

Số: 436/GM-STC

Đồng Nai, ngày 28 tháng 10 năm 2014

GIẤY MỜI HỌP

Kính gửi:

- Sở Tài nguyên và Môi trường; Cục Thuế;
- Các doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng KCN: Tổng Công ty Phát triển KCN; Công ty CP KCN Long Bình (Sonadezi L.Bình); Công ty CP KCN Long Thành (Sonadezi L.Thành); Công ty CP PT KCN Sông Mỹ; Công ty CP Phát triển KCN Hồ Nai; Công ty CP Đầu tư Vinatex Tân Tạo; Công ty Phát triển KCN và đô thị (UBIZ); Công ty D2D (KCN Nhơn Trạch 2); Tổng Công ty PT đô thị và KCN VN (IDICO); Công ty CP Amata Việt Nam.

Thực hiện chỉ đạo của UBND tỉnh tại Công văn số 9936/UBND-KT ngày 21/10/2014 về việc tham gia ý kiến vào dự thảo Công văn của Bộ Tài chính báo cáo Thủ tướng Chính phủ về việc xử lý vướng mắc về thực hiện nghĩa vụ tài chính đất đai (Kèm theo Công văn số 14034/BTC-QLCS ngày 03/10/2014 của Bộ Tài chính và dự thảo văn bản của Bộ Tài chính báo cáo Thủ tướng Chính phủ về việc xử lý vướng mắc về thực hiện nghĩa vụ tài chính đất đai).

Sở Tài chính kính mời đại diện các đơn vị tham dự cuộc họp:

- Nội dung: Các Sở, ngành và doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng thống nhất ý kiến đóng góp để UBND tỉnh có ý kiến gửi Bộ Tài chính để chỉnh sửa và hoàn chỉnh đối với dự thảo báo cáo Thủ tướng Chính phủ xem xét xử lý các vướng mắc về điều chỉnh giá thuê đất của các doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng trên địa bàn tỉnh Đồng Nai và các tỉnh, thành khác theo Nghị định số 142/2004/NĐ-CP ngày 14/11/2005 của Chính phủ.

- Thời gian: Vào lúc 14 giờ 00 phút, ngày 28/10/2014 (Chiều thứ ba).

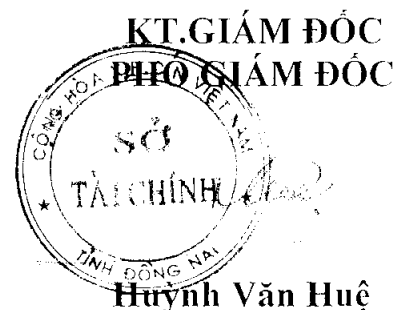
- Địa điểm: Văn phòng Sở Tài chính (Phòng họp xem bằng hướng dẫn).

Để cuộc họp đạt kết quả tốt, đề nghị các đơn vị tham dự họp đầy đủ./.

Nội dung Công văn số 14034/BTC-QLCS ngày 03/10/2014 của Bộ Tài chính và dự thảo văn bản của Bộ Tài chính báo cáo Thủ tướng Chính phủ về việc xử lý vướng mắc về thực hiện nghĩa vụ tài chính đất đai. Đề nghị các đơn vị truy cập tại địa chỉ <http://stc.dongnai.gov.vn> - Mục triển khai văn bản để nghiên cứu và có ý kiến tại cuộc họp.

Nơi nhận: *le*

- Như trên;
- Ban Giám đốc;
- Lưu: VT- GCS, PhucPN, (20b).



Huỳnh Văn Huệ

A.T. *Thái KT*

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: *9936* /UBND-KT

Đồng Nai, ngày *21* tháng *10* năm 2014

V/v tham gia ý kiến vào dự thảo công văn của Bộ Tài chính báo cáo Thủ tướng Chính phủ.

Kính gửi: Sở Tài chính.

UBND tỉnh nhận được Công văn số 14039/BTC-QLCS ngày 03/10/2014 của Bộ Tài chính về việc tham gia ý kiến vào dự thảo Công văn báo cáo Thủ tướng Chính phủ trong việc vướng mắc về thực hiện nghĩa vụ tài chính đất đai (bản sao đính kèm); Chủ tịch UBND tỉnh có ý kiến như sau:

Giao Sở Tài chính chủ trì, phối hợp các đơn vị có liên quan nghiên cứu, dự thảo văn bản của UBND tỉnh để kịp thời tham gia ý kiến vào dự thảo Thông tư theo đề nghị của Bộ Tài chính tại Công văn nêu trên.

Công việc hoàn thành trước ngày 30/10/2014 (gửi kèm file dự thảo về địa chỉ mail: thaitm@dongnai.gov.vn).

Nơi nhận:

- Như trên;
 - Chủ tịch và các Phó Chủ tịch;
 - Chánh - Phó Văn phòng;
 - Lưu: VT, KT.
- TháiTM

**TL. CHỦ TỊCH
KT. CHÁNH VĂN PHÒNG
PHÓ VĂN PHÒNG**



Lê Sĩ Lâm

BỘ TÀI CHÍNH

Số: 14039 /BTC-QLCS

V/v xử lý vướng mắc về thực hiện nghĩa vụ tài chính đất đai

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM ĐỒNG NAI

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Hà Nội, ngày 03 tháng 07 năm 2014

ĐƠN

Số: 5748A

Ngày: 12/12/14

Tháng: 07 năm 2014

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai

Thực hiện ý kiến chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ tại điểm 2 Công văn số 1322/TTg-KTN ngày 28/7/2014 về việc xử lý vướng mắc việc thực hiện nghĩa vụ tài chính đất đai: "2. Bộ Tài chính khẩn trương nghiên cứu, đề xuất giải pháp xử lý tổng thể các trường hợp thuê đất trước ngày 01 tháng 01 năm 2006 trong đó Giấy chứng nhận đầu tư (Giấy phép đầu tư), Quyết định cho thuê đất, Hợp đồng thuê đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp (ký kết) không ghi nguyên tắc điều chỉnh đơn giá thuê đất mà có vướng mắc trong thực hiện điều chỉnh đơn giá thuê đất, báo cáo Thủ tướng Chính phủ"; để có cơ sở báo cáo Thủ tướng Chính phủ, đề nghị Quý cơ quan rà soát, tổng hợp và báo cáo số lượng các trường hợp được nhà nước cho thuê đất trước ngày 01/01/2006, trong đó: báo cáo chi tiết số lượng kèm theo diện tích các trường hợp có ghi, không ghi nguyên tắc điều chỉnh đơn giá thuê đất tại một trong ba loại giấy tờ nêu trên; số lượng kèm theo diện tích các trường hợp đã điều chỉnh và chưa điều chỉnh đơn giá thuê đất theo quy định tại khoản 2 Điều 9 Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14/11/2005 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước tính đến thời điểm 01/7/2014; đánh giá tác động thu ngân sách nhà nước và những ảnh hưởng khác nếu thực hiện theo phương án đề xuất như dự thảo Công văn của Bộ Tài chính báo cáo Thủ tướng Chính phủ (đính kèm). Đồng thời, nghiên cứu, có ý kiến tham gia trực tiếp vào dự thảo Công văn báo cáo Thủ tướng Chính phủ.

Báo cáo và ý kiến tham gia gửi về Bộ Tài chính trước ngày 30 tháng 10 năm 2014 để tổng hợp, báo cáo Thủ tướng Chính phủ xem xét, quyết định.

Mong nhận được sự quan tâm, phối hợp của Quý cơ quan./. ✓

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, QLCS.

KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG

Nguyễn Hữu Chí

BỘ TÀI CHÍNH

Số: /BTC-QLCS

V/v xử lý vướng mắc về thực
hiện nghĩa vụ tài chính đất đai

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Hà Nội, ngày tháng năm 2014

Kính gửi: Thủ tướng Chính phủ

Thực hiện ý kiến chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ tại điểm 2 Công văn số 1322/TTg-KTN ngày 28/7/2014 về việc xử lý vướng mắc việc thực hiện nghĩa vụ tài chính đất đai: “2. Bộ Tài chính khẩn trương nghiên cứu, đề xuất giải pháp xử lý tổng thể các trường hợp thuê đất trước ngày 01 tháng 01 năm 2006 trong đó Giấy chứng nhận đầu tư (Giấy phép đầu tư), Quyết định cho thuê đất, Hợp đồng thuê đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp (ký kết) không ghi nguyên tắc điều chỉnh đơn giá thuê đất mà có vướng mắc trong thực hiện điều chỉnh đơn giá thuê đất, báo cáo Thủ tướng Chính phủ”; Bộ Tài chính xin báo cáo như sau:

Theo quy định của pháp luật đất đai trước ngày 01/01/2006, nhà đầu tư trong nước được nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm theo quy định tại Quyết định số 1357/TC/QĐ/TCT ngày 30/12/1995 của Bộ trưởng Bộ Tài chính thì giá thuê đất cho mỗi dự án được ổn định tối thiểu là 5 năm và mức điều chỉnh mỗi lần không quá 15% theo giá trị hợp đồng thuê đất; nhà đầu tư nước ngoài được nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm theo quy định tại Quyết định số 189/2000/QĐ-BTC ngày 24/11/2000 của Bộ trưởng Bộ Tài chính thì giá thuê đất cho mỗi dự án được ổn định ít nhất 5 năm, khi điều chỉnh tăng thì mức tăng không vượt quá 15% của mức qui định lần trước. Nguyên tắc điều chỉnh đơn giá thuê đất nêu trên được thể hiện ở một trong 03 loại giấy tờ: Giấy chứng nhận đầu tư (Giấy phép đầu tư), Quyết định cho thuê đất, Hợp đồng thuê đất. Đồng thời, đối với các trường hợp khác, mặc dù tại một trong ba loại giấy tờ này không ghi nguyên tắc điều chỉnh nêu trên nhưng khi nộp tiền thuê đất cho nhà nước vẫn được hưởng nguyên tắc này theo quy định chung của pháp luật.

Triển khai thực hiện Luật đất đai năm 2003, Chính phủ đã ban hành Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14/11/2005 về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước. Theo quy định tại khoản 2 Điều 9 Nghị định số 142/2005/NĐ-CP, đối với các trường hợp được nhà nước cho thuê đất nộp tiền hàng năm trước ngày 01/01/2006 đều phải thực hiện điều chỉnh lại đơn giá thuê đất theo mặt bằng giá mới (đơn giá thuê đất được ổn định 05 năm và không còn nguyên tắc được ổn định 15%) và áp dụng kể từ ngày 01/01/2006 (không phân biệt có hay không ghi nguyên tắc điều chỉnh đơn giá thuê đất vào một trong ba loại giấy tờ: Giấy chứng nhận đầu tư (Giấy phép đầu tư), Quyết định cho thuê đất, Hợp đồng thuê đất).

Để đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của nhà đầu tư do sự thay đổi của chính sách pháp luật cũng như thực hiện cam kết của nhà nước; thực hiện chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 141/2007/TT-BTC sửa đổi, bổ sung Thông tư số 120/2005/TT-BTC hướng dẫn Nghị định số 142/2005/NĐ-CP, trong đó quy định đối với các dự án đầu tư có quyết định thuê

đất, đã bàn giao đất để sử dụng trước ngày 01/01/2006 và trả tiền thuê đất hàng năm được tiếp tục thực hiện nguyên tắc điều chỉnh đơn giá tiền thuê đất đã ghi trong Giấy phép đầu tư, Quyết định cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho nhà đầu tư hoặc Hợp đồng thuê đất. Nội dung này tiếp tục được kế thừa, quy định tại Nghị định số 121/2010/NĐ-CP ngày 30/12/2010 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung Nghị định số 142/2005/NĐ-CP và nay là Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước (có hiệu lực từ ngày 01/7/2014). Với quy định này đã tháo gỡ được phần lớn vướng mắc trong thời gian qua các địa phương có đề nghị Bộ Tài chính hướng dẫn xử lý khi điều chỉnh đơn giá thuê đất đối với các trường hợp được nhà nước cho thuê đất trước ngày 01/01/2006.

Tuy nhiên, đối với trường hợp được nhà nước cho thuê đất trước ngày 01/01/2006 nhưng tại một trong ba loại giấy tờ: Giấy chứng nhận đầu tư (Giấy phép đầu tư), Quyết định cho thuê đất, Hợp đồng thuê đất không ghi nguyên tắc điều chỉnh đơn giá thuê đất theo các Quyết định số 189/2000/QĐ-BTC ngày 24/11/2000, Quyết định số 1357 TC/QĐ/TCT ngày 30/12/1995 của Bộ trưởng Bộ Tài chính thì chưa được xử lý. Qua tổng hợp và công tác quản lý, đối với các trường hợp thuê đất trước ngày 01/01/2006 trong đó Giấy chứng nhận đầu tư (Giấy phép đầu tư), Quyết định cho thuê đất, Hợp đồng thuê đất không ghi nguyên tắc điều chỉnh đơn giá thuê đất có phát sinh vướng mắc, khiếu kiện.

Thực tế, trong vụ kiện của Công ty TNHH Hoàn Cầu được UBND tỉnh Ninh Thuận cho thuê đất trước ngày 01/01/2006 và không ghi nguyên tắc điều chỉnh đơn giá thuê đất theo Quyết định số 1357TC/QĐ/TCT tại một trong ba loại giấy tờ: Giấy chứng nhận đầu tư (Giấy phép đầu tư), Quyết định cho thuê đất, Hợp đồng thuê đất. Mặc dù, Tòa án nhân dân tối cao đã có Quyết định giám đốc thẩm số 02/2014/HC-GĐT ngày 20/3/2014 bác bỏ đơn kiện của Công ty TNHH Hoàn Cầu về việc điều chỉnh đơn giá thuê đất trên cơ sở văn bản khuyến cáo của Bộ Tư pháp về vấn đề hồi tố, nhưng điều này cũng chưa thật sự công bằng với trường hợp thuê đất cùng thời điểm, cùng mặt bằng chính sách nhưng có ghi nguyên tắc điều chỉnh đơn giá thuê đất tại một trong ba loại giấy tờ này. Trong khi đó, quy định của pháp luật trước ngày 01/01/2006 không có quy định bắt buộc phải ghi nguyên tắc điều chỉnh đơn giá thuê đất vào một trong ba loại giấy tờ nêu trên. Ngoài ra, việc có hay không ghi nguyên tắc điều chỉnh đơn giá thuê đất tại một trong ba loại giấy tờ nêu trên mỗi địa phương thực hiện khác nhau và ngay cả trong cùng một địa phương thì thực hiện cũng không thống nhất giữa các trường hợp được nhà nước cho thuê đất tại thời kỳ này.

Tuy nhiên, nếu “quay lại” cho phép các trường hợp nêu trên tiếp tục được áp dụng nguyên tắc “*giá thuê đất cho mỗi dự án được ổn định tối thiểu là 5 năm và mức điều chỉnh mỗi lần không quá 15% theo giá trị hợp đồng thuê đất*” tại Quyết định số 1357/TC/QĐ/TCT hoặc “*giá thuê đất cho mỗi dự án được ổn định ít nhất 5 năm, khi điều chỉnh tăng thì mức tăng không vượt quá 15% của mức qui định lần trước*” tại Quyết định số 189/2000/QĐ-BTC sẽ không công bằng đối với những trường hợp thuê đất trước ngày 01/01/2006 nhưng đã chấp hành nghiêm chỉnh việc thực hiện điều chỉnh lại đơn giá thuê đất theo mặt bằng chính sách và

giá đất quy định tại Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14/11/2005, Nghị định số 69/2009/NĐ-CP ngày 13/8/2009 và Nghị định số 121/2010/NĐ-CP ngày 30/12/2010 (đến nay đã điều chỉnh được hai chu kỳ, kể từ ngày 01/01/2006).

-Tại khoản 2 Điều 15 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP quy định: “2. Dư án thuê đất, thuê mặt nước trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành và đang trong thời gian ổn định đơn giá thuê đất thì tiếp tục ổn định đơn giá thuê đất đến hết thời gian ổn định. Trường hợp đơn giá thuê đất của thời gian ổn định đơn giá mà cao hơn đơn giá quy định tại Nghị định này thì được điều chỉnh đơn giá theo Nghị định này kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2015”.

-Tại Khoản 4 Điều 32 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP quy định:

“4. Đối với trường hợp người sử dụng đất đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho thuê đất trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành nhưng chưa thực hiện điều chỉnh đơn giá thuê đất theo quy định tại Nghị định số 142/2005/NĐ-CP, Nghị định số 121/2010/NĐ-CP và nộp tiền thuê đất hàng năm theo thông báo tạm nộp của cơ quan thuế thì thực hiện xử lý như sau:

a) Trường hợp tạm nộp tiền thuê đất hàng năm theo chính sách và giá đất tại thời điểm ban hành Thông báo tạm nộp tiền thuê đất thì được thực hiện quyết toán số tiền thuê đất theo số đã tạm nộp.

b) Trường hợp tạm nộp tiền thuê đất hàng năm theo chính sách và giá đất trước ngày Nghị định số 142/2005/NĐ-CP có hiệu lực thi hành và không thuộc trường hợp quy định tại khoản 7 Điều 15 Nghị định này thì phải thực hiện điều chỉnh đơn giá thuê đất, quyết toán số tiền thuê đất đã tạm nộp và truy thu số tiền thuê đất phải nộp theo quy định.

c) Cơ quan thuế xác định và điều chỉnh đơn giá thuê đất đối với các trường hợp quy định tại điểm a, điểm b khoản này theo quy định tại Nghị định này và áp dụng từ ngày 01 tháng 7 năm 2014”.

Do đó, thực hiện chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ tại Công văn số 1322/TTg-KTN ngày 28/7/2014; để xử lý tổng thể, dứt điểm tồn tại, vướng mắc liên quan đến điều chỉnh đơn giá thuê đất do thay đổi chính sách pháp luật đất đai của nhà nước trong thời gian qua; Bộ Tài chính đề xuất phương án xử lý đối với các trường hợp được nhà nước cho thuê đất trước ngày 01/01/2006 trong đó Giấy chứng nhận đầu tư (Giấy phép đầu tư), Quyết định cho thuê đất, Hợp đồng thuê đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp (ký kết) không ghi nguyên tắc điều chỉnh đơn giá thuê đất, như sau:

1. Đối với trường hợp chưa thực hiện điều chỉnh lại đơn giá thuê đất theo quy định tại khoản 2 Điều 9 Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14/11/2005 (sau này là Nghị định số 69/2009/NĐ-CP ngày 13/8/2009 và Nghị định số 121/2010/NĐ-CP ngày 30/12/2010) thì phải thực hiện điều chỉnh lại đơn giá thuê đất theo mặt bằng giá tại thời điểm ngày 01/01/2006 và đơn giá thuê đất được ổn định 05 năm, khi đến kỳ điều chỉnh đơn giá thuê đất của kỳ tiếp theo thì điều chỉnh tăng không quá 15% so với đơn giá thuê đất của kỳ ổn định trước đó.

2. Đối với trường hợp người sử dụng đất đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho thuê đất trước ngày 01/01/2006 nhưng chưa thực hiện điều chỉnh đơn giá thuê đất theo quy định tại Nghị định số 142/2005/NĐ-CP, Nghị

định số 121/2010/NĐ-CP và đang nộp tiền thuê đất hàng năm theo thông báo tạm nộp của cơ quan thuế thì thực hiện quyết toán tiền thuê đất theo số tạm nộp tính đến thời điểm trước ngày 01/7/2014 theo quy định tại khoản 4 Điều 32 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 và hướng dẫn tại khoản 3 Điều 18 Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính.

Sau khi thực hiện quyết toán số tiền thuê đất đã tạm nộp nêu trên thì thực hiện điều chỉnh lại đơn giá thuê đất theo quy định tại Nghị định số 46/2014/NĐ-CP và áp dụng kể từ ngày 01/7/2014. Đơn giá thuê đất được ổn định 05 năm, khi đến kỳ điều chỉnh đơn giá thuê đất của kỳ tiếp theo thì điều chỉnh tăng không quá 15% so với đơn giá thuê đất của kỳ ổn định trước đó.

3. Đối với trường hợp đã thực hiện điều chỉnh lại đơn giá thuê đất theo quy định tại khoản 2 Điều 9 Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14/11/2005 (sau này là Nghị định số 69/2009/NĐ-CP ngày 13/8/2009 và Nghị định số 121/2010/NĐ-CP ngày 30/12/2010):

- Trường hợp đơn giá thuê đất đang trong chu kỳ ổn định thấp hơn đơn giá thuê đất quy định tại Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 thì tiếp tục ổn định đơn giá thuê đất đến hết thời gian ổn định. Khi đến kỳ điều chỉnh đơn giá thuê đất của kỳ tiếp theo thì thực hiện điều chỉnh tăng không quá 15% so với đơn giá thuê đất của kỳ ổn định trước đó.

- Trường hợp đơn giá thuê đất của thời gian ổn định đơn giá mà cao hơn đơn giá quy định tại Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014, sau khi điều chỉnh lại đơn giá thuê đất theo quy định tại khoản 2 Điều 15 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 và áp dụng kể từ ngày 01/01/2015 thì đơn giá thuê đất được ổn định 05 năm, khi đến kỳ điều chỉnh đơn giá thuê đất của kỳ tiếp theo thì thực hiện điều chỉnh tăng không quá 15% so với đơn giá thuê đất của kỳ ổn định trước đó.

Bộ Tài chính xin báo cáo Thủ tướng Chính phủ xem xét, quyết định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Vụ: CST, PC;
- TCT;
- Lưu: VT, QLCS.

**KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG**

Nguyễn Hữu Chí