

Số: /BC-STC Kon Tum, ngày tháng năm

**BÁO CÁO THẨM ĐỊNH**  
**Đề án thu phí thẩm định hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất**  
**trên địa bàn tỉnh Kon Tum**

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh Kon Tum.

Căn cứ khoản 2 Điều 6 Nghị định số 120/2016/NĐ-CP ngày 23 tháng 8 năm 2016 của Chính phủ<sup>1</sup>, trong đó quy định: “Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chỉ đạo xây dựng, **thẩm định đề án thu phí**, lệ phí đối với các khoản phí, lệ phí thuộc thẩm quyền quyết định của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh”.

Thực hiện kết luận của Thường trực Hội đồng nhân dân tỉnh tại Thông báo số 23/TB-TTHĐND ngày 10 tháng 5 năm 2024, Ủy ban nhân dân tỉnh đã giao Sở Tài chính chủ trì, tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh trình kỳ họp thứ 7 Hội đồng nhân dân tỉnh Nghị quyết sửa đổi, bổ sung Điều 2 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 (*Văn bản số 1665/UBND-KTTH ngày 16 tháng 5 năm 2024*).

Trên cơ sở đề án của Sở Tài nguyên và Môi trường xây dựng kèm theo Văn bản số 1517/STNMT-KHTC ngày 24 tháng 5 năm 2024, Sở Tài chính đã tiến hành thẩm định Đề án thu phí thẩm định hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Kon Tum.

Sở Tài chính báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh kết quả thẩm định như sau:

**1. Căn cứ pháp lý**

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 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; 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;

<sup>1</sup> Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của luật phí và lệ phí

Trên cơ sở đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Văn bản số 1517/STNMT-KHTC ngày 24 tháng 5 năm 2024 và tình hình thực tế của địa phương.

## **2. Phạm vi giới hạn thẩm định:**

Sở Tài chính chỉ thẩm định trên cơ sở đề án thu phí thẩm định hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Kon Tum do Sở Tài nguyên và Môi trường xây dựng.

Sở Tài nguyên và Môi trường chịu trách nhiệm về tính chính xác và tính hợp pháp của các thông tin, số liệu, tài liệu, các nội dung, đơn vị cung cấp. Có trách nhiệm phối hợp giải trình các nội dung có liên quan đến phí thẩm định hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Kon Tum.

**3. Ý kiến của Sở Tài chính:** Đề án đơn vị xây dựng cơ bản đảm bảo các nội dung theo quy định tại 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, cụ thể như sau:

**3.1. Đối tượng miễn, mức thu phí, tỷ lệ phân bổ số 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.

### **3.2. 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 sử 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, Sở Tài nguyên và Môi trường 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 sử 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*”.

### **3.3. 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: Theo báo cáo của Sở Tài nguyên và Môi trường, 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, Sở Tài nguyên và Môi trường 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 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>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> )

**3.3. Nguồn thu phí để lại cho đơn vị:** Thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 5 Nghị định số 120/2016/NĐ-CP của Chính phủ và các quy định hiện

hành khác có liên quan.

**3.4. Khả năng đóng góp của người nộp phí:** kể từ khi thực hiện thu phí thẩm định hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Kon Tum đến nay, các đối tượng nộp phí đồng thuận và chấp hành nghiêm túc với các mức thu do Hội đồng nhân dân tỉnh Kon Tum ban hành.

**3.5. Hiệu quả thu phí:** Số phí thu được các đơn vị thực hiện nộp vào ngân sách nhà nước 50%, 50% còn lại để trang trải các khoản chi phí phát sinh trực tiếp phục vụ công tác thẩm định hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

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.

#### **4. Kết luận:**

Sở Tài chính đã tiến hành thẩm định đề án thu phí thẩm định hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Kon Tum do Sở Tài nguyên và Môi trường xây dựng. Sở Tài nguyên và Môi trường chịu trách nhiệm về tính chuẩn xác các thông tin, số liệu, tài liệu đơn vị cung cấp.

Trên cơ sở kết quả thẩm định như trên, Sở Tài chính đã hoàn chỉnh đề án thu phí thẩm định hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Kon Tum kính trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét trình Hội đồng nhân dân tỉnh khóa XII, kỳ họp thứ 7 sửa đổi, bổ sung phí thẩm định hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 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.

Sở Tài chính báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Sở Tài nguyên và Môi trường;
- Lưu: VT, QLNS.

**KT. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC**

**Lê Văn Trung**