

A Thuần KT

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Số: 2420/UBND-KT

Đồng Nai, ngày 06 tháng 4 năm 2015

V/v triển khai thực hiện Công
văn số 1473/BTC-QLCS ngày
29/01/2015 của Bộ Tài chính.

Kính gửi:

- Sở Tài chính;
- Sở Tài nguyên và Môi trường.

Ngày 02/12/2014, UBND tỉnh có Văn bản số 11308/UBND-KT về việc kiến nghị xử lý vướng mắc trong quá trình thực hiện Luật Đất đai năm 2013.

UBND tỉnh nhận được Công văn số 1473/BTC-QLCS ngày 29/01/2015 của Bộ Tài chính về việc trả lời một số kiến nghị của UBND tỉnh liên quan đến thực hiện Luật Đất đai năm 2013 (**bản sao gửi kèm**); Chủ tịch UBND tỉnh có ý kiến như sau:

Giao Sở Tài chính chủ trì, phối hợp Sở Tài nguyên và Môi trường cùng các đơn vị có liên quan căn cứ nội dung Công văn số 1473/BTC-QLCS ngày 29/01/2015 của Bộ Tài chính, kịp thời triển khai thực hiện trên địa bàn tỉnh theo quy định./.

Nơi nhận:

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

Thái TM

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

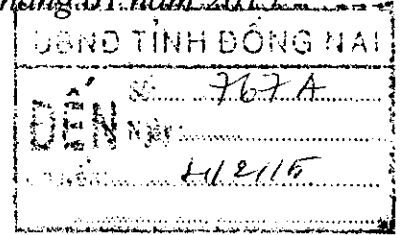


Lê Sĩ Lâm

Số 1473 /BTC-QLCS

V/v một số kiến nghị liên quan đến
thực hiện Luật Đất đai năm 2013

Hà Nội, ngày 29 tháng 01 năm 2015



Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai

Trả lời Công văn số 11308/UBND-KT ngày 02/12/2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc xử lý vướng mắc trong quá trình thực hiện Luật Đất đai năm 2013; Bộ Tài chính có ý kiến như sau:

1. Về thời hạn của loại đất tại Bảng giá đất

Theo quy định tại Điều 114 Luật Đất đai năm 2013, căn cứ khung giá đất do Chính phủ ban hành, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xây dựng và trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua Bảng giá đất trước khi ban hành; Bảng giá đất này được xây dựng định kỳ 05 năm một lần và công bố công khai vào ngày 01 tháng 01 của năm đầu kỳ. Ngày 14/11/2014, Chính phủ đã ban hành Nghị định số 104/2014/NĐ-CP quy định về khung giá đất trên cơ sở đề nghị của Bộ Tài nguyên và Môi trường. Về thời hạn của loại đất phi nông nghiệp không phải là đất ở tại Bảng giá đất cần phải căn cứ vào kết quả điều tra, khảo sát các loại giá đất trên địa bàn địa phương để làm cơ sở đưa vào quy định Bảng giá đất và đề nghị Tỉnh thực hiện theo hướng dẫn của Bộ Tài nguyên và Môi trường là cơ quan chủ trì trình Chính phủ ban hành Khung giá các loại đất.

2. Về áp dụng hệ số điều chỉnh giá đất để xác định giá đất cụ thể

- Tại tiết a điểm 1.5.1 Điều 1 Thông tư số 93/2011/TT-BTC ngày 29/6/2011 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung Thông tư số 117/2004/TT-BTC ngày 07/12/2004 quy định:

"1.5.1. Đối với tổ chức kinh tế:

a) Trên cơ sở hồ sơ theo quy định, Sở Tài chính phối hợp với các Sở, ngành có liên quan xác định giá đất để tính thu tiền sử dụng đất trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định theo một trong hai hình thức sau:

- Trường hợp giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định đã sát với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường thì Sở Tài chính trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định áp dụng giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định để tính thu tiền sử dụng đất.

- Trường hợp giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định chưa sát với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường thì Sở Tài chính chủ trì phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, Cục Thuế và cơ quan liên quan xác định lại giá đất cụ thể trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định.

Căn cứ vào tình hình thực tế tại địa phương, Sở Tài chính thuê tổ chức có chức năng thẩm định giá xác định giá đất; trên cơ sở giá đất do Tổ chức thẩm

định giá xác định, Sở Tài chính chủ trì phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, Cục Thuế và cơ quan có liên quan thẩm định trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giá đất tính thu tiền sử dụng đất cho từng trường hợp cụ thể.

Trường hợp trên địa bàn địa phương không có điều kiện để thuê tổ chức thẩm định giá hoặc giá trị lô đất nhỏ (tính theo Bảng giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành): dưới 15 tỷ đồng đối với các thành phố trực thuộc trung ương; dưới 5 tỷ đồng đối với các tỉnh miền núi, vùng cao; dưới 10 tỷ đồng đối với các tỉnh còn lại thì Sở Tài chính báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh cho phép phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, Cục thuế và cơ quan có liên quan xác định, trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định.

Việc lựa chọn tổ chức thẩm định giá thực hiện theo quy định của pháp luật về thẩm định giá.

Các chi phí liên quan đến việc xác định giá đất để tính thu tiền sử dụng đất được chi từ ngân sách theo quy định của pháp luật về ngân sách nhà nước”.

- Tại khoản 1 Điều 17 Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện một số Điều của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất đã hướng dẫn:

“Điều 17. Xử lý chuyển tiếp một số vấn đề phát sinh khi Thông tư có hiệu lực thi hành

1. Trường hợp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chưa ban hành được hệ số điều chỉnh giá đất theo quy định tại Nghị định số 45/2014/NĐ-CP và hướng dẫn tại Thông tư này thì được tiếp tục sử dụng hệ số điều chỉnh giá đất đã ban hành của năm 2014 theo quy định tại Thông tư số 93/2011/TT-BTC ngày 29 tháng 4 năm 2011 của Bộ Tài chính và được áp dụng đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2014 để xác định giá đất tính thu tiền sử dụng đất”.

- Tại điểm 3 Mục I Công văn số 15286/BTC-QLCS ngày 23/10/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn tạm thời về trình tự, thủ tục thẩm định giá đất và hồ sơ, trình tự, thủ tục, luân chuyển hồ sơ của người sử dụng đất khi thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai đã hướng dẫn:

“3. Đối với trường hợp có Quyết định giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất trước ngày 01 tháng 07 năm 2014 thì việc thẩm định giá đất thực hiện như sau:

3.1. Đối với các hồ sơ xác định giá đất mà cơ quan tài chính đã tiếp nhận, xử lý trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 nhưng Ủy ban nhân dân tỉnh chưa có quyết định phê duyệt giá thì Sở Tài chính tiếp tục là cơ quan chủ trì xác định và trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giá đất cụ thể để tính thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất. Việc tổ chức thẩm định giá đất để tính thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất thực hiện theo hướng dẫn tại Thông tư số 145/2007/TT-BTC, Thông tư số 93/2011/TT-BTC, Thông tư số 94/2011/TT-BTC, Thông tư liên tịch số 02/2011/TTLT-BTNMT-BTC và các Thông tư hướng dẫn có liên quan theo quy định của pháp luật về giá

3.2. Đối với các hồ sơ xác định giá đất phát sinh từ ngày 01 tháng 7 năm 2014 thì cơ quan tài nguyên và môi trường tổ chức việc xác định giá đất đối với trường hợp phải xác định giá đất cụ thể theo các phương pháp: so sánh trực tiếp,

thu nhập, chiết trừ, thặng dư và chuyển cho cơ quan tài chính tổ chức Hội đồng thẩm định giá đất để thực hiện thẩm định giá theo quy trình quy định tại Điểm 2 Mục này”.

Do đó, trường hợp tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất từ ngày 01/7/2014 đến hết ngày 31/12/2014 thuộc đối tượng được xác định giá đất tính thu tiền sử dụng đất theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất quy định tại Nghị định số 45/2014/NĐ-CP nhưng Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai chưa ban hành được hệ số điều chỉnh giá đất theo quy định tại Nghị định số 45/2014/NĐ-CP và hướng dẫn tại Thông tư 76/2014/TT-BTC thì Ủy ban nhân dân Tỉnh căn cứ tình hình thực tế tại địa phương có thể xem xét, quyết định cho phép áp dụng hệ số điều chỉnh giá đất tính thu tiền sử dụng đất theo quy định tại Thông tư số 93/2011/TT-BTC hoặc giao cơ quan chức năng xác định giá đất cụ thể đối với từng dự án đảm bảo phù hợp với giá đất phổ biến trên thị trường của loại đất có cùng mục đích sử dụng đất để tính thu tiền sử dụng đất.

3. Về thu tiền sử dụng đất đối với các trường hợp giao không đúng thẩm quyền

- Tại khoản 4 Điều 2 Nghị định số 120/2010/NĐ-CP ngày 30/12/2010 của Chính phủ quy định:

“4. Bổ sung khoản 4 và khoản 5 vào Điều 8 về thu tiền sử dụng đất khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người đang sử dụng đất như sau:

4. Tổ chức được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất nhưng đã phân phối (cấp) trái thẩm quyền cho hộ gia đình, cá nhân là cán bộ, công nhân viên của tổ chức làm nhà ở trước ngày 15 tháng 10 năm 1993, khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân thì thu tiền sử dụng đất bằng 40% theo giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định như trường hợp bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước cho người đang thuê theo Nghị định số 61/CP ngày 05 tháng 7 năm 1994 của Chính phủ đối với diện tích trong hạn mức giao đất ở; thu bằng 100% theo giá đất ở do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định phù hợp với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích vượt hạn mức giao đất ở...”

- Tại điểm c khoản 1 Điều 8 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất quy định:

“Điều 8. Thu tiền sử dụng đất khi công nhận quyền sử dụng đất (cấp Giấy chứng nhận) cho hộ gia đình, cá nhân đối với đất ở có nguồn gốc được giao không đúng thẩm quyền trước ngày 01 tháng 07 năm 2004

...c) Trường hợp sử dụng đất có nhà ở ổn định trước ngày 01 tháng 07 năm 2004 và không có giấy tờ chứng minh đã nộp tiền để được sử dụng đất, khi được cấp Giấy chứng nhận thì thu tiền sử dụng đất như sau:

- Trường hợp đất đã được sử dụng ổn định từ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 thì thu tiền sử dụng đất bằng 40% tiền sử dụng đất theo giá đất ở đối với phần diện tích đất trong hạn mức công nhận đất ở tại địa phương theo giá đất quy định tại Bảng giá đất tại thời điểm có quyết định công nhận quyền sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; bằng 100% tiền sử dụng đất theo giá

đất ở đối với phần diện tích vượt hạn mức công nhận đất ở theo giá đất quy định tại điểm b, điểm c Khoản 3 Điều 3 Nghị định này tại thời điểm có quyết định công nhận quyền sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

- Trường hợp đất đã được sử dụng ổn định từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 07 năm 2004 thì thu tiền sử dụng đất bằng 50% tiền sử dụng đất đối với phần diện tích trong hạn mức giao đất ở theo giá đất quy định tại Bảng giá đất; bằng 100% tiền sử dụng đất đối với phần diện tích vượt hạn mức giao đất ở theo giá đất quy định tại điểm b, điểm c Khoản 3 Điều 3 Nghị định này tại thời điểm có quyết định công nhận quyền sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền”.

Việc quy định mức thu tiền sử dụng đất đối với trường hợp giao đất trái thẩm quyền quy định tại điểm c khoản 1 Điều 8 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP là kế thừa mức thu và mở rộng đối tượng đã được quy định tại khoản 4 Điều 2 Nghị định số 120/2010/NĐ-CP; thực tế quy định này đã cơ bản tháo gỡ khó khăn, hỗ trợ cho hộ gia đình, cá nhân trong thực hiện nghĩa vụ tài chính đất đai khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, về thu tiền sử dụng đất khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân đối với đất ở có nguồn gốc được giao không đúng thẩm quyền trước ngày 01/07/2004; trong khi chưa có quy định khác, đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai chỉ đạo thực hiện theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 8 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP và các văn bản hướng dẫn thi hành.

4. Về xử lý trường hợp được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm nay phải chuyển sang thuê đất trả tiền thuê đất một lần

Theo quy định của Luật Đất đai năm 2003, Nghị định số 142/2004/NĐ-CP ngày 14/11/2005 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước; trường hợp doanh nghiệp kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp lựa chọn hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm thì đơn giá thuê đất được ổn định 05 năm, hết thời gian ổn định thì thực hiện điều chỉnh theo chính sách và giá đất tại thời điểm điều chỉnh; đồng thời, về nguyên tắc, nếu lựa chọn hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm thì doanh nghiệp chỉ được cho thuê lại đất cũng theo hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm đối với nhà đầu tư thứ cấp.

Theo quy định tại Khoản 2 Điều 210 Luật Đất đai năm 2013 (có hiệu lực từ ngày 01/7/2014) thì: “2. Trường hợp nhà đầu tư được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm để đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất mà đã cho thuê lại đất có kết cấu hạ tầng theo hình thức trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì phải nộp tiền cho Nhà nước theo quy định của Chính phủ; người thuê lại đất có quyền và nghĩa vụ như được Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê sau khi chủ đầu tư đã nộp đủ tiền thuê đất vào ngân sách nhà nước”. Triển khai thực hiện quy định này, đối với những trường hợp doanh nghiệp kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp được nhà nước cho thuê đất theo hình thức trả tiền thuê đất hàng năm trước ngày 01/01/2006 nhưng đã cho thuê lại đất theo hình thức trả tiền một lần cho cả thời gian thuê

đã được xử lý tại Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước.

Đối với trường hợp doanh nghiệp kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp được nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm sau ngày 01/01/2006 đến trước ngày 01/7/2014 nhưng đã cho thuê lại đất theo hình thức thu tiền một lần cho cả thời gian thuê đối với nhà đầu tư thứ cấp là không đúng so với Luật Đất đai năm 2003 và Nghị định số 142/2005/NĐ-CP; đồng thời, việc xử lý mối quan hệ tài chính về tiền thuê đất giữa doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng với doanh nghiệp thuê lại đất trong khu công nghiệp thực hiện theo quy định của pháp luật dân sự. Đối với trường hợp này, thực hiện quy định tại Khoản 2 Điều 210 Luật Đất đai năm 2013, doanh nghiệp kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp phải nộp tiền vào ngân sách nhà nước số tiền thuê đất được xác định bằng với số tiền thuê đất phải nộp một lần cho cả thời gian thuê đối với phần diện tích đất đã cho thuê lại đất theo chính sách và giá đất tại thời điểm cho thuê lại.

Ngoài ra, về những vướng mắc trong thực hiện chính sách thu tiền thuê đất của các doanh nghiệp đầu tư kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh Đồng Nai do việc tổ chức thực hiện của Tỉnh chưa đúng quy định của pháp luật; Bộ Tài chính đã phối hợp với Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai báo cáo Thủ tướng Chính phủ chỉ đạo và đã cơ bản được tháo gỡ. Đối với một số vấn đề còn tồn tại chưa được xử lý, Bộ Tài chính đã tổng hợp, báo cáo Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ tại Công văn số 16702/BTC-QLCS ngày 17/11/2014 và Công văn số 18448/BTC-QLCS ngày 18/12/2014. Sau khi có ý kiến chỉ đạo của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ, Bộ Tài chính sẽ có văn bản hướng dẫn chung để các địa phương thực hiện thống nhất.

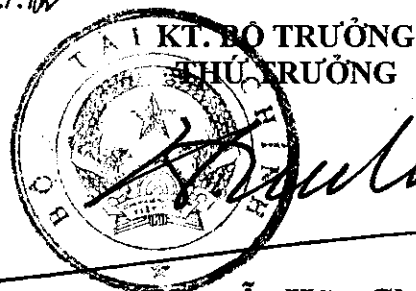
5. Về xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất

Triển khai Luật Đất đai năm 2013, Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất, Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước; việc xác định giá khởi điểm và chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất được thực hiện theo quy định tại Thông tư số 48/2012/TT-BTC ngày 16/3/2012 của Bộ Tài chính và Thông tư số 02/2015/TT-BTC ngày 05/01/2015 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số Điều của Thông tư số 48/2012/TT-BTC.

Bộ Tài chính trả lời để Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai được biết và chỉ đạo thực hiện theo quy định của pháp luật.//

Nơi nhận:

- Như trên;
- STC tỉnh Đồng Nai;
- Cục Thuế tỉnh Đồng Nai;
- Vụ CST, Vụ PC, TCT;
- Lưu: VT, QLCS.



Nguyễn Hữu Chí