**5. Quy trình bán hoặc góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất thuê của Nhà nước theo hình thức thuê đất trả tiền hàng năm**

**5.1. Trình tự, cách thức, thời gian giải quyết thủ tục hành chính:**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **TT** | **Trình tự thực hiện** | **Cách thức thực hiện** | **Thời gian giải quyết** | **Ghi chú** |
| **Bước 1** | **Nộp hồ sơ thủ tục hành chính:**  *Hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư chuẩn bị hồ sơ đầy đủ theo quy định và nộp hồ sơ qua các cách thức sau:* | 1. Nộp trực tiếp qua tại Bộ phận Tiếp nhận và Trả kết quả thuộc Ủy ban nhân dân cấp huyện.  2. Hoặc thông qua dịch vụ bưu chính công ích | Sáng: từ 07 giờ đến 11 giờ 30 phút; chiều: từ 13 giờ 30 đến 17 giờ của các ngày làm việc (thứ Bảy làm việc buổi sáng). |  |
| **Bước 2** | **Tiếp nhận và chuyển hồ sơ thủ tục hành chính** | Đối với hồ sơ được nộp trực tiếp qua Bộ phận Tiếp nhận và Trả kết quả thuộc Ủy ban nhân dân cấp huyện hoặc thông qua dịch vụ bưu chính công ích công chức, viên chức tiếp nhận hồ sơ tại Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả xem xét, kiểm tra tính chính xác, đầy đủ của hồ sơ; quét (scan) và lưu trữ hồ sơ điện tử, cập nhật vào cơ sở dữ liệu của phần mềm một cửa điện tử của huyện.  - Trường hợp hồ sơ chưa đầy đủ, chưa chính xác theo quy định, công chức, viên chức tiếp nhận hồ sơ phải hướng dẫn đại diện tổ chức, cá nhân bổ sung, hoàn thiện hồ sơ theo quy định và nêu rõ lý do theo mẫu Phiếu yêu cầu bổ sung, hoàn thiện hồ sơ;  - Trường hợp từ chối nhận hồ sơ, công chức, viên chức tiếp nhận hồ sơ phải nêu rõ lý do theo mẫu Phiếu từ chối giải quyết hồ sơ thủ tục hành chính;  - Trường hợp hồ sơ đầy đủ, chính xác theo quy định, công chức, viên chức tiếp nhận hồ sơ và lập Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn ngày trả kết quả; đồng thời, chuyển cho cơ quan có thẩm quyền để giải quyết theo quy trình. | Chuyển ngay hồ sơ tiếp nhận trực tiếp trong ngày làm việc *(không để quá 3 giờ làm việc)* hoặc chuyển vào đầu giờ ngày làm việc tiếp theo đối với trường hợp tiếp nhận sau 15 giờ hàng ngày. |  |
| **Bước 3** | Giải quyết thủ tục hành chính | Sau khi nhận hồ sơ thủ tục hành chính từ Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả công chức, viên chức xử lý xem xét, thẩm định hồ sơ, trình phê duyệt kết quả giải quyết thủ tục hành chính:  - Thủ tục thuê đất.  - Thủ tục Cấp giấy chứng nhận về mua, góp vốn tài sản. | 12 ngày  23 ngày |  |
| ***1. Tiếp nhận hồ sơ (Bộ phận TN&TKQ):*** | 02 giờ |  |
| ***2. Giải quyết hồ sơ (cơ quan/bộ phận chuyên môn), trong đó:*** |  |  |
| **1. Thủ tục thuê đất**  - Phòng Tài nguyên và Môi trường thẩm định hồ sơ  + Trường hợp hồ sơ qua thẩm tra, thẩm định chưa đủ điều kiện giải quyết, cơ quan có thẩm quyền giải quyết thủ tục hành chính trả lại hồ sơ kèm theo thông báo bằng văn bản và nêu rõ lý do, nội dung cần bổ sung để gửi cho tổ chức, cá nhân thông qua Bộ phận Một cửa. Thời hạn giải quyết được tính lại từ đầu sau khi nhận đủ hồ sơ.  + Trường hợp hồ sơ đạt yêu cầu, tiếp tục giải quyết  - Chuyên viên Phòng TN&MT dự thảo tờ trình trình Lãnh đạo Phòng  - Lãnh đạo Phòng kiểm tra, trình Lãnh đạo Ủy ban nhân dân cấp huyện.  - Văn thư phát hành  - Ủy ban nhân dân cấp huyện ban hành Quyết định thu hồi đất, đồng thời cho thuê lại  **2. Thủ tục Cấp giấy chứng nhận về mua, góp vốn tài sản.**  ***\* Thời hạn tiếp nhận giải quyết lần 1:***  - Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đaithẩm định hồ sơ  + Trường hợp hồ sơ qua thẩm tra, thẩm định chưa đủ điều kiện giải quyết, cơ quan có thẩm quyền giải quyết thủ tục hành chính trả lại hồ sơ kèm theo thông báo bằng văn bản và nêu rõ lý do, nội dung cần bổ sung để gửi cho tổ chức, cá nhân thông qua Bộ phận Một cửa. Thời hạn giải quyết được tính lại từ đầu sau khi nhận đủ hồ sơ.  + Trường hợp hồ sơ đạt yêu cầu, tiếp tục giải quyết  - Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai chuyển thông tin cho cơ cơ quan thuế*.*  *+ Viên chức Chi nhánh Văn phòng thẩm định, xác định vị trí, loại đất*  *+ Viên chức Chi nhánh Văn phòng chỉnh lý phần mềm chuyên ngành, lập phiếu chuyển trình lãnh đạo Chi nhánh Văn phòng*  *+ Lãnh đạo Chi nhánh Văn phòng xem xét và ký phiếu chuyển, chuyển cơ quan thuế*  - Cơ quan thuế ra thông báo xác nhận nghĩa vụ tài chính  ***\* Thời hạn tiếp nhận giải quyết lần 2:***  *(Nộp chứng từ thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai, tài sản gắn liền với đất, cán bộ tiếp nhận hồ sơ kiểm tra đối chiếu và xác nhận vào bản sao).*  - Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thẩm định hồ sơ chuyển đến Văn phòng đăng ký đất đai  +*Viên chức Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai kiểm tra hồ sơ, tạo sơ đồ trang in GCN*  *+ Chuyển hồ sơ đến Văn phòng Đăng ký đất đai (Dạng file scan và chuyển trên hệ thống đất đai)*  - Văn phòng đăng ký đất đai rà soát hồ sơ, in Giấy chứng nhận  *+ Viên chức Văn phòng Đăng ký đất đai in Giấy chứng nhận QSD đất*  *+ Viên chức Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh lập danh sách chuyển Chi nhánh văn phòng bằng đường bưu chính*  *+ Viên chức Chi nhánh nhận GCN trình phòng Tài nguyên và Môi trường*  - Phòng Tài nguyên và Môi trường lập tờ trình trình UBND cấp huyện  *+ Viên chức phòng Tài nguyên lập tờ trình, dánh sách trình ký UBND huyện ký GCN*  *+ Trình lãnh đạo Phòng xem xét ký tờ trình*  - Ủy ban nhân dân cấp huyện xem xét, ký Giấy chứng nhận  - Văn thư phát hành  *-* Viên chức Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai scan GCN bổ sung vào hồ sơ gốc, chuyển trả GCN cho Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả | **11,5 ngày**  03 ngày  03 ngày  02 ngày  0,5 ngày  03 ngày  **22, 5 ngày**  ***11 ngày***  03 ngày  *01 ngày*  *01 ngày*  *01 ngày*  05 ngày  ***11,5 ngày***  *03 ngày*  *1,5 ngày*  *0,5 ngày*  *01 ngày*  *01 ngày*  *01 ngày*  *01 ngày*  01 ngày  0,5 ngày  01 ngày |  |
| **Bước 4** | **Trả kết quả giải quyết thủ tục hành chính**  *(Kết quả giải quyết thủ tục hành chính gửi trả cho Hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư phải bảo đảm đầy đủ theo quy định mà cơ quan có thẩm quyền trả cho tổ chức, cá nhân sau khi giải quyết xong thủ tục hành chính)* | Công chức tiếp nhận và trả kết quả nhập vào sổ theo dõi hồ sơ và phần mềm điện tử thực hiện như sau:  - Thông báo cho Hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư biết trước qua tin nhắn, thư điện tử, điện thoại hoặc qua mạng xã hội được cấp có thẩm quyền cho phép đối với hồ sơ giải quyết thủ tục hành chính trước thời hạn quy định.  - Hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư nhận kết quả giải quyết thủ tục hành chính theo thời gian, địa điểm ghi trên Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả (xuất trình giấy hẹn trả kết quả). Công chức trả kết quả kiểm tra phiếu hẹn và yêu cầu người đến nhận kết quả ký nhận vào sổ và trao kết quả.  - Trường hợp nhận kết quả thông qua dịch vụ bưu chính công ích. (đăng ký theo hướng dẫn của Bưu điện) | 02 giờ  - Thời gian trả kết quả: Sáng: từ 07 giờ đến 11 giờ 30 phút; chiều: từ 13 giờ 30 đến 17 giờ của các ngày làm việc (thứ Bảy làm việc buổi sáng). |  |

**5.2. Thành phần, số lượng hồ sơ:**

**a) Thành phần hồ sơ*:***

- Hợp đồng, văn bản mua bán, góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất theo quy định.

- Bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp;

- Hợp đồng thuê đất đã ký với Nhà nước.

- Văn bản chấp thuận của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đối với tổ chức kinh tế nhận góp vốn để thực hiện dự án đầu tư;

- Tờ khai lệ phí trước bạ nhà, đất (Mẫu số 01/LPTB).

- Tờ khai thuế thu nhập cá nhân (Mẫu số 03/BĐS-TNCN).

- Tờ khai tiền sử dụng đất phi nông nghiệp (Mẫu 01/TK-SDDPNN).

- Hóa đơn giá trị gia tăng (nếu có)

**b) Số lượng hồ sơ:** 1 bộ.

**5.3. Đối tượng thực hiện thủ tục hành chính:** Hộ gia đình, cá nhân.

**5.4. Cơ quan giải quyết thủ tục hành chính:**

- Cơ quan có thẩm quyền quyết định:

+ Ủy ban nhân dân cấp huyện đối với trường hợp bán tài sản gắn liền với đất thuê hoặc trường hợp góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất thuê mà cấp mới Giấy chứng nhận.

+ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai đối với trường hợp góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất thuê mà xác nhận thay đổi vào Giấy chứng nhận.

- Cơ quan trực tiếp thực hiện TTHC: Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai.

- Cơ quan phối hợp: Phòng Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân cấp xã, cơ quan thuế, kho bạc.

**5.5. Kết quả thực hiện thủ tục hành chính:**

- Ghi vào sổ địa chính và lập hồ sơ để Nhà nước quản lý.

- Giấy chứng nhận.

- Hợp đồng thuê đất.

**5.6. Phí, lệ phí:**

- Phí thẩm định cấp quyền sử dụng đất: Đối với đất cơ sở sản xuất, kinh doanh: 200.000đồng/hồ sơ. (Nghị quyết số 99/2016/NQ-HĐND ngày 20 tháng 12 năm 2016 của Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Tháp quy định mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí thẩm định hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; phí khai thác và sử dụng tài liệu đất đai trên địa bàn tỉnh Đồng Tháp).

**\*Mức thu áp dụng đối với hộ gia đình, cá nhân tại các phường nội ô thuộc thành phố, thị xã trực thuộc tỉnh.**

- Lệ phí cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, tài sản gắn liền với đất: 80.000đồng/giấy (Nghị quyết số 104/2016/NQ-HĐND ngày 20 tháng 12 năm 2016 của Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Tháp quy định mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng lệ phí cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, tài sản gắn liền với đất trên địa bàn tỉnh Đồng Tháp).

- Lệ phí trích lục (nếu có) : 15.000 đồng/lần (Nghị quyết số 104/2016/NQ-HĐND ngày 20 tháng 12 năm 2016 của Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Tháp quy định mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng lệ phí cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, tài sản gắn liền với đất trên địa bàn tỉnh Đồng Tháp).

**\*Mức thu áp dụng đối với hộ gia đình, cá nhân tại khu vực khác bằng 50% mức thu áp dụng đối với hộ gia đình, cá nhân tại các phường nội ô thuộc thành phố, thị xã trực thuộc tỉnh** (Nghị quyết số 104/2016/NQ-HĐND ngày 20 tháng 12 năm 2016 của Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Tháp quy định mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng lệ phí cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, tài sản gắn liền với đất trên địa bàn tỉnh Đồng Tháp)

**- Đơn giá trích đo địa chính:** Thu theo Thông tư số 14/2017/TT-BTNMT ngày 20 tháng 7 năm 2017 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về định mức kinh tế - kỹ thuật đo đạc lập bản đồ địa chính, đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, lập hồ sơ địa chính, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và theo Công văn số 2325/STNMT-VPĐK ngày 05 tháng 08 năm 2019 của Sở Tài nguyên và Môi trường;

+ Những nơi chưa có bản đồ địa chính có tọa độ (**bản đồ 299**): Thu theo Quyết định số 71/2016/QĐ-UBND ngày 21 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Tháp về việc quy định giá dịch vụ đo đạc, lập bản đồ địa chính, trích đo địa chính ở những nơi chưa có bản đồ địa chính có tọa độ trên địa bàn tỉnh Đồng Tháp.

**5.7. Tên mẫu đơn, mẫu tờ khai:** Không.

**5.8. Yêu cầu, điều kiện thực hiện thủ tục hành chính:**

- Yêu cầu đối với bên bán tài sản gắn liền với đất thuê của Nhà nước khi có đủ các điều kiện sau đây:

+ Tài sản gắn liền với đất thuê được tạo lập hợp pháp theo quy định của pháp luật;

+ Đã hoàn thành việc xây dựng theo đúng quy hoạch xây dựng chi tiết và dự án đầu tư đã được phê duyệt, chấp thuận.

- Người mua tài sản gắn liền với đất thuê phải bảo đảm các điều kiện sau đây:

+ Có năng lực tài chính để thực hiện dự án đầu tư;

+ Có ngành nghề kinh doanh phù hợp với dự án đầu tư;

+ Không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai đối với trường hợp đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án trước đó.

- Người mua tài sản được Nhà nước tiếp tục cho thuê đất trong thời hạn sử dụng đất còn lại theo giá đất cụ thể, sử dụng đất đúng mục đích đã được xác định trong dự án.

**5.9. Căn cứ pháp lý của thủ tục hành chính:**

- Luật số 45/2013/QH13 ngày 29 tháng 11 năm 2013;

- Khoản 5, Ðiều 79 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

- Khoản 2, Ðiều 9 của Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ địa chính;

- Khoản 2, Ðiều 7 của Thông tý số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 của Bộ trýởng Bộ Tài nguyên và Môi trýờng quy ðịnh chi tiết Nghị ðịnh số 01/2017/NÐ-CP ngày 06 tháng 01 nãm 2017 của Chính phủ sửa ðổi, bổ sung một số nghị ðịnh quy ðịnh chi tiết thi hành Luật ðất ðai và sửa ðổi, bổ sung một số ðiều của các thông tý hýớng dẫn thi hành Luật ðất ðai;

- Thông tư số 02/2014/TT-BTC ngày 02/01/2014 của Bộ Tài chính; có hiệu lực từ ngày 17/02/2014.

- Thực hiện theo Khoản 40, Ðiều 2 của Nghị ðịnh số 01/2017/NÐ-CP ngày 06 tháng 01 nãm 2017 sửa ðổi, bổ sung một số nghị ðịnh quy ðịnh chi tiết thi hành Luật ðất ðai.

- Nghị quyết số 99/2016/NQ-HĐND ngày 20 tháng 12 năm 2016 của Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Tháp quy định mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí thẩm định hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; phí khai thác và sử dụng tài liệu đất đai trên địa bàn tỉnh Đồng Tháp.

- Nghị quyết số 104/2016/NQ-HĐND ngày 20 tháng 12 năm 2016 của Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Tháp quy định mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng lệ phí cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, tài sản gắn liền với đất trên địa bàn tỉnh Đồng Tháp.

**5.10. Lưu hồ sơ (ISO):**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Thành phần hồ sơ lưu** | **Bộ phận lưu trữ** | **Thời gian lưu** |
| - Như mục 1.2;  - Ghi vào sổ địa chính và lập hồ sơ để Nhà nước quản lý, Giấy chứng nhận, Hợp đồng thuê đất hoặc Văn bản trả lời của đơn vị đối với hồ sơ không đáp ứng yêu cầu, điều kiện.  - Hồ sơ thẩm định.  - Tờ trình. | Phòng Lưu trữ - Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai cấp huyện | Vĩnh viễn |
| Các biểu mẫu theo Khoản 1, Điều 9, Thông tư số 01/2018/TT-VPCP ngày 23 tháng 11 năm 2018 của Bộ trưởng, Chủ nhiệm Văn phòng Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Nghị định số 61/2018/NĐ-CP ngày 23 tháng 4 năm 2018 của Chính phủ về thực hiện cơ chế một cửa, một cửa liên thôngtrong giải quyết thủ tục hành chính. | Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả |  |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **TT** | **Mã số hồ sơ TTHC** | **Tên thủ tục hành chính được thay thế** | **Tên thủ tục hành chính thay thế** | **Thời hạn**  **giải quyết** | **Địa điểm**  **thực hiện** | **Phí, lệ phí** | **Tên VBQPPL quy định nội dung sửa đổi, bổ sung, thay thế** | **Cách thức thực hiện** | | **Số trang** |
| **Nộp hồ sơ** | **Trả hồ sơ** |
| **06**  (thủ tục hành chính được thay thế) | DTP-285174 | Giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất | Thủ tục giao đất, cho thuê đất cho hộ gia đình, cá nhân; giao đất cho cộng đồng dân cư đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất | 20 ngày. Trong đó:  \* Thời gian tiếp nhận giải quyết lần 1:  + Phòng Tài nguyên và Môi trường: 03 ngày  + UBND cấp huyện: 02 ngày  + Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai: 02 ngày  + Cơ quan thuế: 05 ngày \* Thời gian tiếp nhận giải quyết lần 2:  + Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai: 03 ngày  + Văn phòng Đăng ký đất đai: 02 ngày  + Phòng Tài nguyên và Môi trường: 01 ngày  + UBND cấp huyện: 02 ngày | Bộ phận Tiếp nhận và Trả kết quả thuộc Ủy ban nhân dân cấp huyện | - Phí thẩm định cấp quyền sử dụng đất:  + Đối với đất ở: 150.000đồng/hồ sơ  + Đối với đất sản xuất, kinh doanh: 200. 000đồng/hồ sơ  - Lệ phí trích lục: 15.000 đồng/lần  - Lệ phí cấp giấy: 25.000 đồng/giấy  **- Đơn giá trích đo địa chính:** Thu theo Thông tư số 14/2017/TT-BTNMT ngày 20 tháng 7 năm 2017 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về định mức kinh tế - kỹ thuật đo đạc lập bản đồ địa chính, đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, lập hồ sơ địa chính, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và theo Công văn số 2325/STNMT-VPĐK ngày 05 tháng 08 năm 2019 của Sở Tài nguyên và Môi trường;  + Những nơi chưa có bản đồ địa chính có tọa độ (**bản đồ 299**): Thu theo Quyết định số 71/2016/QĐ-UBND ngày 21 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Tháp về việc quy định giá dịch vụ đo đạc, lập bản đồ địa chính, trích đo địa chính ở những nơi chưa có bản đồ địa chính có tọa độ trên địa bàn tỉnh Đồng Tháp. | Khoản 40, Điều 2 của Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai  - Nghị quyết số 99/2016/NQ-HĐND ngày 20 tháng 12 năm 2016 của Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Tháp quy định mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí thẩm định hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; phí khai thác và sử dụng tài liệu đất đai trên địa bàn tỉnh Đồng Tháp  - Nghị quyết số 104/2016/NQ-HĐND ngày 20 tháng 12 năm 2016 của Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Tháp quy định mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng lệ phí cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, tài sản gắn liền với đất trên địa bàn tỉnh Đồng Tháp | -Trực tiếp;  -Hoặc qua BCCI | -Trực tiếp;  -Hoặc qua BCCI |  |