

**ĐỀ ÁN**

**Thu phí thẩm định hồ sơ cấp giấy chứng nhận  
quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Kon Tum**

**PHẦN I**

**SỰ CẦN THIẾT XÂY DỰNG ĐỀ ÁN**

*Căn cứ Luật Phí và lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2015;*

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

*Căn cứ Thông tư số 85/2019/TT-BTC ngày 29 tháng 11 năm 2019 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;*

Hội đồng nhân dân tỉnh đã ban hành mức thu “*Phí thẩm định hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Kon Tum*” tại Nghị quyết số 28/2020/NQ-HDND ngày 13 tháng 7 năm 2020 về phí và lệ phí trên địa bàn tỉnh Kon Tum; cụ thể như sau:

**1. Đối tượng nộp phí:**

Tổ chức, cá nhân, hộ gia đình trong nước; người Việt Nam định cư ở nước ngoài; khi được cơ quan nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có nhu cầu hoặc cần thẩm định theo quy định như: các điều kiện cần và đủ để cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất; chuyển quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất (phải xin phép) như: điều kiện về hiện trạng sử dụng đất, điều kiện về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, điều kiện sinh hoạt, sản xuất kinh doanh thì phải nộp lệ phí thẩm định cấp giấy chứng nhận.

**2. Nội dung, mức thu phí:**

| STT      | Nội dung   | Đơn vị tính | Mức thu (đồng) |
|----------|--|-------------|----------------|
| <b>1</b> | <b>Cá nhân, hộ gia đình</b>  |             |                |
| <b>a</b> | <b>Phường, thị trấn</b>  |             |                |
|          | Hồ sơ giao đất   | đồng/hồ sơ  | 200.000        |
|          | Hồ sơ cho thuê đất   | đồng/hồ sơ  | 200.000        |
|          | Hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất | đồng/hồ sơ  | 200.000        |

| STT      | Nội dung   | Đơn vị tính | Mức thu (đồng) |
|----------|--|-------------|----------------|
| <b>b</b> | <b>Các khu vực khác còn lại</b>  |             |                |
|          | Hồ sơ giao đất   | đồng/hồ sơ  | 100.000        |
|          | Hồ sơ cho thuê đất   | đồng/hồ sơ  | 100.000        |
|          | Hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất | đồng/hồ sơ  | 100.000        |
| <b>2</b> | <b>Tổ chức (tổ chức nhà nước và doanh nghiệp thuộc các thành phần kinh tế)</b>             |             |                |
|          | Hồ sơ giao đất   | đồng/hồ sơ  | 1.200.000      |
|          | Hồ sơ cho thuê đất   | đồng/hồ sơ  | 1.200.000      |
|          | Hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất | đồng/hồ sơ  | 2.000.000      |

### 3. Đối tượng miễn nộp phí

- Cá nhân, hộ gia đình là người dân tộc thiểu số, hộ nghèo.
- Gia đình liệt sỹ, thương binh, người hưởng chính sách như thương binh, người có công với cách mạng.

Ngày 26 tháng 11 năm 2021, Bộ trưởng Bộ Tài chính ban hành Thông tư số 106/2021/TT-BTC sửa đổi, bổ sung một số điều của 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. Theo đó, có sửa đổi, bổ sung đối với quy định phí thẩm định hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngoài ra, qua thực tế triển khai thực hiện việc thu phí, một số đơn vị còn lúng túng trong việc xác định thu phí theo nơi đăng ký hộ khẩu thường trú của người sử dụng đất hay theo vị trí đất dẫn đến việc áp dụng thực hiện chưa đồng bộ, thống nhất trên địa bàn toàn tỉnh.

Vì vậy, để phù hợp với quy định hiện hành và tình hình thực tế của địa phương cần phải sửa đổi, điều chỉnh, bổ sung một số nội dung thu "*Phí thẩm định hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*" tại Nghị quyết số 28/2020/NQ-HĐND ngày 13 tháng 7 năm 2020 của Hội đồng nhân dân tỉnh Kon Tum là cần thiết. Ủy ban nhân dân tỉnh đã rà soát, xây dựng Đề án "*Thu phí thẩm định hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Kon Tum*" trình Hội đồng nhân dân tỉnh ban hành để thực hiện.

## PHẦN II ĐỀ XUẤT SỬA ĐỔI, BỔ SUNG

### I. Cơ sở pháp lý để xây dựng Đề án:

Căn cứ Luật Phí và lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25 ngày 11 năm 2015;

Căn cứ Luật đất đai số 45/2013/QH13 được Quốc hội thông qua ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Nghị định số 120/2016/NĐ-CP ngày 23 tháng 8 năm 2016 của Chính phủ ban hành quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật phí và lệ 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 và các văn bản quy định cụ thể đối với các loại phí, lệ phí thuộc phạm vi đơn vị, ngành quản lý;

Căn cứ 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 85/2019/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;

Căn cứ tình hình thực tế trong việc triển khai áp dụng thực hiện việc thu phí được quy định tại Nghị quyết số 28/2020/NQ-HĐND ngày 13 tháng 7 năm 2020 của Hội đồng nhân dân tỉnh trên địa bàn tỉnh Kon Tum.

## **II. Thực trạng thu phí thẩm định hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Kon Tum qua các năm gần đây:**

Từ năm 2020 - 2023 trên địa bàn tỉnh Kon Tum đang triển khai thực hiện Nghị quyết số 28/2020/NQ-HĐND ngày 13 tháng 7 năm 2020 của Hội đồng nhân dân tỉnh về phí và lệ phí trên địa bàn tỉnh Kon Tum.

Hàng tháng, các đơn vị thu phí thực hiện kê khai, thu, nộp số tiền phí thu được theo đúng quy định tại Điều 3, chương II của Nghị quyết số 120/2016/NQ-CP ngày 23 tháng 8 năm 2016.

Thực tế số lượng hồ sơ thẩm định cấp Giấy chứng nhận cho hộ gia đình, cá nhân lớn nhưng mức thu thấp, đồng thời Kon Tum là tỉnh thuộc vùng cực bắc Tây nguyên, số lượng người đồng bào dân tộc thiểu số chiếm trên 50%, do đó được miễn thu 100% phí thẩm định cấp Giấy chứng nhận đất.

## **III. Đề xuất sửa đổi, bổ sung Phí thẩm định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh:**

Sau khi rà soát các quy định hiện hành, căn cứ tình hình thực tế của địa phương, Ủy ban nhân dân tỉnh đề xuất sửa đổi, bổ sung Phí thẩm định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh đã được quy định tại Mục III Phần Đ, Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị quyết số 28/2020/NQ-HĐND ngày 13 tháng 7 năm 2020 của Hội đồng nhân dân tỉnh về phí và lệ phí trên địa bàn tỉnh Kon Tum, cụ thể như sau:

### **1. Đối tượng thu phí:**

Tại điểm i Khoản 1 Điều 5 của Thông tư số 85/2019/TT-BTC ngày 29 tháng 11 năm 2019 của Bộ trưởng Bộ Tài chính (*được sửa đổi, bổ sung tại điểm*

*b Khoản 3 Điều 1 của Thông tư số 106/2021/TT-BTC ngày 26 tháng 11 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Tài chính), quy định: “Phí thẩm định hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là khoản thu đối với công việc thẩm định hồ sơ, các điều kiện cần và đủ đảm bảo việc thực hiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất (bao gồm cấp lần đầu, cấp mới, cấp đổi, cấp lại giấy chứng nhận và chứng nhận biến động vào giấy chứng nhận đã cấp) theo quy định của pháp luật”. Theo quy định trên thì không còn quy định thu phí đối với hồ sơ giao đất, cho thuê đất mà chỉ quy định về hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.*

Do đó, đề xuất điều chỉnh đối tượng thu phí như sau: *“Tổ chức, cá nhân, hộ gia đình trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài; tổ chức nước ngoài; cá nhân nước ngoài khi được cơ quan nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất (bao gồm cấp lần đầu, cấp mới, cấp đổi, cấp lại giấy chứng nhận và chứng nhận biến động vào giấy chứng nhận đã cấp) theo quy định của pháp luật thì phải nộp lệ phí thẩm định cấp giấy chứng nhận”.*

## **2. Nội dung, phạm vi và khu vực thu phí:**

- Nội dung thu phí: tương tự như nội dung nêu trên, tại Thông tư số 106/2021/TT-BTC ngày 26 tháng 11 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Tài chính không còn quy định thu phí đối với hồ sơ giao đất, cho thuê đất mà chỉ quy định về hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do đó phải điều chỉnh cho phù hợp và đảm bảo đầy đủ nội dung thu phí.

- Phạm vi và khu vực thu phí: Trong thực tế áp dụng, một số đơn vị còn lúng túng trong việc xác định thu phí theo nơi đăng ký hộ khẩu thường trú của người sử dụng đất hay theo vị trí đất dẫn đến việc áp dụng thực hiện chưa đồng bộ. Căn cứ Khoản 1 Điều 98 Luật Đất đai năm 2013 quy định về Nguyên tắc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất: *“Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được cấp theo từng thửa đất ...”.* Vì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp theo thửa đất, nên việc thu phí phải được áp dụng theo vị trí của thửa đất, do đó cần thiết phải điều chỉnh phạm vi, khu vực thu phí: *“phường, thị trấn và các khu vực khác còn lại” thành: “Đất tại phường, thị trấn và Đất tại các khu vực khác còn lại”.*

Từ thực tế nêu trên, sau khi rà soát các quy định hiện hành và căn cứ tình hình thực tế, Ủy ban nhân dân tỉnh đề xuất điều chỉnh nội dung, phạm vi và khu vực thu phí như sau:

| <b>TT</b> | <b>Quy định tại Nghị quyết số 28/2020/NQ-HĐND</b> | <b>Nội dung đề xuất điều chỉnh, sửa đổi bổ sung</b> |
|-----------|---|---|
| <b>1</b>  | <b>Cá nhân, hộ gia đình</b>                       | <b>Cá nhân, hộ gia đình</b>                         |
| <b>a</b>  | <b>Phường, thị trấn</b>                           | <b>Đất tại phường, thị trấn</b>                     |
|           | Hồ sơ giao đất                                    | Cấp Giấy chứng nhận lần đầu                         |
|           | Hồ sơ cho thuê đất                                | Cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận                    |
|           | Hồ sơ chuyển nhượng quyền sử                      | Cấp mới Giấy chứng nhận đối với trường hợp đăng     |

|          |  |   |
|----------|--|---|
|          | dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất                              | ký biến động quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất <i>(kể cả trường hợp chứng nhận biến động vào Giấy chứng nhận đã cấp)</i>   |
| <b>b</b> | <b>Các khu vực khác còn lại</b>  | <b>Đất tại các khu vực khác còn lại</b>   |
|          | Hồ sơ giao đất   | Cấp Giấy chứng nhận lần đầu   |
|          | Hồ sơ cho thuê đất   | Cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận  |
|          | Hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất | Cấp mới Giấy chứng nhận đối với trường hợp đăng ký biến động quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất <i>(kể cả trường hợp chứng nhận biến động vào Giấy chứng nhận đã cấp)</i> |
| <b>2</b> | <b>Tổ chức (tổ chức nhà nước và doanh nghiệp thuộc các thành phần kinh tế)</b>             | <b>Tổ chức (tổ chức nhà nước và doanh nghiệp thuộc các thành phần kinh tế)</b>  |
|          | Hồ sơ giao đất   | Cấp Giấy chứng nhận lần đầu   |
|          | Hồ sơ cho thuê đất   | Cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận  |
|          | Hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất | Cấp mới Giấy chứng nhận đối với trường hợp đăng ký biến động quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất <i>(kể cả trường hợp chứng nhận biến động vào Giấy chứng nhận đã cấp)</i> |

**3. Mức thu phí:** không thay đổi so với Nghị quyết số 28/2020/NQ-HĐND ngày 13 tháng 7 năm 2020 của Hội đồng nhân dân tỉnh về phí và lệ phí trên địa bàn tỉnh Kon Tum.

#### **4. Nguồn thu phí để lại đơn vị chi cho các nhiệm vụ sau:**

Thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 5 Nghị định số 120/2016/NĐ-CP của Chính phủ: Tiền lương, tiền công phụ cấp lương và các khoản đóng góp theo quy định được tính trên tiền lương; Văn phòng phẩm, vật tư văn phòng, thông tin liên lạc, điện nước, sửa chữa tài sản, máy móc thiết bị, mua sắm tài sản máy móc, thiết bị làm việc, chi phí khác theo chế độ quy định của nhà nước hiện hành.

Trên đây là đề án “Thu phí thẩm định hồ sơ 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 Kon Tum”. Ủy ban nhân dân tỉnh kính trình Hội đồng nhân dân tỉnh Kon Tum Khóa XII, Kỳ họp thứ 7 xem xét phê chuẩn để triển khai thực hiện./.

**Phụ lục**  
**Phí thẩm định hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn**  
**tỉnh Kon Tum sau khi điều chỉnh, sửa đổi bổ sung**  
*(Kèm theo Đề án của Ủy ban nhân dân tỉnh)*

| TT         | Nội dung  | Đơn vị tính | Mức thu (đồng) | Tỷ lệ (%) để lại đơn vị thu | Tỷ lệ (%) nộp NSNN |
|------------|---|-------------|----------------|-----------------------------|--------------------|
|            | <b>Phí thẩm định hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất</b>  |             |                |                             |                    |
| <b>1</b>   | <b>Đối tượng nộp phí</b>  |             |                |                             |                    |
|            | Tổ chức, cá nhân, hộ gia đình trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài; tổ chức nước ngoài; cá nhân nước ngoài khi được cơ quan nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sử hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất <i>(bao gồm cấp lần đầu, cấp mới, cấp đổi, cấp lại giấy chứng nhận và chứng nhận biến động vào giấy chứng nhận đã cấp)</i> theo quy định của pháp luật thì phải nộp lệ phí thẩm định cấp giấy chứng nhận. |             |                |                             |                    |
| <b>2</b>   | <b>Nội dung thu phí</b>   |             |                |                             |                    |
| <b>2.1</b> | <b>Cá nhân, hộ gia đình</b>   |             |                |                             |                    |
| <b>a</b>   | <b>Đất tại phường, thị trấn</b>   |             |                |                             |                    |
|            | Cấp Giấy chứng nhận lần đầu   | đồng/hồ sơ  | 200.000        | 50%                         | 50%                |
|            | Cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận  | đồng/hồ sơ  | 200.000        | 50%                         | 50%                |
|            | Cấp mới Giấy chứng nhận đối với trường hợp đăng ký biến động quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất <i>(kể cả trường hợp chứng nhận biến động vào Giấy chứng nhận đã cấp)</i>   | đồng/hồ sơ  | 200.000        | 50%                         | 50%                |
| <b>b</b>   | <b>Đất tại các khu vực khác còn lại</b>   |             |                |                             |                    |
|            | Cấp Giấy chứng nhận lần đầu   | đồng/hồ sơ  | 100.000        | 50%                         | 50%                |
|            | Cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận  | đồng/hồ sơ  | 100.000        | 50%                         | 50%                |
|            | Cấp mới Giấy chứng nhận đối với trường hợp đăng ký biến động quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất <i>(kể cả trường hợp chứng nhận biến động vào Giấy chứng nhận đã cấp)</i>   | đồng/hồ sơ  | 100.000        | 50%                         | 50%                |
| <b>2.2</b> | <b>Tổ chức (tổ chức nhà nước và doanh nghiệp thuộc các thành phần kinh tế)</b>  |             |                |                             |                    |
|            | Cấp Giấy chứng nhận lần đầu   | đồng/hồ sơ  | 1.200.000      | 50%                         | 50%                |
|            | Cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận  | đồng/hồ sơ  | 1.200.000      | 50%                         | 50%                |
|            | Cấp mới Giấy chứng nhận đối với trường hợp đăng ký biến động quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất <i>(kể cả trường hợp chứng nhận biến động vào Giấy chứng nhận đã cấp)</i>   | đồng/hồ sơ  | 2.000.000      | 50%                         | 50%                |
| <b>3</b>   | <b>Đối tượng miễn nộp phí</b>   |             |                |                             |                    |

| <b>TT</b> | <b>Nội dung</b>  | <b>Đơn vị tính</b> | <b>Mức thu<br/>(đồng)</b> | <b>Tỷ lệ<br/>(%) để<br/>lại đơn<br/>vị thu</b> | <b>Tỷ lệ<br/>(%)<br/>nộp<br/>NSNN</b> |
|-----------|--|--------------------|---------------------------|--|---------------------------------------|
|           | Cá nhân, hộ gia đình là người dân tộc thiểu số, hộ nghèo   |                    |                           |  |                                       |
|           | Gia đình liệt sỹ, thương binh, người hưởng chính sách như thương binh, người có công với cách mạng |                    |                           |  |                                       |