|  |  |
| --- | --- |
| **ỦY BAN NHÂN DÂN****TỈNH ĐỒNG NAI** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM****Độc lập-Tự do-Hạnh phúc** |

 **Dự thảo**

**ĐỀ ÁN**

**Phí đăng ký giao dịch bảo đảm (phí đăng ký biện pháp bảo đảm)**

**bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai**

*(Kèm theo Tờ trình số /TTr-UBND ngày … /…/2024*

*của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai)*

**I. CĂN CỨ PHÁP LÝ XÂY DỰNG ĐỀ ÁN**

Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22 tháng 6 năm 2015;

Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 18 tháng 6 năm 2020;

Luật Phí và Lệ phí ngày 25 tháng 11 năm 2015;

Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Nghị định số 120/2016/NĐ-CP ngày 23 tháng 8 năm 2016 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Phí và lệ phí;

Nghị định số 82/2023/NĐ-CP ngày 28 tháng 11 năm 2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 120/2016/NĐ-CP ngày 23 tháng 8 năm 2016 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Phí và lệ phí;

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

Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Nghị định số 99/2022/NĐ-CP ngày 30 tháng 11 tháng 2022 của Chính phủ về đăng ký biện pháp bảo đảm;

Nghị định số 24/2023/NĐ-CP ngày 14 tháng 5 tháng 2023 của Chính phủ quy định mức lương cơ sở đối với cán bộ, công chức, viên chức và lực lượng vũ trang;

Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19 tháng 5 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;

Thông tư số 85/2019/TT-BTC ngày 29 tháng 11 năm 2019 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn về phí và lệ phí thuộc thẩm quyền quyết định của Hội đồng nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương;

Thông tư số 106/2021/TT-BTC ngày 26 tháng 11 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 85/2020/TT-BTC ngày 29 tháng 11 năm 2019 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn về phí và lệ phí thuộc thẩm quyền quyết định của Hội đồng nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương.

**II. ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH THU PHÍ VÀ SỰ CẦN THIẾT XÂY DỰNG ĐỀ ÁN PHÍ**

**1. Đánh giá tình hình thu phí**

Căn cứ Thông tư số 85/2019/TT-BTC ngày 29 tháng 11 năm 2019 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn về phí và lệ phí thuộc thẩm quyền quyết định của Hội đồng nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương, Ủy ban Nhân dân (UBND) tỉnh đã xây dựng và trình Hội đồng Nhân dân (HĐND) tỉnh thông qua Nghị quyết số 14/2020/NQ-HĐND ngày 10/7/2020 và UBND tỉnh đã ban hành Quyết định số 2624/QĐ-UBND ngày 28/7/2020 về việc về việc tổ chức triển khai thực hiện Nghị quyết số 14/2020/NQ-HĐND ngày 10 tháng 7 năm 2020 của HĐND tỉnh Quy định phí đăng ký giao dịch bảo đảm trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

Thực hiện Nghị quyết số 14/2020/NQ-HĐND của HĐND tỉnh và Quyết định số 2624/QĐ-UBND ngày 28/7/2020 của UBND tỉnh nêu trên, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai (bao gồm Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh các huyện, thành phố Long Khánh và Biên Hòa) tổ chức thu phí đăng ký giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất. Qua hơn hai năm tổ chức thu phí, tổng số tiền phí thu được là 69.935 triệu đồng (trong đó từ 01/8/2020 đến hết tháng 12/2020: 8.220 triệu đồng; năm 2021: 19.343 triệu đồng; năm 2022: 22.302 triệu đồng; năm 2023: 20.069 triệu đồng).

Số tiền thu phí được để lại cho đơn vị thu phí chi trả các khoản như: Chi trả lương thường xuyên cho viên chức trực tiếp thẩm định hồ sơ đăng ký thế chấp, viên chức thu phí và chi các khoản vật tư, văn phòng phẩm, biên lai thu phí, thanh toán dịch vụ công cộng (điện sinh hoạt, thông tin liên lạc, nước sinh hoạt, sửa chữa máy móc, thiết bị…).

**2. Sự cần thiết xây dựng Đề án phí**

Năm 2020, Căn cứ văn bản quy phạm pháp luật quy định về Phí và lệ phí; Nghị định số 38/2019/NĐ-CP ngày 09/5/2019 của Chính phủ quy định mức lương cơ sở đối với cán bộ, công chức, viên chức và lực lượng vũ trang *(mức lương cơ sở là 1.490.000 đồng*); Căn cứ định mức, đinh biên quy định tại Thông tư số 14/2017/TT-BTNMT ngày 20/7/2017 của Bộ trưởng 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, Sở Tài nguyên và Môi trường đã tham mưu UBND tỉnh trình Hội đồng nhân dân tỉnh ban hành Nghị quyết số 14/2020/NQ-HĐND ngày 10/7/2020 Quy định phí giao dịch bảo đảm trên địa bàn tỉnh. Tuy nhiên, ngày 14/5/2023, Chính phủ ban hành Nghị định số 24/2023/NĐ-CP Quy định mức lương cơ sở đối với cán bộ, công chức, viên chức và lực lượng vũ trang ***(mức lương cơ sở 1.800.000 đồng/tháng)***có hiệu lực ngày 01/7/2023 thay thế Nghị định số 38/2019/NĐ-CP.

Nhằm triển khai thực hiện các quy định pháp luật về các thủ tục hành chính cung cấp dịch vụ công trực tuyến (Nghị định số 42/2022/NĐ-CP ngày 24/6/2022 của Chính phủ quy định về việc cung cấp thông tin và dịch vụ công trực tuyến của cơ quan nhà nước trên môi trường mạng; Nghị định số 45/2020/NĐ-CP ngày 08/4/2020 của Chính phủ về thực hiện thủ tục hành chính trên môi trường điện tử, ….) và để tạo điều kiện thuận lợi cho người dân khi thực hiện giao dịch trên môi trường điện tử, đơn vị soạn thảo đưa thêm vào danh mục thu phí gồm mức thu trực tuyến.

Căn cứ Khoản 4 Điều 154 và Khoản 1 Điều 170 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2015, để kịp thời triển khai thực hiện các quy định pháp luật mới được ban hành, việc xây dựng và ban hành Nghị quyết thay thế Nghị quyết số 14/2020/NQ-HĐND ngày 10/7/2020 của Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Nai Quy định phí đăng ký giao dịch bảo đảm trên địa bàn tỉnh Đồng Nai là cần thiết.

**III. NỘI DUNG ĐỀ ÁN PHÍ ĐĂNG KÝ GIAO DỊCH BẢO ĐẢM TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH ĐỒNG NAI**

**1. Tên phí**

Phí đăng ký giao dịch bảo đảm (phí đăng ký biện pháp bảo đảm) bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất được áp dụng trên địa bàn tỉnh Đồng Nai *(theo điểm d khoản 3 Điều 1 Thông tư số 106/2021/TT-BTC ngày 26 tháng 11 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Tài chính sửa đổi , bổ sung một số điều của Thông tư số 85/2020/TT-BTC ngày 29 tháng 11 năm 2019 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn về phí và lệ phí thuộc thẩm quyền quyết định của Hội đồng nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương).*

**2. Đồng tiền thu phí**

Đơn vị tiền tệ thu phí: Đồng Việt Nam (VNĐ).

**3. Phạm vi điều chỉnh**

Nghị quyết này quy định mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí đăng ký giao dịch bảo đảm (phí đăng ký biện pháp bảo đảm) bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai

Nghị quyết này áp dụng đối với tổ chức, cá nhân nộp phí; tổ chức thu phí; tổ chức, cá nhân khác liên quan đến thu, nộp phí đăng ký giao dịch bảo đảm (phí đăng ký biện pháp bảo đảm) bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

**4. Đối tượng áp dụng**

Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu đăng ký giao dịch bản đảm (đăng ký biện pháp bảo đảm) bằng quyền sử dụng đất, tài sản khác gắn liền với đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai và được cung cấp dịch vụ thì phải nộp phí.

**5. Đối tượng miễn nộp phí**

- Hộ gia đình, cá nhân khi đăng ký giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất để vay vốn tại tổ chức tín dụng để sản xuất, kinh doanh phục vụ phát triển nông nghiệp, nông thôn.

- Yêu cầu sửa chữa sai sót về nội dung đăng ký giao dịch bảo đảm do lỗi của người thực hiện dịch vụ đăng ký.

- Thông báo việc kê biên tài sản thi hành án, yêu cầu thay đổi nội dung đã thông báo việc kê biên tài sản thi hành án, xóa thông báo việc kê biên.

**6. Phương thức cung cấp dịch vụ**

Khi tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu đăng ký giao dịch bảo đảm (đăng ký biện pháp bảo đảm) bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đến nộp hồ sơ tại bộ phận tiếp nhận và trả kết quả của UBND cấp huyện, Trung tâm Hành chính công của tỉnh hoặc nộp hồ sơ trực tuyến trên cổng dịch vụ công được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai và Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh các huyện, thành phố Long Khánh và thành phố Biên Hòa thực hiện dịch vụ giải quyết hồ sơ và thực hiện nộp phí tại nơi tiếp nhận nhận và trả kết quả theo phiếu tiếp nhận hồ sơ.

**7. Cơ quan thu phí**

Căn cứ các khoản 3, 10 và 11 Điều 2 Thông tư Liên tịch số 15/2015/TTLT-BTNMT-BNV-BTC ngày 04/4/2015 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ trưởng Bộ Nội vụ, Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn, cơ cấu tổ chức và cơ chế hoạt động của Văn phòng Đăng ký đất đai trực thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường thì nhiệm vụ của Văn phòng Đăng ký đất đai thực hiện việc thẩm định hồ sơ đăng ký giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và Điều 7 Luật phí và lệ phí năm 2015,cơ quan thu Phí đăng ký giao dịch bảo đảm (đăng ký biện pháp bảo đảm) bằng quyền sử dụng đất, tài sản khác gắn liền với đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai là:

- Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai.

- Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh tại các huyện, thành phố Long Khánh và thành phố Biên Hòa.

**8. Mức thu**

a) Căn cứ xây dựng:

- Vận dụng định mức, định biên các nội dung công việc thẩm định hồ sơ đăng ký giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất theo Thông tư số 14/2017/TT-BTNMT ngày 20 tháng 7 năm 2017 của Bộ trưởng 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.

Nghị định số 24/2023/NĐ-CP ngày 14 tháng 5 tháng 2023 của Chính phủ quy định mức lương cơ sở đối với cán bộ, công chức, viên chức và lực lượng vũ trang;

b) Mức thu:

Căn cứ điểm d khoản 3 Điều 1 Thông tư số 106/2021/TT-BTC ngày 26 tháng 11 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Tài chính sửa đổi , bổ sung một số điều của Thông tư số 85/2020/TT-BTC ngày 29 tháng 11 năm 2019 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn về phí và lệ phí thuộc thẩm quyền quyết định của Hội đồng nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương

*“ Phí đăng ký giao dịch bảo đảm (phí đăng ký biện pháp bảo đảm) là khoản thu khi thực hiện chứng nhận đăng ký đối với biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại các cơ quan nhà nước có thẩm quyền nhằm bù đắp chi phí cho việc thực hiện công việc, dịch vụ đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất và bù đắp chi phí cho hoạt động thu phí.*

*Căn cứ điều kiện cụ thể của địa phương để quy định mức thu phí theo hồ sơ đăng ký hoặc số lượng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc số thửa đất, tài sản gắn liền với đất được chứng nhận trên một giấy chứng nhận trong hồ sơ đăng ký biện pháp bảo đảm hoặc các trường hợp đăng ký khác cho phù hợp”.*

Vì vậy, mức thu Phí đăng ký giao dịch bảo đảm (phí đăng ký biện pháp bảo đảm) bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai được xây dựng tính đủ chi phí để thực hiện công việc, dịch vụ đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất và chi phí cho hoạt động thu phí.

Theo đó, mức thu phí đăng ký giao dịch bảo đảm (đăng ký biện pháp bảo đảm) bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đối với hồ sơ hộ gia đình, cá nhân và các tổ chức được quy định chi tiết theo bảng sau đây:

**b1) Mức thu hồ sơ nộp trực tiếp**

**Phụ lục I**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  |
| **STT** | **LOẠI HỒ SƠ** | **ĐVT** | **MỨC THU PHÍ NỘP HỒ SƠ TRỰC TIẾP (Đồng)** |
| **Tổ chức** | **Hộ gia đình, cá nhân** |
| 1 | Đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất | Hồ sơ/Thửa/GCN | 550.000 | 260.000 |
| 2 | Đăng ký thế chấp tài sản gắn liền với đất | Hồ sơ/Thửa/GCN | 540.000 | 310.000 |
| 3 |  Đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất đồng thời với tài sản gắn liền với đất  | Hồ sơ/Thửa/GCN | 700.000 | 380.000 |
| 4 | Đăng ký Thế chấp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai  | Hồ sơ/Thửa/GCN | 540.000 | 310.000 |
| 5 | Đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất đồng thời với tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai.  | Hồ sơ/Thửa/GCN | 700.000 | 380.000 |
| 6 | Đăng ký thế chấp dự án đầu tư xây dựng nhà ở, dự án đầu tư xây dựng công trình xây dựng không phải là nhà ở, dự án đầu tư xây dựng khác theo quy định của pháp luật  | Hồ sơ/Thửa/GCN | 700.000 | 380.000 |
| 7 | Đăng ký thay đổi nội dung thế chấp đã đăng ký | Hồ sơ/Thửa/GCN |   |   |
| a |  Thay đổi nội dung thế chấp bằng giấy CN quyền sử dụng đất  | Hồ sơ/Thửa/GCN | 550.000 | 260.000 |
| b |  Thay đổi nội dung thế chấp riêng đối với tài sản  | Hồ sơ/Thửa/GCN | 540.000 | 310.000 |
| c |  Thay đổi nội dung thế chấp đối với cả đất và tài sản gắn liền với đất , tài sản hình thành trong tương lai.  | Hồ sơ/Thửa/GCN | 700.000 | 380.000 |
| 8 | Đăng ký văn bản thông báo về việc xử lý tài sản thế chấp trong trường hợp đã đăng ký thế chấp | Hồ sơ/Thửa/GCN |   |   |
| a |  Đăng ký văn bản thông báo về việc xử lý tài sản thế chấp trong trường hợp đã đăng ký thế chấp bằng giấy CN quyền sử dụng đất  | Hồ sơ/Thửa/GCN | 490.000 | 220.000 |
| b |  Đăng ký văn bản thông báo về việc xử lý tài sản thế chấp trong trường hợp đã đăng ký thế chấp riêng đối với tài sản  | Hồ sơ/Thửa/GCN | 480.000 | 260.000 |
| c |  Đăng ký văn bản thông báo về việc xử lý tài sản thế chấp trong trường hợp đã đăng ký thế chấp đối với cả đất và tài sản gắn liền với đất , tài sản hình thành trong tương lai.  | Hồ sơ/Thửa/GCN | 640.000 | 330.000 |
| 9 | Xóa đăng ký thế chấp giấy chứng nhận đối với cả đất và tài sản gắn liền với đất  | Hồ sơ/Thửa/GCN |   |   |
| a |  Xóa đăng ký thế chấp bằng quyền sử dụng đất  | Hồ sơ/Thửa/GCN | 550.000 | 260.000 |
| b |  Xóa đăng ký thế chấp riêng đối với tài sản  | Hồ sơ/Thửa/GCN | 540.000 | 310.000 |
| c |  Xóa đăng ký thế chấp giấy chứng nhận đối với cả đất và tài sản gắn liền với đất  | Hồ sơ/Thửa/GCN | 700.000 | 380.000 |

**b2) Mức thu hồ sơ nộp trực tuyến:**

**Phụ lục II**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **LOẠI HỒ SƠ** | **ĐVT** | **MỨC THU PHÍ NỘP HỒ SƠ TRỰC TUYẾN (Đồng)** |
| **Tổ chức** | **Hộ gia đình, cá nhân** |
| 1 | Đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất | Hồ sơ/Thửa/GCN | 530.000 | 250.000 |
| 2 | Đăng ký thế chấp tài sản gắn liền với đất | Hồ sơ/Thửa/GCN | 520.000 | 300.000 |
| 3 |  Đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất đồng thời với tài sản gắn liền với đất  | Hồ sơ/Thửa/GCN | 665.000 | 360.000 |
| 4 | Đăng ký Thế chấp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai  | Hồ sơ/Thửa/GCN | 520.000 | 300.000 |
| 5 | Đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất đồng thời với tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai.  | Hồ sơ/Thửa/GCN | 670.000 | 360.000 |
| 6 | Đăng ký thế chấp dự án đầu tư xây dựng nhà ở, dự án đầu tư xây dựng công trình xây dựng không phải là nhà ở, dự án đầu tư xây dựng khác theo quy định của pháp luật  | Hồ sơ/Thửa/GCN | 670.000 | 360.000 |
| 7 | Đăng ký thay đổi nội dung thế chấp đã đăng ký | Hồ sơ/Thửa/GCN |   |   |
| a |  Thay đổi nội dung thế chấp bằng giấy CN quyền sử dụng đất  | Hồ sơ/Thửa/GCN | 530.000 | 250.000 |
| b |  Thay đổi nội dung thế chấp riêng đối với tài sản  | Hồ sơ/Thửa/GCN | 520.000 | 300.000 |
| c |  Thay đổi nội dung thế chấp đối với cả đất và tài sản gắn liền với đất , tài sản hình thành trong tương lai.  | Hồ sơ/Thửa/GCN | 670.000 | 360.000 |
| 8 | Đăng ký văn bản thông báo về việc xử lý tài sản thế chấp trong trường hợp đã đăng ký thế chấp | Hồ sơ/Thửa/GCN |   |   |
| a |  Đăng ký văn bản thông báo về việc xử lý tài sản thế chấp trong trường hợp đã đăng ký thế chấp bằng giấy CN quyền sử dụng đất  | Hồ sơ/Thửa/GCN | 470.000 | 210.000 |
| b |  Đăng ký văn bản thông báo về việc xử lý tài sản thế chấp trong trường hợp đã đăng ký thế chấp riêng đối với tài sản  | Hồ sơ/Thửa/GCN | 460.000 | 250.000 |
| c |  Đăng ký văn bản thông báo về việc xử lý tài sản thế chấp trong trường hợp đã đăng ký thế chấp đối với cả đất và tài sản gắn liền với đất , tài sản hình thành trong tương lai.  | Hồ sơ/Thửa/GCN | 610.000 | 320.000 |
| 9 | Xóa đăng ký thế chấp giấy chứng nhận đối với cả đất và tài sản gắn liền với đất  | Hồ sơ/Thửa/GCN |   |   |
| a |  Xóa đăng ký thế chấp bằng quyền sử dụng đất  | Hồ sơ/Thửa/GCN | 530.000 | 250.000 |
| b |  Xóa đăng ký thế chấp riêng đối với tài sản  | Hồ sơ/Thửa/GCN | 520.000 | 300.000 |
| c |  Xóa đăng ký thế chấp giấy chứng nhận đối với cả đất và tài sản gắn liền với đất  | Hồ sơ/Thửa/GCN | 670.000 | 360.000 |
| **Ghi chú:**  |  |  |  |
| *Đối với hồ sơ nhiều giấy thì mỗi giấy tăng thêm tính 50.000 đồng;*  |

***c) Thuyết minh cơ cấu xây dựng mức thu:***

**Mức thu = Chi phí trực tiếp (1) + Chi phí chung (2)**

**(1) Chi phí trực tiếp**

- Theo quy định tại Thông tư số 136/2017/TTLT- BTC ngày 22/12/2017 của Bộ Tài chính Quy định lập, quản lý, sử dụng kinh phí chi hoạt động kinh tế đối với các nhiệm vụ chi về tài nguyên môi trường.

- Chi phí trực tiếp = Chi phí nhân công + Chi phí vật liệu +Chi phí công cụ dụng cụ +Chi phí năng lượng + Chi phí nhiên liệu + Chi phí khấu hao tài sản cố định theo quy định hiện hành.

**(1.1) Chi phí nhân công:** Gồm chi phí lao động kỹ thuật và chí phí lao động phổ thông

Mức thu này chỉ tính công lao động kỹ thuật theo định biên quy định tại Thông tư số 14/2017/TT-BTNMT. Gồm:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Chi phí lao động kỹ thuật | = | Số công lao động kỹ thuật theo định mức | x | Đơn giá ngày công lao động kỹ thuật |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Chi phí ngày công lao động kỹ thuật | = | Tiền lương một tháng theo cấp bậc kỹ thuật quy định trong định mức | + | Các khoản phụ cấp, đóng góp 01 tháng theo chế độ |
| 26 ngày công/tháng |

Trong đó: Tiền lương 01 tháng theo cấp bậc kỹ thuật quy định trong định mức theo hệ số lương ban hành tại Nghị định số 204/2004/NĐ-CP ngày 14 tháng 12 năm 2004 của Chính phủ về chế độ lương đối với cán bộ, công chức viên chức và lực lượng vũ trang.

Mức lương tối thiểu quy định tại Nghị định số 24/2023/NĐ-CP Quy định mức lương cơ sở đối với cán bộ, công chức, viên chức và lực lượng vũ trang là 1.8000.000 đồng.

**(1.2) Chi phí vật liệu:**

Tính theo mặt bằng đơn giá vật liệu, công cụ dụng cụ, thiết bị đã được Công ty cổ phần thẩm định giá Trung Tín thực hiện thẩm định và ban hành Chứng thư thẩm định giá số 081103/CT-TTA.TĐG ngày 11/3/2024 của Công ty cổ phần thẩm định giá Trung Tín.

Chi phí vật liệu = Tổng số lượng từng loại vật liệu theo định mức x Đơn giá từng loại vật liệu.

Mức phí này tính chi phí vật liệu theo định mức quy định tại Thông tư số 14/2017/TT-BTNMT và các khoản chi phí thực tế để tạo ra sản phẩm.

Phương pháp tính: Tính đủ chi phí vật liệu cho tất cả các bước công việc.

**(1.3) Chi phí công cụ dụng cụ:**

Chi phí công cụ dụng cụ = Số ca sử dụng công cụ dụng cụ theo định mức x Đơn giá sử dụng công cụ dụng cụ phân bổ cho 01 ca.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Niên hạn sử dụng công cụ, dụng cụ theo định mức (tháng) | = | Đơn giá công cụ dụng cụ |
| Niên hạn sử dụng công cụ, dụng cụ theo định mức (tháng) | x 26 ngày |

- Mức phí này tính chi phí công cụ dụng cụ theo định mức quy định tại Thông tư số 14/2017/TT-BTNMT và các khoản chi phí thực tế để tạo ra sản phẩm.

- Phương pháp tính: Tính đủ chi phí công cụ dụng cụ cho tất cả các bước công việc.

**(1.4) Chi phí khấu hao máy móc thiết bị**:

- Chi phí khấu hao = Số ca máy theo định mức x Mức khấu hao 01 ca máy.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Mức khấu hao một ca máy | = | Nguyên giá |
| Số ca máy sử dụng một năm x Số năm sử dụng |

Số ca máy sử dụng một năm: Máy ngoại nghiệp là 250 ca; máy nội nghiệp là 500 ca

Tính chi phí khấu hao máy móc thiết bị theo định mức quy định tại Thông tư 14/2017/TT-BTNMT.

Phương pháp tính: Tính đủ chi phí khấu hao máy móc thiết bị cho tất cả các bước công việc.

**(1.5) Chi phí năng lượng:**

Chi phí năng lượng = Năng lượng tiêu hao theo định mức x Đơn giá do nhà nước quy định.

Tính chi phí khấu hao máy móc thiết bị theo định mức quy định tại Thông tư số 14/2017/TT-BTNMT.

Phương pháp tính: Tính đủ chi phí năng lượng cho tất cả các bước công việc.

**(2) Chi phí chung:**

 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: Tỷ lệ % chi phí chung: 15% (tại Điểm 3 Mục II Phụ lục 04 Thông tư số 136/2017/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2017 của Bộ trưởng Bộ Tài chính).

**9. Nội dung công việc thực hiện đăng ký giao dịch bảo**

***a) Đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất:***Các bước công việc thực hiện

(1) Nhận, kiểm tra tính đầy đủ, hợp lệ và viết (xuất) giấy biên nhận hoặc trả lại hồ sơ, vào sổ theo dõi nhận, trả hồ sơ

(2) Tạo tệp (file) dữ liệu hồ sơ số và nhập thông tin do người sử dụng đất kê khai, đăng ký

(3) Kiểm tra hồ sơ, tình trạng pháp lý nội dung kê khai so với hiện trạng, đối chiếu với hồ sơ gốc; ghi ý kiến vào hồ sơ;

(4) Chỉnh lý trên GCN cũ trong trường hợp không cấp GCN mới; xác nhận nội dung biến động vào GCN đã cấp.

(5) Nhận lại hồ sơ, GCN; chỉnh lý hồ sơ địa chính; gửi thông báo biến động cho cấp huyện, xã, thị trấn; trả GCN, thu phí, lệ phí, nộp kho bạc.

(6) Nhập bổ sung thông tin dữ liệu về GCN

(7) Quét giấy tờ pháp lý và xử lý tập tin: Quét giấy tờ pháp lý về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (cả trang A3 và A4); Xử lý các tệp tin quét thành tệp (file) hồ sơ quét dạng số của thửa đất, lưu trữ dưới khuôn dạng tệp tin PDF; Tạo liên kết hồ sơ quét dạng số với thửa đất trong cơ sở dữ liệu.

***b) Đăng ký thế chấp tài sản gắn liền với đất:*** Các bước công việc thực hiện

(1) Nhận, kiểm tra tính đầy đủ, hợp lệ và viết (xuất) giấy biên nhận hoặc trả lại hồ sơ, vào sổ theo dõi nhận, trả hồ sơ

(2) Tạo tệp (file) dữ liệu hồ sơ số và nhập thông tin do người sử dụng đất kê khai, đăng ký

(3) Kiểm tra hồ sơ, tình trạng pháp lý nội dung kê khai so với hiện trạng, đối chiếu với hồ sơ gốc; ghi ý kiến vào hồ sơ;

(4) Chỉnh lý trên GCN cũ trong trường hợp không cấp GCN mới; xác nhận nội dung biến động vào GCN đã cấp.

(5) Nhận lại hồ sơ, GCN; chỉnh lý hồ sơ địa chính; gửi cho cơ quan quản lý tài sản (nếu có); gửi thông báo biến động cho cấp huyện, xã, thị trấn; trả GCN, thu phí, lệ phí, nộp kho bạc.

(6) Nhập bổ sung thông tin dữ liệu về GCN

(7) Quét giấy tờ pháp lý và xử lý tập tin: Quét giấy tờ pháp lý về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ( cả trang A3 và A4); Xử lý các tệp tin quét thành tệp (file) hồ sơ quét dạng số của thửa đất, lưu trữ dưới khuôn dạng tệp tin PDF; Tạo liên kết hồ sơ quét dạng số với thửa đất trong cơ sở dữ liệu.

***c) Đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất đồng thời với tài sản gắn liền với đất:*** Các bước công việc thực hiện

(1) Nhận, kiểm tra tính đầy đủ, hợp lệ và viết (xuất) giấy biên nhận hoặc trả lại hồ sơ, vào sổ theo dõi nhận, trả hồ sơ

(2) Tạo tệp (file) dữ liệu hồ sơ số và nhập thông tin do người sử dụng đất kê khai, đăng ký

(3) Kiểm tra hồ sơ, tình trạng pháp lý nội dung kê khai so với hiện trạng, đối chiếu với hồ sơ gốc; ghi ý kiến vào hồ sơ;

(4) Chỉnh lý trên GCN cũ trong trường hợp không cấp GCN mới; xác nhận nội dung biến động vào GCN đã cấp.

(5) Nhận lại hồ sơ, GCN; chỉnh lý hồ sơ địa chính; gửi cho cơ quan quản lý tài sản (nếu có); gửi thông báo biến động cho cấp huyện, xã, thị trấn; trả GCN, thu phí, lệ phí, nộp kho bạc.

(6) Nhập bổ sung thông tin dữ liệu về GCN

(7) Quét giấy tờ pháp lý và xử lý tập tin: Quét giấy tờ pháp lý về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ( cả trang A3 và A4); Xử lý các tệp tin quét thành tệp (file) hồ sơ quét dạng số của thửa đất, lưu trữ dưới khuôn dạng tệp tin PDF; Tạo liên kết hồ sơ quét dạng số với thửa đất trong cơ sở dữ liệu

***d) Đăng ký thế chấp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai:***

Các bước công việc thực hiện giống với mục 9.b Đăng ký thế chấp tài sản gắn liền với đất.

***đ) Đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất đồng thời với tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai:***

Các bước công việc thực hiện giống với mục 9.c Đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất đồng thờivới tài sản gắn liền với đất.

***e) Đăng ký thế chấp dự án đầu tư xây dựng nhà ở, dự án đầu tư xây dựng công trình xây dựng không phải là nhà ở, dự án đầu tư xây dựng khác theo quy định của pháp luật:***

Các bước công việc thực hiện như đối với Đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai giống với mục 9.đ.

***g) Đăng ký thay đổi nội dung thế chấp đã đăng ký:*** Các bước công việc thực hiện

(1) Nhận, kiểm tra tính đầy đủ, hợp lệ và viết (xuất) giấy biên nhận hoặc trả lại hồ sơ, vào sổ theo dõi nhận, trả hồ sơ

(2) Tạo tệp (file) dữ liệu hồ sơ số và nhập thông tin do người sử dụng đất kê khai, đăng ký

(3) Kiểm tra hồ sơ, tình trạng pháp lý nội dung kê khai so với hiện trạng, đối chiếu với hồ sơ gốc; ghi ý kiến vào hồ sơ;

(4) Chỉnh lý trên GCN cũ trong trường hợp không cấp GCN mới; xác nhận nội dung biến động vào GCN đã cấp.

(5) Nhận lại hồ sơ, GCN; chỉnh lý hồ sơ địa chính; gửi thông báo biến động cho cấp huyện, xã, thị trấn; trả GCN, thu phí, lệ phí, nộp kho bạc.

(6) Nhập bổ sung thông tin dữ liệu về GCN

(7) Quét giấy tờ pháp lý và xử lý tập tin: Quét giấy tờ pháp lý về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (cả trang A3 và A4); Xử lý các tệp tin quét thành tệp (file) hồ sơ quét dạng số của thửa đất, lưu trữ dưới khuôn dạng tệp tin PDF; Tạo liên kết hồ sơ quét dạng số với thửa đất trong cơ sở dữ liệu.

***h) Đăng ký văn bản thông báo về việc xử lý tài sản thế chấp trong trường hợp đã đăng ký thế chấp:*** Các bước công việc thực hiện

(1) Nhận, kiểm tra tính đầy đủ, hợp lệ và viết (xuất) giấy biên nhận hoặc trả lại hồ sơ, vào sổ theo dõi nhận, trả hồ sơ

(2) Tạo tệp (file) dữ liệu hồ sơ số và nhập thông tin do người sử dụng đất kê khai, đăng ký

(3) Kiểm tra hồ sơ, tình trạng pháp lý nội dung kê khai so với hiện trạng, đối chiếu với hồ sơ gốc; ghi ý kiến vào hồ sơ;

(4) Thu phí, lệ phí, nộp kho bạc.

(5) Quét giấy tờ pháp lý và xử lý tập tin: Quét giấy tờ pháp lý về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; Xử lý các tệp tin quét thành tệp (file) hồ sơ quét dạng số của thửa đất, lưu trữ dưới khuôn dạng tệp tin PDF; Tạo liên kết hồ sơ quét dạng số với thửa đất trong cơ sở dữ liệu.

***i) Xóa đăng ký thế chấp:***

(1) Nhận, kiểm tra tính đầy đủ, hợp lệ và viết (xuất) giấy biên nhận hoặc trả lại hồ sơ, vào sổ theo dõi nhận, trả hồ sơ

(2) Tạo tệp (file) dữ liệu hồ sơ số và nhập thông tin do người sử dụng đất kê khai, đăng ký

(3) Kiểm tra hồ sơ, tình trạng pháp lý nội dung kê khai so với hiện trạng, đối chiếu với hồ sơ gốc; ghi ý kiến vào hồ sơ;

(4) Chỉnh lý trên GCN cũ trong trường hợp không cấp GCN mới; xác nhận nội dung biến động vào GCN đã cấp.

(5) Nhận lại hồ sơ, GCN; chỉnh lý hồ sơ địa chính; gửi cho cơ quan quản lý tài sản (nếu có); gửi thông báo biến động cho cấp huyện, xã, thị trấn; trả GCN, thu phí, lệ phí, nộp kho bạc.

(6) Nhập bổ sung thông tin dữ liệu về GCN

(7) Quét giấy tờ pháp lý và xử lý tập tin: Quét giấy tờ pháp lý về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ( cả trang A3 và A4); Xử lý các tệp tin quét thành tệp (file) hồ sơ quét dạng số của thửa đất, lưu trữ dưới khuôn dạng tệp tin PDF; Tạo liên kết hồ sơ quét dạng số với thửa đất trong cơ sở dữ liệu

**10. Đánh giá khả năng đóng góp của người nộp phí**

Mức thu phí đăng ký giao dịch bảo đảm xây dựng trong đề án này nhằm để đảm bảo sự hài hòa và có tính đến tình hình giá cả trên địa bàn tỉnh. Mức thu trong Dự thảo đã được lấy ý kiến rộng rãi đến toàn thể người dân trên cổng thông tin điện tử của tỉnh Đồng Nai.

Việc ban hành mức thu đăng ký giao dịch bảo đảm trên địa bàn tỉnh nhằm bù đắp một phần chi phí chi trả cho hoạt động của cơ quan thu phí, thẩm định hồ sơ đăng ký giao dịch bảo đảm theo nhu cầu của tổ chức, cá nhân, không sử dụng kinh phí từ ngân sách nhà nước tỉnh để chi trả cho công tác thẩm định hồ sơ đăng ký giao dịch bảo đảm.

**11. Tỷ lệ để lại**

Tỷ lệ để lại chi phí cho các hoạt động cung cấp dịch vụ, thu phí được tính toán căn cứ tại Khoản 1 Điều 5 Nghị định số 120/2016/NĐ-CP ngày 23/8/2016 của Chính phủ thì tỷ lệ % để lại được xác định theo công thức:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Số tiền phí được khấu trừ hoặc để lại | = | Số tiền phí thu được x Tỷ lệ để lại |

- Tỷ lệ để lại được xác định như sau:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Tỷ lệ để lại (%) | Dự toán cả năm về chi phí cần thiết cho các hoạt động cung cấp dịch vụ, thu phí | x 100 |
| Dự toán cả năm về phí thu được |

Trong đó:

+ Dự toán cả năm về chi phí cần thiết cho các hoạt động cung cấp dịch vụ, thu phí được xây dựng căn cứ nội dung chi tại Khoản 2 Điều này và căn cứ chế độ, tiêu chuẩn, định mức chi theo quy định.

+ Dự toán cả năm về phí thu được do tổ chức thu thực hiện được xây dựng căn cứ mức phí dự kiến và số lượng dịch vụ cung cấp trong năm.

- Dự ước mức thu, chi năm 2024:

Tỷ lệ để lại được xác định như sau:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Tỷ lệ để lại (%) | 18.294.822.302 | x 100 | = | 102,68% |
| 17.816.810.000 |

Như vậy, theo dự toán thu, chi năm 2024 thì mức chi lớn hơn thu là 2,68% so với mức thu. Vì vậy, đề xuất tỷ lệ để lại cho đơn vị thực hiện 100% *(một trăm phần trăm)* tiền phí thu được để trang trải chi phí hoạt động thu phí và thẩm định hồ sơ đăng ký giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai *(Có các phụ lục chi tiết dự toán thu, chi kèm theo)*.

**12. Chế độ thu, nộp, quản lý, sử dụng, công khai và quyết toán phí**

a) Chứng từ thu phí:

- Chứng từ thu phí: Thực hiện các quy định về chứng từ thu phí, đồng tiền thu phí, đăng ký, kê khai thu, nộp phí, quyết toán, hạch toán kế toán phí và công khai chế độ thu được thực hiện theo quy định Nghị định số 126/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật quản lý Thuế; Nghị định số 123/2020/NĐ-CP ngày 19 tháng 10 năm 2020 của Chính phủ quy định về hóa đơn, chứng từ; Thông tư số 78/2021/TT-BTC của Bộ trưởng Bộ Tài chính ngày 17 tháng 9 năm 2021 Hướng dẫn thực hiện một số điều của Luật Quản lý thuế ngày 13 tháng 6 năm 2019.

- Biên lai thu phí: Biên lai là chứng từ do tổ chức thu phí lập khi thu các khoản tiền phí theo quy định của pháp luật nên cơ quan thu phí phải lập và cấp biên lai cho đối tượng nộp phí. Khi lập biên lai phải đóng dấu của cơ quan thu phí vào góc trên, bên trái liên 2 của biên lai (liên giao cho người nộp phí).

b) Thu nộp và quản lý sử dụng phí:

**- Thu nộp phí:** Tổ chức thu phí mở tài khoản “tạm giữ tiền phí đăng ký giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất” tại Kho bạc nhà nước nơi thu để theo dõi, quản lý. Căn cứ vào tình hình thu phí (số tiền phí thu được nhiều hay ít, nơi thu phí xa hay gần Kho bạc nhà nước...) mà định kỳ hàng ngày hoặc hàng tuần hoặc hàng tháng, đơn vị thu phí phải gửi số tiền đã thu được trong kỳ vào tài khoản tạm giữ tiền phí và phải tổ chức hạch toán riêng khoản thu này theo chế độ kế toán hiện hành.

- Kê khai thu phí: Thực hiện theo quy định khoản 1 và khoản 2 Điều 12 tại Nghị định số 126/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật quản lý Thuế.

Định kỳ trước ngày 05 (năm) hàng tháng, tổ chức thu lập tờ khai phí, kê khai kết quả số tiền phí của tháng trước gửi cho cơ quan thuế trực tiếp quản lý theo mẫu của cơ quan thuế quy định.

**- Quản lý sử dụng phí:** Đơn vị thu phí sử dụng số tiền phí được trích để lại theo quy định tại Điều 5 Nghị định số 120/2016/NĐ-CP ngày 23/8/2016 của Chính phủ và các quy định hiện hành về tài chính.

c) Lập dự toán thu và quyết toán phí:

Hàng năm, đơn vị thu phí phải lập dự toán thu - chi đúng quy định của Bộ Tài chính về hướng dẫn phân cấp lập, chấp hành và quyết toán theo Luật Ngân sách hiện hành gửi cơ quan quản lý ngành cấp trên, cơ quan Tài chính, cơ quan Thuế cùng cấp, Kho bạc Nhà nước nơi mở tài khoản tạm giữ tiền phí để kiểm soát chi theo quy định hiện hành.

d) Công khai chế độ thu phí:

Cơ quan thu phí đăng ký giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất phải thực hiện niêm yết tên phí, mức thu phí, chứng từ thu phí hoặc thông báo công khai văn bản quy định thu phí tại địa điểm thu phí ở vị trí thuận tiện để các đối tượng nộp phí dễ nhận biết theo quy định và công khai trên trang thông tin điện tử của tỉnh, Sở Tài nguyên và Môi trường và cơ quan thu phí.

**VI. TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

Sau khi Đề án Phí đăng ký giao dịch bảo đảm (phí đăng ký biện pháp bảo đảm) bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai được HĐND tỉnh có Nghị quyết thông qua sẽ thay thế Nghị quyết số 14/2020/NQ-HĐND ngày 10 tháng 7 năm 2020 của HĐND tỉnh quy định về phí đăng ký giao dịch bảo đảm trên địa bàn tỉnh Đồng Nai bãi bỏ điểm b khoản 3 Điều 2 Nghị quyết số 19/2023/NQ-HĐND ngày 29 tháng 9 năm 2023 của Hội đồng Nhân dân tỉnh Đồng Nai Quy định mức thu phí, lệ phí đối với hoạt động cung cấp dịch vụ công trực tuyến trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quyết định triển khai thực hiện Nghị quyết của Hội đồng nhân dân tỉnh và chỉ đạo Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính, Cục thuế Đồng Nai, UBND các huyện, thành phố Long Khánh, Biên Hòa và các cơ quan, đơn vị liên quan tổ chức triển khai thực hiện theo quy định và bãi bỏ Quyết định số 2624/QĐ-UBND ngày 28/7/2020 về việc tổ chức triển khai thực hiện Nghị quyết số 14/2020/NQ-HĐND ngày 10/7/2020 của Hội đồng nhân dân quy định về phí đăng ký giao dịch bảo đảm trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

Trong quá trình thực hiện khi có sự thay đổi của quy định pháp luật về Phí đăng ký giao dịch bảo đảm (phí đăng ký biện pháp bảo đảm) bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất thì Ủy ban nhân dân tỉnh trình Hội đồng nhân dân tỉnh xem xét, điều chỉnh cho phù hợp./.

|  |  |
| --- | --- |
|  | **TM. ỦY BAN NHÂN DÂN****CHỦ TỊCH** |