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

***a) Trình tự thực hiện***:

***- Bước 1***: Người yêu cầu giải quyết thủ tục chuẩn bị đầy đủ các giấy tờ theo thành phần, số lượng hồ sơ đã được quy định tại thủ tục này.

Trường hợp mua bán, góp vốn bằng tài sản gắn liền với một phần thửa đất thuê thì phải làm thủ tục tách thửa đất trước khi làm thủ tục thuê đất.

***- Bước 2***:Nộp hồ sơ tại Trung tâm Hành chính công tỉnh *(sau đây gọi là Trung tâm):* Công chức tiếp nhận hồ sơ có trách nhiệm hướng dẫn, kiểm tra tính pháp lý, tính đầy đủ nội dung hồ sơ:

+ Trường hợp hồ sơ thiếu, hoặc không hợp lệ: Hướng dẫn cụ thể *(01 lần, bằng Phiếu hướng dẫn)* để người nộp hồ sơ biết cung cấp, bổ sung đúng quy định.

+ Trường hợp hồ sơ đầy đủ, hợp lệ: Tiếp nhận, in Phiếu biên nhận, hẹn ngày trả kết quả, nhập thông tin hồ sơ vào phần mềm quản lý; chuyển giao hồ sơ về Sở Tài nguyên và Môi trường *(thông qua nhân viên bưu điện).*

***- Bước 3***: Sở Tài nguyên và Môi trường tiếp nhận, giải quyết, nhập tình trạng giải quyết hồ sơ lên phần mềm quản lý, lập hồ sơ để cho bên mua, bên nhận góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất tiếp tục thuê đất.

Trường hồ sơ không đủ điều kiện giải quyết hoặc yêu cầu bổ sung, phải có văn bản nêu rõ lý do, trả lại Trung tâm đúng thời gian quy định.

***- Bước 4***:Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thẩm tra hồ sơ và điều kiện mua bán tài sản gắn liền với đất thuê; nếu đủ điều kiện theo quy định thì trình Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định việc thu hồi đất của bên bán, bên góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất thuê để cho bên mua, bên nhận góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất tiếp tục thuê đất; ký hợp đồng thuê đất đối với bên mua, nhận góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất thuê; gửi hợp đồng thuê đất cho người mua, người nhận góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất thuê; thông báo bằng văn bản cho cơ quan thuế về việc hết hiệu lực của hợp đồng thuê đất đối với người bán, người góp vốn bằng tài sản.

***- Bước 5***:Sở Tài nguyên và Môi trường giao kết quả hồ sơ về Trung tâm *(việc nhận và giao kết quả hồ sơ thông qua nhân viên bưu điện);* chỉnh lý, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; Trung tâm có trách nhiệm thu phí, lệ phí; giao trả kết quả cho người thực hiện thủ tục hành chính.

***b) Cách thức thực hiện***:Nộp hồ sơ tại Trung tâm Hành chính công tỉnh *(Địa chỉ: Số 236, đường Pham Trung, Khu phố 2, phường Tân Tiến, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai)* hoặc gửi qua bằng hình thức dịch vụ bưu điện.

***c) Thành phần, số lượng hồ sơ:***

*- Thành phần hồ sơ:*

+ Hồ sơ mua bán, góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất thuê theo quy định của pháp luật dân sự;

+ Quyết định cho thuê đất; Hợp đồng thuê đất; Phụ lục Hợp đồng thuê đất (nếu có);

+ Bản gốc Giấy chứng nhậnđã cấp;

+ Bản đồ địa chính khu đất cập nhật quy hoạch sử dụng đất tại thời điểm lập thủ tục;

+ Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, giấy chứng nhận đầu tư của bên mua, bên nhận góp vốn;

+ Báo cáo tài chính của bên mua, bên nhận góp vốn.

***d) Thời hạn giải quyết***: 30 ngày, tính từ ngày nhận được hồ sơ hợp lệ. (không tính thời gian xác định và thực hiện nghĩa vụ tài chính). Trong đó, 20 ngày cho thủ tục thuê đất và 10 ngày cho thủ tục đăng ký biến động về bán, góp vốn tài sản.

Kết quả giải quyết thủ tục hành chính phải trả cho người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất trong thời hạn không quá 03 ngày làm việc tính từ ngày có kết quả giải quyết.

***đ) Đối tượng thực hiện thủ tục hành chính***:

Tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thực hiện dự án đầu tư, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao.

***e) Cơ quan thực hiện thủ tục hành chính***:

*- Cơ quan có thẩm quyền quyết định*:

+ Ủy ban nhân dân tỉnh: ký Quyết định thu hồi đất của bên bán, bên góp vốn; Quyết định cho bên mua, bên nhận góp vốn tiếp tục thuê đất,

+ Sở Tài nguyên và Môi trường: ký hợp đồng thuê đất, ký Giấy chứng nhận.

*- Cơ quan hoặc người có thẩm quyền được uỷ quyền hoặc phân cấp thực hiện (nếu có)*: Không.

*- Cơ quan trực tiếp thực hiện TTHC*: Sở Tài nguyên và Môi trường.

*- Cơ quan phối hợp*: Sở Xây dựng, UBND cấp huyện, Cơ quan Thuế, Kho bạc, UBND cấp xã.

***g) Kết quả thực hiện thủ tục hành chính***:

- Quyết định cho thuê đất của UBND tỉnh.

- Hợp đồng thuê đất.

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

- Giấy chứng nhận.

- Hợp đồng thuê đất.

***h) Phí, lệ phí (nếu có)***:

\* Lệ phí địa chính:

- Đối với chỉnh lý Giấy chứng nhận: 50.000 đồng/giấy.

- Đối với cấp mới Giấy chứng nhận:

+ Trường hợp chỉ có quyền sử dụng đất: 100.000 đồng/giấy.

+ Trường hợp có tài sản gắn liền với đất: 500.000 đồng/giấy.

\* Phí thẩm định cấp quyền sử dụng đất đối với trường hợp chuyển quyền sở hữu nhà gắn liền với quyền sử dụng đất

- Diện tích dưới 01 ha: 1.000.000 đồng/hồ sơ;

- Diện tích từ 01 ha đến dưới 10 ha: 2.000.000 đồng/hồ sơ;

- Diện tích từ 10 ha đến dưới 50 ha: 3.000.000 đồng/hồ sơ;

- Diện tích từ 50 ha trở lên: 5.000.000 đồng/hồ sơ.

\* Đơn giá dịch vụ công:

- Theo hình thức trực tiếp: 1.447.823 đồng/Hồ sơ/thửa/GCN;

- Theo hình thức trực tuyến: 1.462.703 đồng/Hồ sơ/thửa/GCN.

***i) Tên mẫu đơn, mẫu tờ khai***:Không.

***k) Yêu cầu, điều kiện thực hiện thủ tục hành chính (nếu có)***:

- 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.

***l) Căn cứ pháp lý của thủ tục hành chính***:

- Luật Đất đai năm 2013;

- 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;

- Nghị định số 01/2017/NĐ- CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ về Sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai;

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

- Thông tư số 23/2014/TT- BTNMT ngày 19/5/2014 của 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 250/2016/TT- BTC ngày 11/11/2016 của 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 02/2015/TT- BTNMT ngày 27/01/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết một số Điều của Nghị định 43/2014/NĐ- CP và Nghị định số 44/2014/NĐ- CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ;

- Thông tư số 33/2017/TT- BTNMT ngày 29/9/2017 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết Nghị định số 01/2017/NĐ- CPngày 06/01/2017 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai và sửa đổi bổ sung một số điều của các thông tư hướng dẫn thi hành Luật đất đai;

- Nghị quyết số 66/2017/NQ-HĐND ngày 07/7/2017 của Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Nai quy định về phí thẩm định hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

- Nghị quyết số 67/2017/NQ-HĐND ngày 07/7/2017 của Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Nai quy định về 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 Nai;

- Quyết định số 21/2018/QĐ-UBND ngày 16/4/2018 của UBND tỉnh về việc Ban hành đơn giá đo đạc 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 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.