

Qua hội nghị đối thoại doanh nghiệp năm 2016, UBND tỉnh đã chủ động các cơ quan liên quan rà soát, đề xuất sửa đổi những bất cập trong ghi quy tắc thực hành chính (TTHC) nhằm tháo gỡ khó khăn cho doanh nghiệp trên địa bàn tỉnh. Đối với lĩnh vực đăng ký đất đai, công khai công nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ), quyền sử dụng nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho thửa chung, doanh nghiệp có mặt sự bất cập cần đề xuất UBND tỉnh nghiên cứu sửa đổi như sau:

1. Việc UBND tỉnh quy định cho Sổ Tài nguyên và Môi trường công khai công nhận quyền sử dụng đất (GCN) liên quan cho thửa chung, công sở tôn giáo, thửa chung ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài

Theo quy định tại Khoản 1 Điều 105 Luật Đất đai: *“ Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cho công khai tài nguyên và môi trường cùng cấp công khai công nhận quyền sử dụng đất, quyền sử dụng nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ”*.

Mặt khác, hiện nay Văn phòng Đăng ký đất đai mặt công khai đã được thành lập, công sở địa phương đất đai tập trung, đảm bảo năng lực cho việc thực hiện hồ sơ công khai GCN, đăng ký biến động đất đai.

Vì vậy, đề xuất UBND tỉnh quy định cho Sổ Tài nguyên và Môi trường công khai GCN liên quan thửa chung, công sở tôn giáo, thửa chung ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài.

Nếu thực hiện công khai quy định, thời gian ghi quy tắc thực hành rút ngắn đáng kể. Nếu quy định cho Sổ Tài nguyên và Môi trường sử dụng hình thức công đo, thời gian quy định tại UBND tỉnh.

2. Về việc các Thủ tục khai thác hiện nghĩa vụ tài chính nộp kèm hồ sơ đăng ký, công khai GCN

Theo hướng dẫn của Bộ Tài chính tại Công văn số 15268/BTC-QLCS ngày 23/10/2014 về việc hướng dẫn tổ chức và trình tự, thủ tục thực hiện 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 với đất đai (khoản 1 mục II), trong

Viết bởi Quỳn trứ Khánh Hòa
Thứ tư, 10 Tháng 8 2016 09:14 -

thành phần hộ sở hữu không có các tờ khai về tiền số doanh đất, tiền thuê đất và tờ khai lệ phí trước bạ nhà đất. Tờ Công văn số 7639/UBND-XĐNĐ ngày 01/12/2014 của UBND tỉnh về việc triển khai thực hiện Công văn số 15286/BTC-QLCS ngày 23/10/2014 của Bộ Tài chính cũng xác định thành phần hộ sở hữu thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai được thực hiện theo quy định của Bộ Tài chính tại Công văn trên. Riêng trường hợp giao đất, cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá và chuyển nhượng số doanh đất thì phải có thêm các tờ khai tiền thuê đất, số doanh đất và lệ phí trước bạ (nếu có).

Các Tờ khai trên có nhiều thông tin (trong đó có những thu nhập chuyên ngành), rất khó khăn cho người sử dụng đất trong việc kê khai. Thuế thu nhập cá nhân khai đi khai lại nhiều lần mới đất yêu cầu, gây rất nhiều phiền hà, tốn kém thời gian. Trong khi đó số liệu kê khai của người sử dụng đất không phải là căn cứ để cơ quan thuế tính thuế mà căn cứ theo hộ sở. Cụ thể: tiền số doanh đất, tiền thuê đất đã được xác định theo quy định giá đất, quy định đơn giá hoặc thông báo đơn giá; lệ phí trước bạ được xác định theo đơn giá UBND tỉnh quy định; thuế thu nhập cá nhân/doanh nghiệp được xác định theo giá trị hợp đồng chuyển nhượng, nộp thuế hợp giá Nhà nước quy định thì căn cứ theo giá của Nhà nước.

Vì vậy, để đơn giản hóa TTHC, tạo điều kiện thuận lợi cho người sử dụng đất và cơ quan chuyển thông tin địa chính, đề xuất không yêu cầu người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất nộp các tờ khai về nghĩa vụ tài chính (tờ khai về tiền số doanh đất, tiền thuê đất và tờ khai lệ phí trước bạ nhà đất, tờ khai thuế thu nhập doanh nghiệp, tờ khai thuế thu nhập cá nhân, riêng đối với cá nhân chuyển nhượng nhà ở duy nhất thì phải kê khai tờ khai thuế thu nhập cá nhân để có cơ sở xét miễn thuế thu nhập).

3. Việc đơn giản hóa thuế các cấp GCN cho các thuế các đang số doanh đất trước ngày 01/7/2004

Theo quy định tại Điều 25 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, đối với các thuế các đang số doanh đất của được cấp GCN phải kiểm tra thực địa, đề xuất UBND tỉnh có ý kiến xử lý về kết quả báo cáo rà soát hiện trạng quản lý, số doanh đất trước khi cấp GCN. Quy trình thực hiện phải qua nhiều bước: Văn phòng Đăng ký đất đai kiểm tra thực địa, lập báo cáo rà soát, Sở Tài nguyên và Môi trường đồng ý, trình UBND tỉnh; sau khi UBND tỉnh có ý kiến xử lý, các ngành liên quan thực hiện các nhiệm vụ liên quan (Sở Tài nguyên và Môi trường trình UBND tỉnh ban hành Quy định giao đất hoặc cho thuê đất, ký hợp đồng thuê đất, Sở Tài chính ban hành Quy định đơn giá, Cơ quan thuế xác định nghĩa vụ tài chính); sau đó Văn phòng Đăng ký đất đai mới trình cấp GCN.

Viết bởi Quynh Truong Khanh Hoa
Thứ 7, 10 Tháng 8 2016 09:14 -

Vì nhu cầu công được nên thời gian thực hiện thủ tục kéo dài trong nhu cầu tháng, thậm chí nhiều năm, nhất là đối với những thủ tục kinh tế đang sôi động như đi mua đất, chia có quy định như giao đất hoặc cho thuê đất. Hiện nay số lượng thủ tục đang sôi động đất trong thực tế còn rất nhiều.

Vì vậy để xuất thực hiện đăng ký thủ tục báo cáo rà soát hiện trạng quản lý, số đăng đất với việc giao đất, cho thuê đất và cấp GCN đối với các thủ tục đang sôi động đất. Khi trình UBND tỉnh báo cáo rà soát hiện trạng quản lý, số đăng đất phải kèm theo địa phương Quy định, giao đất, cho thuê đất và Quy định giá đất (nếu thu được trình hợp giao đất, cho thuê đất).

4. Thực hiện các chủ liên thông giữa quy tắc thực hành giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích số đăng đất đối với thủ tục

Theo Điều 68 Nghị định 43/2014/NĐ-CP, người xin giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích số đăng đất chủ yếu phải nộp hồ sơ tại Sở Tài nguyên và Môi trường. Sở Tài nguyên và Môi trường trình UBND tỉnh ban hành Quy định giao đất, cho thuê đất sau khi người số đăng đất hoàn thành nghĩa vụ tài chính; ký hợp đồng thuê đất, trình cấp GCN, thủ tục bàn giao đất trên thực địa và bàn giao GCN.

Tuy nhiên quy định trên chưa được cụ thể hóa tại địa phương đối với thủ tục nên trong thực tế đã thực hiện thành 4 thủ tục riêng rẽ: thủ tục giao đất hoặc cho thuê đất (Sở Tài nguyên và Môi trường thực hiện); thủ tục xác định giá (Sở Tài chính hoặc Sở Tài nguyên và Môi trường, Cục Thuế tỉnh thực hiện); thủ tục xác định nghĩa vụ tài chính (Cục Thuế tỉnh thực hiện), thủ tục cấp GCN (Văn phòng Đăng ký đất đai thực hiện). Việc chuyển thông tin địa chính và xác định nghĩa vụ tài chính cũng thực hiện 2 lần: một lần xác định tiền số đăng đất (hoặc tiền thuê đất) và một lần tính lệ phí trước bạ. Bộ cấp trên đơn giản kéo dài thời gian giữa quy tắc, gây rất nhiều khó khăn, phiền hà cho doanh nghiệp.

Vì vậy, để xuất UBND tỉnh quy định các chủ phải hợp liên thông giữa các cơ quan liên quan trong việc ghi quy tắc thực hành cấp GCN đối với thủ tục, trong đó cơ quan thuế chủ xác định nghĩa vụ tài chính một lần, bao gồm tiền số đăng đất hoặc tiền thuê đất và lệ phí trước bạ (nếu có). Các chủ phải hợp này được UBND tỉnh ban hành chung trong Quy chế giữa quy tắc TTHC liên quan đến thủ tục, cấp số tôn giáo theo chủ một cấp, chủ một cấp liên thông.

5. Việc tiếp nhận và trả kết quả đối với hồ sơ đăng ký thủ tục

Đối với hồ sơ đăng ký thủ tục của hộ gia đình, cá nhân đã được UBND tỉnh chấp thuận ý cho các Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tiếp nhận và trả kết quả tại trụ sở làm việc (theo Quy định số 781/QĐ-UBND ngày 29/3/2016).

Hiện nay số lượng hồ sơ lĩnh việc đăng ký thủ tục nhiều, cán bộ tiếp nhận phải dành nhiều thời gian cho việc hướng dẫn, tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả, luân chuyển hồ sơ tại Bộ phận một cửa Sở Tài nguyên và Môi trường và trả hồ sơ làm việc và nộp lệ phí. Trong khi hồ sơ phải ghi và quy trình ngay trong ngày làm việc. Bên cạnh đó, Văn phòng Đăng ký đất đai được cung cấp trang thiết bị Văn phòng đăng ký miễn theo Dự án hoàn thiện và hiện đại hóa hệ thống quản lý đất đai Việt Nam (VLAP) nên để mở rộng tiếp cận yêu cầu phục vụ người dân và doanh nghiệp.

Vì vậy, đối với hồ sơ của thủ tục, để xuất cũng được nộp trực tiếp tại trụ sở làm việc của Văn phòng Đăng ký đất đai và nhận kết quả ngay trong buổi làm việc (số được UBND tỉnh quy định chung trong Quy chế ghi và quy trình TTHC liên quan đến thủ tục, các số tôn giáo theo chế độ một cửa, chế độ một cửa liên thông). Việc thay đổi địa điểm tiếp nhận cũng sẽ thuận lợi cho việc ghi và quy trình thực qua mạng internet và mức độ 3.

Phan Anh Hòa - Văn phòng ĐKĐĐ