

QUY ĐỊNH

Quy trình luân chuyển hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn

(Kèm theo Quyết định số 65/2024/QĐ-UBND ngày 20 tháng 12 năm 2024
của Ủy ban nhân dân tỉnh Lạng Sơn)

Chương I QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quy định này quy định về quy trình luân chuyển hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn theo quy định tại khoản 6 Điều 48 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ.

2. Những nội dung không quy định tại Quy định này thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Ủy ban nhân dân tỉnh, Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố (gọi chung là UBND cấp có thẩm quyền); Hội đồng thẩm định giá đất cấp tỉnh, cấp huyện (gọi chung là Hội đồng thẩm định giá đất) và các sở, ngành có liên quan trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn.

2. Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh; cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp huyện (gọi chung là cơ quan có chức năng quản lý đất đai).

3. Cơ quan Thuế.

4. Cơ quan có chức năng quản lý về tài chính cấp tỉnh; cơ quan có chức năng quản lý về tài chính cấp huyện (gọi chung là cơ quan có chức năng quản lý về tài chính).

5. Kho bạc nhà nước hoặc cơ quan thu hoặc tổ chức tín dụng (ngân hàng) được ủy quyền thu theo quy định của pháp luật về quản lý thuế (gọi chung là cơ quan thu ngân sách nhà nước).

6. Văn phòng Đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai (gọi chung là Tổ chức đăng ký đất đai).

7. Đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất.

8. Tổ chức thực hiện định giá đất.

9. Người sử dụng đất và các cơ quan, đơn vị, tổ chức, cá nhân có liên quan.

Điều 3. Nguyên tắc thực hiện

1. Việc luân chuyển hồ sơ phải kịp thời, thống nhất trong phạm vi toàn

tính; thực hiện đúng chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn đã được pháp luật quy định cho từng cơ quan, đơn vị, đảm bảo công việc được giải quyết nhanh chóng, thuận lợi, chặt chẽ, đúng quy định của pháp luật.

2. Trong quá trình triển khai, phối hợp thực hiện xác định nghĩa vụ tài chính, nếu có vướng mắc phát sinh, các cơ quan có liên quan phải trao đổi, thống nhất giải quyết kịp thời; trường hợp không thống nhất được hướng giải quyết thì báo cáo Ủy ban nhân dân cùng cấp và cơ quan quản lý chuyên môn cấp trên để xem xét, quyết định.

Chương II **QUY ĐỊNH CỤ THỂ**

Điều 4. Quy trình luân chuyển hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính theo Bảng giá đất đối với các trường hợp quy định tại điểm a, b, h, k khoản 1 Điều 159 Luật Đất đai

1. Sau khi Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất:

a) Trong thời hạn 05 ngày làm việc, cơ quan có chức năng quản lý đất đai hoàn thiện hồ sơ và lập phiếu chuyển thông tin địa chính thửa đất, chuyển hồ sơ đến cơ quan thuế cùng cấp để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định. Thành phần hồ sơ theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 21 và khoản 1 Điều 42 Nghị định 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ.

b) Trong thời hạn 03 ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, cơ quan thuế xác định và ban hành thông báo tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp gửi đến người sử dụng đất, cơ quan có chức năng quản lý đất đai cùng cấp, đồng thời gửi đến Kho bạc Nhà nước để theo dõi, hoạch toán theo quy định.

Trường hợp chưa đủ cơ sở để tính số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và các khoản phải nộp khác thì trong thời hạn 02 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được hồ sơ, cơ quan thuế phải thông báo bằng văn bản cho cơ quan có chức năng quản lý đất đai để bổ sung, hoàn thiện hồ sơ. Trong thời hạn 02 ngày làm việc, cơ quan có chức năng quản lý đất đai phải bổ sung hồ sơ, gửi lại cơ quan thuế; sau khi có đủ hồ sơ hợp lệ thì cơ quan Thuế phải xác định và ban hành thông báo tiền sử dụng đất, tiền thuê đất chậm nhất sau 02 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ bổ sung.

2. Sau khi người sử dụng đất hoàn thành nghĩa vụ tài chính và các khoản chậm nộp (nếu có) vào ngân sách nhà nước, cơ quan thuế phải chuyển thông tin thu, nộp từ cơ quan thu ngân sách nhà nước và xác nhận hoàn thành việc thu, nộp nghĩa vụ tài chính nêu trên gửi đến cơ quan có chức năng quản lý đất đai để làm cơ sở hoàn thiện các bước tiếp theo trong thời gian 01 ngày làm việc.

Điều 5. Quy trình luân chuyển hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính theo Giá đất cụ thể đối với các trường hợp quy định tại điểm a, b, đ khoản 1 Điều 160 Luật Đất đai

1. Quy trình thực hiện xác định giá đất cụ thể sau khi Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết, cho phép chuyển hình thức sử dụng đất:

a) Cơ quan có chức năng quản lý đất đai lựa chọn tổ chức thực hiện định giá đất để xây dựng bảng giá đất theo quy định của pháp luật về đấu thầu.

Đối với trường hợp chỉ định thầu rút gọn: trong thời gian 10 ngày làm việc theo quy định tại Điều 78 Nghị định số 24/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 02 năm 2024 của Chính phủ, cơ quan có chức năng quản lý đất đai lựa chọn Tổ chức thực hiện định giá đất theo quy định tại khoản 5 Điều 13 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ; xây dựng Báo cáo thuyết minh Phương án giá đất và dự thảo Chứng thư định giá đất.

Đối với trường hợp đấu thầu rộng rãi: trong thời gian 45 ngày làm việc (bao gồm thời gian gia hạn 01 lần đối với trường hợp không có Nhà thầu tham dự), cơ quan có chức năng quản lý đất đai lựa chọn Tổ chức thực hiện định giá đất theo quy định tại khoản 5 Điều 13 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ; xây dựng Báo cáo thuyết minh Phương án giá đất và dự thảo Chứng thư định giá đất.

Trong thời gian 22 ngày làm việc, Tổ chức thực hiện định giá đất lập Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất và dự thảo Chứng thư định giá đất.

b) Trong thời hạn 05 ngày làm việc, kể từ khi nhận được Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất và dự thảo Chứng thư định giá đất của Tổ chức thực hiện định giá đất, cơ quan có chức năng quản lý đất đai có trách nhiệm kiểm tra tính đầy đủ về nội dung của Báo cáo, trình Hội đồng thẩm định giá đất cùng cấp đối với trường hợp đủ điều kiện hoặc thông báo kết quả kiểm tra gửi đến Tổ chức thực hiện định giá đất.

Đối với trường hợp chưa đủ điều kiện, cần bổ sung hồ sơ: trong thời gian 03 ngày làm việc, tổ chức thực hiện định giá đất phải hoàn thiện, bổ sung hồ sơ chuyển đến cơ quan có chức năng quản lý đất đai.

Trong thời hạn 03 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất, dự thảo Chứng thư định giá đất hoàn chỉnh, bổ sung của tổ chức thực hiện định giá đất, cơ quan có chức năng quản lý đất đai trình Hội đồng thẩm định giá đất cùng cấp kiểm tra, xem xét, thẩm định. Thành phần hồ sơ trình Hội đồng thẩm định giá đất theo quy định tại khoản 1 Điều 34 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ.

c) Trong thời hạn 20 ngày làm việc, Hội đồng thẩm định giá đất tổ chức họp thẩm định Phương án giá đất và gửi văn bản thẩm định cho cơ quan có chức năng quản lý đất đai cùng cấp.

d) Trong thời hạn 03 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được văn bản thẩm định của Hội đồng thẩm định giá đất, cơ quan có chức năng quản lý đất đai yêu

cầu Tổ chức thực hiện định giá đất lập báo cáo tiếp thu, chỉnh sửa, hoàn thiện Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất, Chứng thư định giá đất và Phương án giá đất để trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định giá đất cụ thể. Thành phần hồ sơ xây dựng phương án giá đất theo quy định tại khoản 2 Điều 35 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ.

đ) Trong thời hạn 03 ngày làm việc, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền xem xét, phê duyệt và ban hành quyết định giá đất cụ thể.

2. Quy trình luân chuyển hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính sau khi có Quyết định phê duyệt giá đất cụ thể được thực hiện theo quy định tại khoản 1, 2 Điều 4 Quy định này.

Trường hợp xác định nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất của tổ chức, trong thời hạn 03 ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, cơ quan thuế xác định và ban hành thông báo tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp gửi đến người sử dụng đất, cơ quan có chức năng quản lý đất đai cùng cấp, đồng thời gửi đến Kho bạc Nhà nước để theo dõi, hoạch toán theo quy định.

Điều 6. Quy trình luân chuyển hồ sơ xác định giá đất khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất đối với trường hợp quy định tại điểm i khoản 1 Điều 159 Luật Đất đai

1. Đơn vị được giao nhiệm vụ tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất gửi hồ sơ đến cơ quan có chức năng quản lý đất đai để tổ chức xác định giá đất. Thành phần hồ sơ theo quy định tại điểm a khoản 5 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ.

2. Trong thời hạn 03 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được hồ sơ hợp lệ, cơ quan có chức năng quản lý đất đai xác định giá đất khởi điểm theo Bảng giá đất, trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền xem xét, phê duyệt quyết định giá đất khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất đối với trường hợp đủ điều kiện.

Trường hợp chưa đủ điều kiện, trong thời gian 03 ngày làm việc, Tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất hoàn thiện, bổ sung hồ sơ gửi cơ quan có chức năng quản lý đất đai theo quy định.

3. Trong thời gian 03 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được hồ sơ xác định giá khởi điểm của cơ quan có chức năng quản lý đất đai, Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền xem xét, phê duyệt và ban hành quyết định giá khởi điểm.

Điều 7. Quy trình luân chuyển hồ sơ xác định giá đất khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất đối với trường hợp quy định tại điểm d khoản 1 Điều 160 Luật Đất đai

1. Đơn vị được giao nhiệm vụ tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất gửi hồ sơ đến cơ quan có chức năng quản lý đất đai để xác định giá khởi điểm. Thành phần hồ sơ theo quy định tại điểm a khoản 5 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ.

2. Quy trình, thời gian luân chuyển hồ sơ được thực hiện theo quy định tại

khoản 1 Điều 5 Quy định này.

3. Cơ quan có chức năng quản lý đất đai chuyển hồ sơ, quyết định phê duyệt giá đất cụ thể đến đơn vị được giao nhiệm vụ tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện các bước tiếp theo theo quy định.

Chương III **TRÁCH NHIỆM CỦA NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT** **VÀ CÁC CƠ QUAN CÓ LIÊN QUAN**

Điều 8. Trách nhiệm của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất

1. Kê khai hồ sơ theo quy định và hướng dẫn của cơ quan tiếp nhận; chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính trung thực, chính xác của thông tin kê khai.

2. Thực hiện nộp đầy đủ các khoản nghĩa vụ tài chính về đất đai, đảm bảo theo đúng thời hạn tại Thông báo của cơ quan thuế và phải nộp tiền chậm nộp theo quy định của pháp luật về quản lý thuế đối với các khoản nghĩa vụ tài chính chậm nộp.

Điều 9. Trách nhiệm của cơ quan có chức năng quản lý đất đai

Hướng dẫn người sử dụng đất kê khai hồ sơ; tiếp nhận, kiểm tra tính đầy đủ và thống nhất các nội dung trong hồ sơ; tham mưu trình cấp có thẩm quyền phê duyệt giá đất; chuyển thông tin xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai đến cơ quan thuế.

Điều 10. Trách nhiệm của cơ quan quản lý nhà nước về tài chính

Trong trường hợp phải xác định giá đất cụ thể theo quy định tại Điều 160 Luật Đất đai, cơ quan quản lý nhà nước về tài chính báo cáo Chủ tịch Hội đồng thẩm định giá đất cùng cấp tổ chức thẩm định phương án giá đất theo quy định và gửi văn bản thẩm định phương án giá đất cho cơ quan có chức năng quản lý đất đai.

Điều 11. Trách nhiệm của cơ quan thuế

1. Tiếp nhận, kiểm tra hồ sơ, xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai phải nộp đối với người sử dụng đất. Trường hợp hồ sơ có sai sót hoặc thiếu căn cứ để xác định nghĩa vụ tài chính thì cơ quan thuế gửi văn bản đến cơ quan có chức năng quản lý đất đai đề nghị hoàn thiện, bổ sung hồ sơ theo quy định.

2. Gửi Thông báo về nghĩa vụ tài chính đến người sử dụng đất, cơ quan có chức năng quản lý đất đai, Kho bạc Nhà nước cùng cấp để theo dõi, hoạch toán theo quy định. Trường hợp chuyển Thông báo đến người sử dụng đất bằng đường bưu điện thì phải gửi theo hình thức “gửi bảo đảm”.

3. Xác nhận hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và gửi thông báo kết quả cho cơ quan có chức năng quản lý đất đai.

4. Tổ chức thực hiện, hướng dẫn, giải đáp vướng mắc, giải quyết khiếu

nại về tính, thu, nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định pháp luật về quản lý thuế và pháp luật khác có liên quan.

Chương IV **TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

Điều 12. Xử lý chuyển tiếp

Đối với các trường hợp đã có quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất; chuyển hình thức sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết; điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất mà làm thay đổi tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã nộp nhưng đến ngày Quy định này có hiệu lực thì hành mà chưa luân chuyển hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính thì thực hiện quy trình luân chuyển hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính theo Quy định này.

Điều 13. Hình thức luân chuyển hồ sơ

Việc luân chuyển hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính được thực hiện bằng hồ sơ giấy hoặc hồ sơ điện tử. Trong thời gian hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật công nghệ, hệ thống ứng dụng công nghệ thông tin giữa cơ quan thuế và cơ quan có chức năng quản lý đất đai, tùy theo điều kiện thực tế về hạ tầng công nghệ thông tin tại địa phương để triển khai việc chuyển hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính, đảm bảo phù hợp theo thời gian quy định, trong đó ưu tiên áp dụng hình thức luân chuyển bằng hồ sơ điện tử. Khi hạ tầng kỹ thuật công nghệ, hệ thống ứng dụng công nghệ thông tin đã đồng bộ, đáp ứng việc trao đổi thông tin thì thực hiện toàn bộ việc luân chuyển xác định nghĩa vụ tài chính bằng hồ sơ điện tử.

Điều 14. Chế độ thông tin, báo cáo

Định kỳ hàng năm cơ quan thuế, Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố phải thực hiện phối hợp kiểm tra, đối chiếu kết quả thực hiện nghĩa vụ tài chính của từng trường hợp và xác định số hồ sơ còn tồn đọng chưa giải quyết, nguyên nhân, gửi về cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh để tổng hợp, báo cáo cơ quan có thẩm quyền để chỉ đạo kịp thời.

Điều 15. Điều khoản thi hành

1. Các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan đến việc xác định nghĩa vụ tài chính, giá đất có trách nhiệm tuân thủ nội dung Quy định này và chịu trách nhiệm trước Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền nếu chậm xử lý hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính theo nhiệm vụ được phân công.

2. Trong quá trình thực hiện Quy định này nếu có phát sinh khó khăn, vướng mắc, Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố và các tổ chức, cá nhân có liên quan gửi ý kiến phản ánh về cơ quan có chức năng quản lý đất đai, cơ quan thuế để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định./.