

SỞ TÀI CHÍNH

Số: /TTr-STC-BVG

TP. Hồ Chí Minh, ngày tháng năm 2015

DỰ THẢO

TỜ TRÌNH

Về Dự thảo Quyết định quy định về mức nộp tiền khi chuyển từ đất chuyên trồng lúa nước sang sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh

Kính gửi: Ủy ban nhân dân thành phố.

I. Sự cần thiết ban hành:

Căn cứ Khoản 2 Điều 5 Nghị định số 35/2015/NĐ-CP ngày 13 tháng 4 năm 2015 của Chính phủ về quản lý, sử dụng đất trồng lúa có quy định: “*Tùy theo điều kiện cụ thể tại địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định mức nộp cụ thể nhưng không thấp hơn 50% số tiền được xác định theo diện tích đất chuyên trồng lúa nước phải chuyển sang đất phi nông nghiệp nhân với giá của loại đất trồng lúa tính theo Bảng giá đất tại thời điểm chuyển mục đích sử dụng đất*”.

Căn cứ chỉ đạo của Ủy ban nhân dân Thành phố tại Công văn số 3004/UBND-CNN ngày 03 tháng 6 năm 2015 về việc triển khai thực hiện Nghị định số 35/2015/NĐ-CP ngày 13 tháng 4 năm 2015 của Chính phủ. Theo đó, tại Điểm 5: “*Giao Sở Tài chính chủ trì, phối hợp với Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Sở Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân các quận - huyện tham mưu Ủy ban nhân dân Thành phố về việc thu, nộp, quản lý, sử dụng nguồn thu theo quy định tại Điều 5 của Nghị định số 35/2015/NĐ-CP, tham mưu Ủy ban nhân dân Thành phố báo cáo Hội đồng nhân dân Thành phố việc phân bổ, sử dụng nguồn kinh phí thực hiện bảo vệ, phát triển đất trồng lúa*”.

Do đó, việc xây dựng Dự thảo Quyết định quy định về mức nộp tiền khi chuyển từ đất chuyên trồng lúa nước sang sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh là cần thiết và phù hợp với quy định tại Nghị định của Chính phủ.

II. Quan điểm, mục đích xây dựng Dự thảo Quyết định.

1. Quan điểm:

Quá trình nghiên cứu, xây dựng Dự thảo Quyết định bảo đảm các quan điểm và nguyên tắc sau đây:

- Thể chế đầy đủ quy định tại Nghị định của Chính phủ và hướng dẫn của các Bộ, ngành Trung ương;

- Chỉ quy định cụ thể những nội dung thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân Thành phố; không lặp lại những nội dung Nghị định đã quy định rõ và không giao thẩm quyền cho Ủy ban nhân dân Thành phố;

- Bảo đảm tuân thủ, phù hợp với các quy định của pháp luật và phù hợp với tình hình thực tiễn của Thành phố.

2. Mục đích:

- Tạo điều kiện để người sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ nộp tiền chuyển mục đích từ đất chuyên trồng lúa nước sang sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp với Nhà nước, công khai, minh bạch về mức nộp;

- Đảm bảo quản lý chặt chẽ, hiệu quả và phát triển đất chuyên trồng lúa nước một cách dân chủ, công khai, minh bạch, thuận tiện cho người sử dụng đất nhằm hạn chế tham nhũng, lãng phí trong quản lý, sử dụng đất đai.

- Đảm bảo tính khả thi và giải quyết được những khó khăn, tồn tại trong thực tiễn, cũng như đơn giản thủ tục hành chính;

- Bảo đảm hài hòa các lợi ích của Nhà nước, người sử dụng đất và xã hội.

III. Quá trình xây dựng Dự thảo Quyết định:

1. Căn cứ chỉ đạo của Ủy ban nhân dân Thành phố tại Công văn số 3004/UBND-CNN ngày 03 tháng 6 năm 2015 về việc triển khai thực hiện Nghị định số 35/2015/NĐ-CP ngày 13 tháng 4 năm 2015 của Chính phủ, Sở Tài chính đã chủ động nghiên cứu, xây dựng Dự thảo.

2. Ngày tháng năm 2015, Sở Tài chính có Công văn số /STC-BVG gửi Ủy ban nhân dân quận - huyện và các Sở, ngành liên quan góp ý (kèm Dự thảo Quyết định; Dự thảo Tờ trình trên website của Sở để các đơn vị góp ý). Đến nay, Sở Tài chính đã nhận được ý kiến góp ý như sau:

a) Có đơn vị góp ý bằng văn bản. Trong đó, có đơn vị thống nhất hoàn toàn với Dự thảo;

b) Có đơn vị có ý kiến góp ý.

Sở Tài chính đã tổng hợp, tiếp thu, giải trình ý kiến góp ý của các đơn vị (Đính kèm Báo cáo tổng hợp).

3. Ngày tháng năm 2015, Sở Tài chính đã tổ chức hội nghị lấy ý kiến góp ý của các Sở, ngành liên quan, Ủy ban nhân dân các quận - huyện.

4. Toàn bộ dung Dự thảo Tờ trình, Dự thảo Quyết định được đăng tải trên trang thông tin điện tử của Sở Tài chính (theo địa chỉ: WWW.tcvg.hochiminhcity.gov.vn). Tính đến giờ ngày tháng năm 2015 đã có lượt truy cập vào nội dung trên.

5. Ngày tháng năm 2015, Sở Tài chính đã có Công văn số /STC-BVG gửi Sở Tư pháp thẩm định Dự thảo Quyết định.

6. Ngày tháng năm 2015, Sở Tư pháp có Công văn số /STP-VB về thẩm định Dự thảo Quyết định. Theo đó, :

Tiếp thu các ý kiến góp ý của các Sở, ngành; quận - huyện, các tổ chức, cá nhân liên quan; ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp, Sở Tài chính đã nghiên cứu, tiếp thu và hoàn chỉnh Dự thảo Quyết định như sau:

IV. Kết cấu và bố cục của Dự thảo Quyết định:

Dự thảo Quyết định được kết cấu thành 07 điều, cụ thể như sau:

Điều 1 - Quy định về Phạm vi điều chỉnh.

Điều 2 - Quy định về đối tượng áp dụng.

Điều 3 - Quy định về mức nộp tiền khi chuyển đất chuyên trồng lúa nước sang sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp.

Điều 4 - Quy định về trách nhiệm của Sở, ngành và Ủy ban nhân dân quận - huyện.

Điều 5 - Quy định về xử lý khó khăn, vướng mắc.

Điều 6 - Quy định về hiệu lực thi hành.

Điều 7 - Quy định về tổ chức thực hiện.

V. Nội dung cơ bản của Dự thảo Quyết định:

1. Điều 1. Phạm vi điều chỉnh.

Đây là Quyết định quy định về mức nộp tiền chuyển từ đất chuyên trồng lúa nước sang sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp theo quy định tại Khoản 2 Điều 5 Nghị định số 35/2015/NĐ-CP của Chính phủ, nên phạm vi điều chỉnh được quy định như sau:

“Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quyết định này Quy định về mức nộp tiền chuyển từ đất chuyên trồng lúa nước sang sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh”.

2. Điều 2. Đối tượng áp dụng:

Theo quy định tại Nghị định số 35/2015/NĐ-CP của Chính phủ thì tất cả các đối tượng khi chuyển từ đất chuyên trồng lúa nước đều phải nộp tiền chuyển mục đích sử dụng đất. Do đó, đối tượng áp dụng Sở Tài chính đề xuất như sau:

“Điều 2. Đối tượng áp dụng

Các cơ quan, tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trong nước, tổ chức, cá nhân nước ngoài được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp từ đất chuyên trồng lúa nước”.

3. Điều 3. Mức nộp tiền khi chuyển đất chuyên trồng lúa nước sang sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp:

Theo quy định tại Khoản 2 Điều 5 Nghị định số 35/2015/NĐ-CP của Chính phủ, thì mức thấp nhất được xác định bằng 50% giá đất trồng lúa nước.

Sau khi nghiên cứu, Sở Tài chính nhận thấy đối với lĩnh vực sản xuất thường sử dụng diện tích sử dụng tương đối lớn, nhưng lợi nhuận không cao bằng các lĩnh vực nhà ở, thương mại, dịch vụ. Vì vậy, Sở Tài chính đề xuất phân thành 02 nhóm đối tượng để xây dựng mức thu cho hợp lý, cụ thể:

- Trường hợp sử dụng đất để xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê; kinh doanh dịch vụ, thương mại; tài chính; nhà hàng; khách sạn; văn phòng làm việc và cho thuê: Đề xuất mức thu tính bằng **100%** giá đất trồng lúa do Ủy ban nhân dân Thành phố quy định và công bố.

- Trường hợp sử dụng đất để sử dụng vào mục sản xuất, ...: Đề xuất mức thu tính bằng **50%** giá đất trồng lúa do Ủy ban nhân dân Thành phố quy định và công bố.

Toàn bộ nguồn thu được nêu trên được nộp vào Ngân sách Thành phố và ưu tiên sử dụng để thực hiện bảo vệ, phát triển đất trồng lúa phù hợp với điều kiện cụ thể của từng địa bàn quận - huyện.

Nội dung cụ thể của Điều này như sau:

“Điều 3. Mức nộp tiền khi chuyển đất chuyên trồng lúa nước sang sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp

1. Mức nộp tiền chuyển mục đích sử dụng đất:

Các cơ quan, tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trong nước, tổ chức, cá nhân nước ngoài được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp từ đất chuyên trồng lúa nước thì ngoài nghĩa vụ tài chính về đất đai theo quy định của pháp luật, còn phải nộp một khoản tiền để bảo vệ, phát triển đất trồng lúa. Mức nộp tiền được xác định tùy theo mục đích sử dụng đất như sau:

a) Trường hợp sử dụng đất để xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê; kinh doanh dịch vụ, thương mại; tài chính; nhà hàng; khách sạn; văn phòng làm việc và cho thuê: Mức nộp tiền chuyển mục đích sử dụng đất được tính bằng 100% giá đất trồng lúa nước theo Bảng giá đất do Ủy ban nhân dân Thành phố quy định và công bố hàng năm tại thời điểm có quyết định chuyển mục đích sử dụng đất nhân với diện tích đất chuyên trồng lúa nước được Nhà nước giao đất, cho thuê đất;

b) Trường hợp sử dụng đất để sản xuất công nghiệp, tiểu công nghiệp, thủ công nghiệp; nhà kho, nhà xưởng; hoạt động khoáng sản; sản xuất vật liệu xây dựng, gốm sứ; đất xây dựng công trình công cộng có mục đích kinh doanh; đất xây dựng siêu thị, cửa hàng thương mại - dịch vụ bán hàng bình ổn giá; cửa hàng xăng dầu; xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê tại các khu công nghiệp tập trung, khu chế xuất; bến cảng, bến tàu, bến phà, bến đò, bến xe, nhà ga: Mức nộp tiền chuyển mục đích sử dụng đất được tính bằng 50% giá đất trồng lúa nước theo Bảng giá đất do Ủy ban nhân dân Thành phố quy định và công bố hàng năm tại thời điểm có quyết định chuyển mục đích sử dụng đất nhân với diện tích đất chuyên trồng lúa nước được Nhà nước giao đất, cho thuê đất;

2. Nguồn kinh phí thu được theo quy định tại Khoản 1 Điều này được nộp vào Mục thu khác Ngân sách Thành phố và ưu tiên sử dụng để thực hiện bảo vệ, phát triển đất trồng lúa phù hợp với điều kiện cụ thể của từng địa bàn quận - huyện”.

4. Điều 4. Trách nhiệm của Sở, ngành, Ủy ban nhân dân quận - huyện và người sử dụng đất:

Sau khi nghiên cứu Nghị định và nội dung Ủy ban nhân dân Thành phố cần quy định cụ thể, Sở Tài chính nhận thấy việc này liên quan chủ yếu đến lĩnh vực của Sở Tài chính, Sở Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân quận - huyện và người sử dụng đất. Do đó, Sở Tài chính đề xuất nội dung Điều này như sau:

“Điều 4. Trách nhiệm của Sở, ngành, Ủy ban nhân dân quận - huyện và người sử dụng đất

1. Sở Tài chính có trách nhiệm: Phối hợp với Cục Thuế Thành phố để quản lý số tiền thu được và quản lý sử dụng theo chỉ đạo của Ủy ban nhân dân Thành phố.

2. Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm: Căn cứ Quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, có văn bản xác định cụ thể vị trí, diện tích đất chuyên trồng lúa nước được chuyển thành đất phi nông nghiệp, gửi Cục Thuế Thành phố để xác định và thu tiền chuyển mục đích sử dụng đất.

3. Cục Thuế Thành phố có trách nhiệm: Căn cứ hồ sơ do Sở Tài nguyên và Môi trường chuyển đến để xác định và thu tiền chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định.

4. Ủy ban nhân dân quận - huyện có trách nhiệm:

a) Phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường trong việc xác định cụ thể vị trí, diện tích đất chuyên trồng lúa nước được chuyển thành đất phi nông nghiệp;

b) Kiểm tra và xử lý theo thẩm quyền đối với các trường hợp sai phạm hoặc các trường hợp khiếu nại, tố cáo có liên quan đến việc xác định và thu tiền chuyển mục đích sử dụng đất.

5. Người sử dụng đất có trách nhiệm:

Các cơ quan, tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trong nước, tổ chức, cá nhân nước ngoài căn cứ Quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền lập bản kê khai số tiền phải nộp, tương ứng với diện tích đất chuyên trồng lúa nước được Nhà nước giao, cho thuê và nộp vào ngân sách Thành phố theo quy định”.

5. Điều 5. Quy định về xử lý khi có khó khăn, vướng mắc.

6. Điều 6. Hiệu lực thi hành:

Nội dung Điều này, Sở Tài chính đề xuất quy định 02 khoản như sau:

- Về hiệu lực thi hành: căn cứ quy định của Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật, Sở Tài chính đề nghị Quyết định này có hiệu lực thi hành sau mười (10) ngày kể từ ngày ký.

- Nghị định số 35/2015/NĐ-CP ngày 13 tháng 4 năm 2015 của Chính phủ về quản lý, sử dụng đất trồng lúa có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2015. Tuy nhiên, hiện nay các Bộ, ngành Trung ương vẫn chưa ban hành Thông tư hướng dẫn, nên không thể ban hành Quyết định này cùng thời điểm với hiệu lực thi hành của Nghị định được. Do đó, cần phải có quy định đối với trường hợp được giao đất, cho thuê đất kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2015 đến trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành cũng được áp dụng quy định tại Quyết định này để thực hiện. Nội dung cụ thể của Điều này như sau:

“Điều 6. Hiệu lực thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực thi hành sau mười (10) ngày kể từ ngày ký.

2. Các cơ quan, tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trong nước, tổ chức, cá nhân nước ngoài được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền ban hành Quyết định giao đất, cho thuê đất từ ngày 01 tháng 7 năm 2015 (ngày Nghị định số 35/2015/NĐ-CP ngày 13 tháng 4 năm 2015 của Chính phủ về quản lý, sử dụng đất trồng lúa có hiệu lực) đến ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành để sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp từ đất chuyên trồng lúa nước mà chưa nộp tiền chuyển mục đích sử dụng đất thì căn cứ Quyết định này để xác định và thu nộp tiền chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại Quyết định này”.

7. Điều 7. Quy định về trách nhiệm tổ chức thực hiện của các Sở, ngành và Ủy ban nhân dân quận, huyện các tổ chức, cá nhân có liên quan.

VI. Đánh giá tác động khi ban hành Quyết định này:

Đây là khoản thu mới theo tinh thần Nghị quyết số 17/2011/QH13 ngày 22 tháng 11 năm 2011 của Quốc hội khóa XIII về Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và Kế hoạch sử dụng đất 5 năm (2011 - 2015) cấp Quốc gia; và quy định tại Nghị định số 35/2015/NĐ-CP ngày 13 tháng 4 năm 2015 của Chính phủ về quản lý, sử dụng đất trồng lúa, nhằm thực hiện bảo vệ, phát triển đất trồng lúa. Do là khoản thu mới, nên Sở Tài chính rất khó khăn khi đánh giá tác động khi ban hành Quyết định này. Tuy nhiên, do mức thu không lớn nên sẽ không ảnh hưởng nhiều đến hoạt động của các cơ quan, tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trong nước, tổ chức, cá nhân nước ngoài khi được giao đất, cho thuê đất.

Kính trình Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét, quyết định ./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Sở Tư pháp; Sở NN&PTNT;
- Sở Tài nguyên và Môi trường;
- Cục Thuế Thành phố;
- GD, Phó GD Khối;
- Lưu: VT, QLNS, BVG.

GIÁM ĐỐC