quyết số 13/2020/NQ-HĐND ngày 10 tháng 7 năm 2020 của Hội đồng Nhân dân tỉnh Đồng Nai Quy định phí thẩm định hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

Thực hiện Nghị quyết số 13/2020/NQ-HĐND của HĐND tỉnh và Quyết định số 2623/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) trực thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tổ chức thu phí thẩm định hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai. Qua hơn một năm tổ chức thu phí (từ ngày 01/8/2020 đến nay), tổng số tiền phí thu được là 150.850 triệu đồng, trong đó từ ngày 01/8/2020 đến 31/12/2020 là 44.392 triệu đồng, năm 2021 là 106.458 triệu đồng.

Số tiền thu phí được, đơn vị thu phí chi trả các khoản như: Chi trả lương thường xuyên cho viên chức trực tiếp thẩm định hồ sơ, viên chức trực tiếp tiếp nhận, trả kết quả và thu phí, lệ phí cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 89.368 triệu đồng. Các chi phí liên quan đến công tác thu phí, chi mua các loại vật tư, công cụ dụng cụ, văn phòng phẩm, biên lai thu phí, chi bảo trì bảo dưỡng sửa chữa máy móc thiết bị, thuê máy móc thiết bị chuyên dùng: 10.544 triệu đồng. Thanh toán dịch vụ công cộng (điện sinh hoạt, thông tin liên lạc, nước sinh hoạt, chi thu hộ, chi trả tiền vận chuyển giấy chứng nhận đi 11 Chi nhánh, vận chuyển phôi giấy từ thành phố Hồ Chí Minh về Biên Hòa: 6.195 triệu đồng, chi khác...: 1.440 triệu đồng). Căn cứ quy định pháp luật về tổ chức và hoạt động thì nhiệm vụ chính của Văn phòng Đăng ký đất đai là giải quyết thủ tục hành chính về đăng ký đất đai, tài sản khác gắn liền với đất (Thực hiện việc lập,

thẩm định hồ sơ cấp giấy chứng nhận lần đầu, cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; Thực hiện việc đăng ký biến động đối với đất được Nhà nước giao quản lý, quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất...).

Qua hơn một năm thực hiện Nghị quyết, đơn vị nhận được sự đồng thuận cao của người dân khi đến giao dịch các quyền liên quan đến giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Mặc dù hiện nay giá cả thị trường có nhiều biến động tăng cao nhưng do tình hình dịch bệnh vẫn còn diễn biến phức tạp làm ảnh hưởng không nhỏ đến nền kinh tế nên người dân, doanh nghiệp vẫn gặp không ít khó khăn. Nhằm giảm bớt khó khăn về tài chính cho người dân, doanh nghiệp, mức thu Phí thẩm định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được giữ nguyên theo mức thu đã ban hành tại Nghị quyết số 13/2020/NQ-HĐND ngày 10/7/2020 của HĐND tỉnh, chỉ bổ sung mức thu phí đối với hồ sơ **“cấp mới”** giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Sự cần thiết xây dựng đề án phí

Thực hiện Thông tư số 85/2019/TT-BTC ngày 29/11/2019 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; Ngày 10 tháng 7 năm 2020, Hội đồng nhân dân tỉnh ban hành Nghị quyết số 13/2020/NQ-HĐND ngày Quy định phí thẩm định hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

Đến ngày 26/11/2021, Bộ trưởng Bộ Tài chính ban hành Thông tư số 106/2021/TT-BTC Sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 85/2019/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. Tại Điểm b, Khoản 3, Điều 1 Thông tư số 106/2021/TT-BTC quy định: *“i) 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 lần đầu, cấp mới, cấp đổi, cấp lại giấy chứng nhận và chứng nhận biến động vào giấy chứng nhận đã cấp), theo đó bổ sung thêm nội dung cấp mới (Cấp biến động in mới lại giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất)”*.

Để kịp thời triển khai thi hành các văn bản quy phạm pháp luật đối với phí thẩm định hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai, UBND tỉnh trình HĐND tỉnh ban hành Nghị quyết điều chỉnh, bổ sung một số điều của Nghị quyết số 13/2020/NQ-HĐND ngày 10/7/2020 của HĐND tỉnh quy định Phí thẩm định hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai làm cơ sở triển khai thực hiện trên địa bàn tỉnh.

III. NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH, BỔ SUNG VÀO ĐỀ ÁN PHÍ

1. Các nội dung được giữ nguyên như Đề án năm 2020 đã được Thông qua tại Nghị quyết số 13/2020/NQ-HĐND ngày 10/7/2020: *Tên phí; Đồng tiền thu phí; Phạm vi điều chỉnh; Đối tượng áp dụng; Đối tượng miễn nộp phí; Phương thức cung cấp dịch vụ; Cơ quan thu phí.*

2. Nội dung các bước thực hiện thẩm định hồ sơ

a) Cấp mới giấy chứng nhận:

(1) Hướng dẫn lập hồ sơ đăng ký biến động đất đai

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

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

(4) Kiểm tra tình trạng pháp lý nội dung kê khai so với hiện trạng, đối chiếu với hồ sơ gốc; Kiểm tra thực địa trong trường hợp cần thiết, ghi ý kiến vào hồ sơ; kiểm tra xác nhận 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.

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

(6) Trích lục thửa đất từ bản đồ địa chính, các loại bản đồ sơ đồ khác dạng số hoặc dạng giấy.

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

(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 giấy chứng nhận, nhập thông tin vào sổ cấp giấy, chỉnh lý hồ sơ địa chính; gửi cho cơ quan quản lý tài sản (nếu có); gửi thông báo biến động cho cấp tỉnh, xã, thị trấn, trả giấy chứng nhận, thu phí, lệ phí, nộp kho bạc.

(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) Ký và 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.

b) Chứng nhận thay đổi thông tin (biến động) vào giấy chứng nhận đã cấp: Các bước công việc như Đề án năm 2020 đã được Thông qua tại Nghị quyết số 13/2020/NQ-HĐND ngày 10/7/2020.

3. Thuyết minh cơ cấu xây dựng mức thu:

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

3.1. 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.

a) 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.

b) 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.

c) 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.

d) 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.

đ) 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.

3.2. 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).

4. Mức thu:

Trên cơ sở căn cứ các quy định pháp luật có liên quan đến công tác thẩm định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất (Khoản 1, Điều 98 Luật Đất đai năm 2013; Khoản 2, Điều 60 Nghị định số 43/2024/NĐ-CP ngày 15/5/2014; Khoản 2, Điều 2 Thông tư liên tịch số 15/2015/TTLT-BTNMT-BNV-BTC; Nghị định số 38/2019/NĐ-CP (lương cơ sở); Thông tư số 14/2017/TT-BTNMT ngày 20/7/2017) xây dựng và Hội đồng nhân dân tỉnh đã thông qua mức thu tại Nghị quyết số 13/2020/NQ-HĐND, hiện nay các quy định này vẫn còn hiệu lực thi hành. Các mức thu vẫn được giữ nguyên, đơn vị chỉ bổ sung thêm các trường cụ thể:

a) Căn cứ xây dựng bổ sung:

- Căn cứ quy định tại Điểm b, Khoản 3, Điều 1 Thông tư số 106/2021/TT-BTC quy định: “i) *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 lần đầu, cấp mới, cấp đổi, cấp lại giấy chứng nhận và chứng nhận biến động vào giấy chứng nhận đã cấp), theo đó bổ sung thêm nội dung cấp mới (Cấp biến động in mới lại giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất)*”.

- Căn cứ Luật Căn cước công dân ngày 20/11/2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật căn cước công dân, người dân phải thực hiện việc đổi từ CMND sang căn cước công dân (CCCD) theo quy định. Do Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đã cấp trước được lưu trên cơ sở dữ liệu đất đai và in trên giấy chứng nhận là Chứng minh nhân dân (CMND) nên

khi người dân có nhu cầu thay đổi thông tin này thì phải thực hiện thủ tục đăng ký chứng nhận biến động, cụ thể đối với các trường hợp sau:

- Trường hợp khi người dân gửi yêu cầu cập nhật dữ liệu CCCD không yêu cầu đính chính thông tin trên giấy CNQSDĐ hoặc in mới giấy CNQSD đất thì không thu phí.

- Trường hợp khi người dân gửi yêu cầu cập nhật dữ liệu CCCD và chỉnh lý thay đổi thông tin CCCD trên giấy chứng nhận đã cấp hoặc in mới lại giấy chứng nhận thì đơn vị sẽ thực hiện thu phí để trang trải cho các chi phí cập nhật trường dữ liệu địa chính, giấy mực, vật tư, văn phòng phẩm, nhân công khi thực hiện cho công việc này.

Qua đó, các đơn vị xây dựng điều chỉnh, bổ sung Nghị quyết số 13/2020/NQ-HĐND ngày 10/7/2020 với các nội dung cụ thể như sau:

- Cấp mới giấy chứng nhận: Bổ sung thêm nội dung cấp mới giấy chứng nhận vào Mục IV Phụ lục I và Phụ lục II Nghị quyết số 13/2020/NQ-HĐND ngày 10/7/2020.

- Bổ sung thêm nội dung **thay đổi thông tin** vào điểm 4 Mục IV Phụ lục số I và số II Nghị quyết số 13/2020/NQ-HĐND ngày 10/7/2020.

Từ căn cứ nêu trên, Đơn vị xây dựng bổ sung nội dung thu phí cấp biến động (dạng cấp mới giấy chứng nhận) và thu phí chứng nhận thay đổi thông tin CNMD, CCCD trên cơ sở dữ liệu đất đai (dạng in mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc chứng nhận vào giấy chứng nhận đã cấp).

b) Cách xác định mức thu:

Căn cứ quy định đã xây dựng mức thu tại Đề án năm 2020 (các văn bản quy phạm này vẫn còn hiệu lực thi hành). Đơn vị xây dựng mức thu cho trường hợp cấp mới giấy chứng nhận và thay đổi thông tin CNMD, CCCD dựa trên các căn cứ sau:

- Mức lương cơ sở căn cứ 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;

- Vận dụng định mức, định biên các nội dung công việc thẩm định có trong Thông tư số 14/2017/TT-BTNMT ngày 20 tháng 7 năm 2017 của Bộ trưởng 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 (*có biểu chi tiết kèm theo*).

Biểu mức phí thẩm định hồ sơ

**cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác
gắn liền với đất đối với hộ gia đình, cá nhân**

Số TT	Tên sản phẩm	Đơn vị tính	Mức thu (đồng)	
			Theo NQ số 13/2020	Đề xuất bổ sung
I	CẤP LẦN ĐẦU GIẤY CHỨNG NHẬN			
1	Cấp giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất	Hồ sơ/Thửa/GCN	690.000	
2	Cấp giấy chứng nhận về tài sản	Hồ sơ/Thửa/GCN	770.000	
3	Cấp giấy chứng nhận đối với cả đất và tài sản gắn liền với đất	Hồ sơ/Thửa/GCN	980.000	
II	CẤP ĐỔI GIẤY CHỨNG NHẬN			
1	Cấp giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất	Hồ sơ/Thửa/GCN	640.000	
2	Cấp giấy chứng nhận về tài sản	Hồ sơ/Thửa/GCN	640.000	
3	Cấp giấy chứng nhận đối với cả đất và tài sản gắn liền với đất	Hồ sơ/Thửa/GCN	850.000	
III	CẤP LẠI GIẤY CHỨNG NHẬN			
1	Cấp giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất	Hồ sơ/Thửa/GCN	640.000	
2	Cấp giấy chứng nhận về tài sản	Hồ sơ/Thửa/GCN	640.000	
3	Cấp giấy chứng nhận đối với cả đất và tài sản gắn liền với đất	Hồ sơ/Thửa/GCN	850.000	
IV	CẤP BIẾN ĐỘNG GIẤY CHỨNG NHẬN			
1	CẤP MỚI GIẤY CHỨNG NHẬN			
1.1	Cấp giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất	Hồ sơ/Thửa/GCN		410.000
1.2	Cấp giấy chứng nhận về tài sản	Hồ sơ/Thửa/GCN		450.000
1.3	Cấp giấy chứng nhận đối với cả đất và tài sản gắn liền với đất	Hồ sơ/Thửa/GCN		560.000

Số TT	Tên sản phẩm	Đơn vị tính	Mức thu (đồng)	
			Theo NQ số 13/2020	Đề xuất bổ sung
1.4	Thay đổi thông tin; Đính chính, sai sót	Hồ sơ/Thửa/GCN		240.000
2	CHỨNG NHẬN BIẾN ĐỘNG VÀO GIẤY CHỨNG NHẬN ĐÃ CẤP		-	
2.1	Chứng nhận biến động về quyền sử dụng đất	Hồ sơ/Thửa/GCN	350.000	
2.2	Chứng nhận biến động về tài sản	Hồ sơ/Thửa/GCN	370.000	
2.3	Chứng nhận biến động đối với cả đất và tài sản gắn liền với đất	Hồ sơ/Thửa/GCN	460.000	
2.4	Đính chính, sai sót	Hồ sơ/Thửa/GCN	150.000	
2.5	Chứng nhận thay đổi thông tin;	Hồ sơ/Thửa/GCN		150.000

Biểu mức phí thẩm định hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đối với tổ chức

Số TT	Tên sản phẩm	Đơn vị tính	Mức thu (đồng)	
			Theo NQ số 13/2020	Đề xuất bổ sung
I	CẤP LẦN ĐẦU GIẤY CHỨNG NHẬN			
1	Cấp giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất	Hồ sơ/Thửa/GCN	1.000.000	
2	Cấp giấy chứng nhận về tài sản	Hồ sơ/Thửa/GCN	1.450.000	
3	Cấp giấy chứng nhận đối với cả đất và tài sản gắn liền với đất	Hồ sơ/Thửa/GCN	1.650.000	
II	CẤP ĐỔI GIẤY CHỨNG NHẬN			
1	Cấp giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất	Hồ sơ/Thửa/GCN	790.000	
2	Cấp giấy chứng nhận về tài sản	Hồ sơ/Thửa/GCN	750.000	
3	Cấp giấy chứng nhận đối với cả đất và tài sản gắn liền với đất	Hồ sơ/Thửa/GCN	1.000.000	

Số TT	Tên sản phẩm	Đơn vị tính	Mức thu (đồng)	
			Theo NQ số 13/2020	Đề xuất bổ sung
III	CẤP LẠI GIẤY CHỨNG NHẬN			
1	Cấp giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất	Hồ sơ/Thửa/GCN	790.000	
2	Cấp giấy chứng nhận về tài sản	Hồ sơ/Thửa/GCN	750.000	
3	Cấp giấy chứng nhận đối với cả đất và tài sản gắn liền với đất	Hồ sơ/Thửa/GCN	1.000.000	
IV	CẤP BIẾN ĐỘNG GIẤY CHỨNG NHẬN			
1	CẤP MỚI GIẤY CHỨNG NHẬN			
1.1	Cấp giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất	Hồ sơ/Thửa/GCN		870.000
1.2	Cấp giấy chứng nhận về tài sản	Hồ sơ/Thửa/GCN		910.000
1.3	Cấp giấy chứng nhận đối với cả đất và tài sản gắn liền với đất	Hồ sơ/Thửa/GCN		1.100.000
1.4	Thay đổi thông tin; Đính chính, sai sót	Hồ sơ/Thửa/GCN		720.000
2	CHỨNG NHẬN BIẾN ĐỘNG VÀO GIẤY CHỨNG NHẬN ĐÃ CẤP		-	
2.1	Chứng nhận biến động về quyền sử dụng đất	Hồ sơ/Thửa/GCN	750.000	
2.2	Chứng nhận biến động về tài sản	Hồ sơ/Thửa/GCN	750.000	
2.3	Chứng nhận biến động đối với cả đất và tài sản gắn liền với đất	Hồ sơ/Thửa/GCN	950.000	
2.4	Đính chính, sai sót	Hồ sơ/Thửa/GCN	430.000	
2.5	Chứng nhận thay đổi thông tin	Hồ sơ/Thửa/GCN		430.000

5. Tỷ lệ trích để lại

Tỷ lệ để lại cho hoạt động cung cấp dịch vụ, thu phí 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	=	Số tiền phí thu được x Tỷ lệ để lại
---------------------------	---	-------------------------------------

hoặc 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.

a) Dự ước số thu theo mức đề xuất trong dự thảo đề án: 100,4 tỷ đồng

Chi tiết theo phụ lục số 02 đính kèm.

b) Dự ước chi: *Chi tiết theo phụ lục số 04 đính kèm.*

Trước đây, hàng năm ngân sách nhà nước phải cấp cho Sở Tài nguyên và Môi trường để chi trả cho thuê đường truyền Metronet nhằm duy trì truyền thông tin (dữ liệu đất đai) giữa 11 đơn vị hành chính cấp huyện (Điểm đặt tại Chi nhánh các huyện, thành phố) với Trung tâm tích hợp cơ sở dữ liệu đất đai của Sở Tài nguyên và Môi trường (đặt tại Trung tâm công nghệ Thông tin- Sở Tài nguyên và Môi trường, địa chỉ số: 520 đường Đồng Khởi, phường Tân Hiệp, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai). Đường truyền này mục đích chính phục vụ trong việc trao đổi dữ liệu đất đai phục vụ cho công tác thẩm định hồ sơ cấp lần đầu, cấp mới, cấp đổi, cấp lại giấy chứng nhận và chứng nhận biến động vào giấy chứng nhận đã cấp và phục vụ cho công tác quản lý đất đai tại địa phương. Để giảm bớt việc chi ngân sách hàng năm chi trả cho công tác thuê Metronet, đơn vị thu phí thẩm định hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trích từ nguồn thu để chi trả thuê đường truyền này là: 480 triệu đồng/năm (theo Hợp đồng thuê hiện tại), dự kiến hàng năm sẽ nâng cấp băng thông rộng, đầu tư mới hoặc thay thế các thiết bị kết nối cũ (hư hỏng) nhằm đảm bảo (băng thông và kết nối) được thông suốt đáp ứng yêu cầu về dung lượng ngày càng tăng nên dự kiến các khoản phí phát sinh kiến khoảng 200 triệu đồng/năm. Qua đó dự kiến chi cho công tác thuê đường truyền, thiết bị, nâng cấp là 680 triệu đồng/năm

Tỷ lệ để lại được xác định như sau:

Tỷ lệ để lại (%)	101.893 triệu đồng	x100	=	101,49%
------------------	--------------------	------	---	---------

	100.394 triệu đồng			
--	--------------------	--	--	--

Như vậy, theo dự toán thu, chỉ 01 năm thì mức chi lớn hơn thu là 1,49% 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 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

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

6. 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 nhất trí với mức thu như 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 tổ chức, cá nhân người sử dụng đất, theo đó có tổ chức, cá nhân đồng ý với mức thu, có ý kiến không thống nhất với mức thu (*Cơ quan soạn thảo đang tổ chức lấy ý kiến đối tượng chịu tác động*).

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 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 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

7. 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 126/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật quản lý Thuế.

- 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 thẩm định hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” 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 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 Nghị định số 126/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ quy định chi tiết 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 thẩm định hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 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 thẩm định hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 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 và công khai trên trang thông tin điện tử của tỉnh, Sở Tài nguyên và Môi trường và cơ quan thu phí.

IV. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Sau khi Đề án điều chỉnh, bổ sung phí thẩm định hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Hội đồng nhân dân tỉnh có Nghị quyết thông qua. 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, thành phố Biên Hòa và các cơ quan, đơn vị liên quan tổ chức triển khai thực hiện theo quy định

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
CHỦ TỊCH