

Số: 3352/ĐA-UBND

Đồng Nai, ngày 18 tháng 6 năm 2026

ĐỀ ÁN
VỀ THU PHÍ ĐĂNG KÝ GIAO DỊCH BẢO ĐẢM
TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI

I. CĂN CỨ PHÁP LÝ, SỰ CẦN THIẾT XÂY DỰNG ĐỀ ÁN

1. Căn cứ pháp lý

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 87/2025/QH15;

Căn cứ Luật Phí và lệ phí số 97/2015/QH13 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 09/2017/QH14, Luật số 23/2018/QH14, Luật số 72/2020/QH14, Luật số 16/2023/QH15, Luật số 20/2023/QH15, Luật số 24/2023/QH15, Luật số 33/2024/QH15, Luật số 35/2024/QH15, Luật số 47/2024/QH15, Luật số 60/2024/QH15, Luật số 74/2025/QH15, Luật số 89/2025/QH15, Luật số 94/2025/QH15 và Luật số 95/2025/QH15;

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 43/2024/QH15, Luật số 47/2024/QH15, Luật số 58/2024/QH15, Luật số 71/2025/QH15, Luật số 84/2025/QH15, Luật số 93/2025/QH15, Luật số 95/2025/QH15, Luật số 146/2025/QH15 và Luật số 147/2025/QH15;

Căn cứ Nghị quyết 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 99/2022/NĐ-CP của Chính phủ về đăng ký biện pháp bảo đảm được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 18/2026/NĐ-CP;

Căn cứ Nghị định số 362/2025/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp để tổ chức, hướng dẫn thi hành Luật phí và lệ phí;

Căn cứ Nghị định 49/2026/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Thông tư số 136/2017/TT-BTC của Bộ trưởng 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;

Căn cứ Thông tư số 85/2019/TT-BTC 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 được sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư số 106/2021/TT-BTC;

Căn cứ Thông tư số 10/2024/TT-BTNMT của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ địa chính, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất;

Căn cứ Tờ trình số 151/TTr-UBND ngày 06 tháng 11 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc đăng ký xây dựng, ban hành Nghị quyết quy định phí giao dịch bảo đảm trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Văn bản số 806/HĐND-VP ngày 30 tháng 12 năm 2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Nai về thống nhất đăng ký xây dựng Nghị quyết quy định phí đăng ký giao dịch bảo đảm trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

Căn cứ Văn bản số 13191/UBND-KTNS ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc hoàn chỉnh hồ sơ dự thảo Nghị quyết quy định phí đăng ký giao dịch bảo đảm trên địa bàn tỉnh.

2. Sự cần thiết xây dựng đề án

2.1. Căn cứ thực tiễn

- Căn cứ Nghị quyết số 202/2025/QH15 của Quốc hội về sắp xếp đơn vị hành chính cấp tỉnh;

- Căn cứ Nghị quyết số 1662/NQ-UBTVQH15 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã của tỉnh Đồng Nai năm 2025;

- Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 21 Luật Phí và Lệ phí năm 2015, quy định: **HĐND cấp tỉnh “Quyết định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng các khoản phí, lệ phí thuộc thẩm quyền”**; khoản 1 Điều 22 Luật Phí và Lệ phí ngày năm 2015, quy định UBND cấp tỉnh **“Trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng các khoản phí, lệ phí thuộc thẩm quyền”**.

- Trước khi sáp nhập 02 tỉnh Đồng Nai và Bình Phước (trước ngày 01 tháng 7 năm 2025), Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Nai đã ban hành Nghị quyết số 23/2024/NQ-HĐND ngày 29 tháng 11 năm 2024 quy định phí đăng ký giao dịch bảo đảm trên địa bàn tỉnh Đồng Nai; Hội đồng nhân dân tỉnh Bình Phước đã ban hành Nghị quyết số 32/2020/NQ-HĐND ngày 10 tháng 12 năm 2020 quy định mức thu, nộp, quản lý và sử dụng phí đăng ký giao dịch bảo đảm; phí cung cấp thông tin về giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất trên địa bàn tỉnh Bình Phước. Tuy nhiên, mức thu phí đăng ký giao dịch bảo đảm tại 02 Nghị quyết nêu trên là khác nhau.

- Đồng thời, để khuyến khích các tổ chức, cá nhân sử dụng dịch vụ công trực tuyến, Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Nai khi ban hành Nghị quyết số 23/2024/NQ-HĐND ngày 29 tháng 11 năm 2024 có quy định mức thu phí hồ sơ

trực tuyến nêu tổ chức, cá nhân có yêu cầu giải quyết thủ tục hành chính nộp hồ sơ thông qua cổng dịch vụ công trực tuyến và được tỉnh Đồng Nai áp dụng thực hiện từ tháng 9 năm 2023 đến nay. Hội đồng nhân dân tỉnh Bình Phước ban hành Nghị quyết số 03/2025/NQ-HĐND ngày 20 tháng 6 năm 2025; theo đó, tại Điều 2 của Nghị quyết quy định mức thu phí là 0 đồng so với mức phí quy định nêu tổ chức, cá nhân có yêu cầu giải quyết thủ tục hành chính nộp hồ sơ thông qua cổng dịch vụ công trực tuyến tỉnh Bình Phước (bao gồm tất cả các lĩnh vực). Như vậy, chính sách hỗ trợ đối với hoạt động cung cấp dịch vụ công trực tuyến tại 02 Nghị quyết nêu trên chưa có sự thống nhất.

- Với các nội dung nêu trên, căn cứ khoản 1 Điều 8 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2025; khoản 1, khoản 2 Điều 43 Nghị định số 78/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều và biện pháp để tổ chức, hướng dẫn thi hành Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật được sửa đổi bởi Khoản 24 Điều 1 Nghị định 187/2025/NĐ-CP có hiệu lực từ ngày 01 tháng 07 năm 2025. Để đảm bảo việc tổ chức thu phí đăng ký giao dịch bảo đảm trên địa bàn thành phố Đồng Nai đáp ứng quy định pháp luật hiện hành và thống nhất mức phí trên địa bàn thành phố Đồng Nai mới sau khi hợp nhất; việc xây dựng và ban hành Nghị quyết nêu trên nhằm thay thế Nghị quyết số 23/2024/NQ-HĐND ngày 29 tháng 11 năm 2024 của HĐND tỉnh Đồng Nai (cũ), Nghị quyết số 32/2020/NQ-HĐND ngày 10 tháng 12 năm 2020 của HĐND tỉnh Bình Phước (cũ), 01 phần của Nghị quyết số 19/2023/NQ-HĐND ngày 29 tháng 9 năm 2023 HĐND tỉnh Đồng Nai (cũ) và 1 phần của Nghị quyết số 03/2025/NQ-HĐND ngày 20 tháng 6 năm 2025 của HĐND tỉnh Bình Phước (cũ) liên quan đến phí đăng ký giao dịch bảo đảm là cần thiết.

2.2. Kết quả việc thu phí trong các năm qua

- Căn cứ Khoản 2 Điều 4 Luật phí và lệ phí năm 2015, Hội đồng nhân dân cấp tỉnh có thẩm quyền quy định các khoản phí, lệ phí, trong đó có phí đăng ký giao dịch bảo đảm; Căn cứ điểm c khoản 3 Điều 1 Thông tư số 106/2021/TT-BTC ngày 26 tháng 11 năm 2021 sửa đổi, bổ sung một số điều của 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 quy định: “ **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 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 sổ 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”.

- Thực hiện Nghị quyết số 23/2024/NQ-HĐND ngày 29 tháng 11 năm 2024 của HĐND tỉnh Đồng Nai (cũ), Nghị quyết số 32/2020/NQ-HĐND ngày 10 tháng 12 năm 2020 và Nghị quyết số 03/2025/NQ-HĐND ngày 20 tháng 06 năm 2025 của HĐND tỉnh Bình Phước (cũ), công tác thu phí đăng ký giao dịch bảo đảm trong những năm qua trên địa bàn thành phố đã đạt được những kết quả nhất định. Các tổ chức, cá nhân thực hiện nghiêm túc quy định về nộp phí, đơn vị không nhận được ý kiến kiến nghị nào liên quan đến mức thu phí và quy định thu phí.

- Kết quả thu phí đăng ký giao dịch bảo đảm trên địa bàn tỉnh Đồng Nai và tỉnh Bình Phước) từ khi Nghị quyết có hiệu lực như sau:

+ Nghị quyết số 23/2024/NQ-HĐND ngày 29 tháng 11 năm 2024 của HĐND tỉnh Đồng Nai (cũ):

Đơn vị tính: Đồng

Năm	Tổng số tiền thu được	Số tiền nộp ngân sách nhà nước	Số được để lại
Năm 2025	25.484.533.170	0	25.484.533.170
Cộng	25.484.533.170	0	25.484.533.170

+ Nghị quyết số 32/2020/NQ-HĐND ngày 10 tháng 12 năm 2020 và Nghị quyết số 03/2025/NQ-HĐND ngày 20 tháng 06 năm 2025 của HĐND tỉnh Bình Phước (cũ):

DVT: đồng

Năm	Tổng số tiền thu được	Số tiền nộp ngân sách nhà nước	Số được để lại
Năm 2021	6.267.977.000	1.170.147.600	5.097.829.400
Năm 2022	6.192.482.000	1.248.584.400	4.943.897.600
Năm 2023	5.751.717.000	1.130.761.300	4.620.955.700
Năm 2024	5.938.661.000	890.819.500	5.047.841.500
Năm 2025	4.925.279.000	857.289.450	4.067.989.550
Cộng	29.076.116.000	5.297.602.250	23.778.513.750

- Sử dụng nguồn thu phí, lệ phí:

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...). Qua phân tích, đánh giá tổng thể cho thấy nguồn thu từ phí đăng ký giao dịch bảo đảm đã cơ bản đảm bảo bù đắp các chi phí phát sinh liên quan đến việc thực hiện nội dung giao dịch bảo đảm, bao gồm chi phí tiếp nhận, xử lý hồ sơ, quản lý dữ liệu và các chi phí hành chính liên quan. Do đó, hoạt động này vận hành theo cơ chế tự chủ về tài chính, không phát sinh nhu cầu hỗ trợ hoặc bù đắp từ ngân sách nhà nước.

2.3. Sự thay đổi phát sinh trong tổ chức thu phí

Hiện nay căn cứ pháp lý để ban hành Nghị quyết thu phí đã có sự thay đổi; đồng thời, chưa có sự thống nhất giữa các biểu mức phí đăng ký giao dịch bảo đảm trên địa bàn thành phố Đồng Nai (mới) sau sáp nhập. Cụ thể:

- Thông tư số 250/2016/TT-BTC ngày 11 tháng 11 năm 2016 của Bộ Tài chính về hướng dẫn về phí và lệ phí thuộc thẩm quyền quyết định của Hội đồng nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương đã hết hiệu lực do bị thay thế bởi 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; một số nội dung quy định tại Thông tư số 85/2019/TT-BTC đã được sửa đổi bởi điểm e khoản 3 Điều 1 Thông tư số 106/2021/TT-BTC ngày 26 tháng 11 năm 2021 của Bộ Tài chính.

- Bên cạnh đó, mức thu phí hiện đang áp dụng theo quy định tại Nghị quyết số 23/2024/NQ-HĐND ngày 29 tháng 11 năm 2024 của Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Nai được xây dựng trên cơ sở mức lương cơ sở là 2.070.000 đồng/tháng, hiện nay, Chính phủ đã ban hành Nghị định số 73/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 6 năm 2024 quy định mức lương cơ sở đối với cán bộ, công chức, viên chức và lực lượng vũ trang; theo đó, mức lương cơ sở là 2.340.000 đồng/tháng và được áp dụng kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2024 và căn cứ định mức, định biên xây dựng Nghị quyết theo Thông tư số 14/2017/TT-BTNMT ngày 20 tháng 7 năm 2017 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường đã hết hiệu lực 01 tháng 01 tháng 2025. Mức thu phí đang áp dụng tại Nghị quyết 32/2020/NQ-HĐND ngày 10 tháng 12 năm 2020 của Hội đồng nhân dân tỉnh Bình Phước được xây dựng trên căn cứ Thông tư 202/2016/TT-BTC ngày 9 tháng 11 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Tài chính đã hết hiệu lực ngày 15 tháng 11 năm 2023 được thay thế bằng Thông tư 61/2023/TT-BTC ngày 28 tháng 9 năm 2023 không áp dụng cho lĩnh vực đăng ký giao dịch bảo đảm bất động sản (Theo điều 7 Bộ Luật dân sự năm 2015, đất đai thuộc bất động sản).

- Căn cứ khoản 1 Điều 8 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2025; khoản 1, khoản 2 Điều 43 Nghị định số 78/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều và biện pháp để tổ chức, hướng dẫn thi hành Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật; Phí

đăng ký giao dịch bảo đảm trên địa bàn thành phố Đồng Nai cần phải được sửa đổi cho phù hợp với các quy định pháp luật hiện hành có liên quan.

3. Sự cần thiết xây dựng Đề án và ban hành Nghị quyết mới

Hiện nay căn cứ pháp lý để ban hành Nghị quyết thu phí đã có sự thay đổi; đồng thời, chưa có sự thống nhất giữa các biểu mức phí đăng ký giao dịch bảo đảm trên địa bàn thành phố Đồng Nai (mới) sau sáp nhập. Cụ thể:

- 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 này đã thay thế Thông tư số 250/2016/TT-BTC ngày 11 tháng 11 năm 2016 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 Thông tư số 96/2017/TT-BTC ngày 27 tháng 9 năm 2017 sửa đổi, bổ sung Thông tư số 250/2016/TT-BTC ngày 11 tháng 11 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Tài chính. Đồng thời, một số nội dung quy định tại Thông tư số 85/2019/TT-BTC đã được sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư số 106/2021/TT-BTC ngày 26 tháng 11 năm 2021 của Bộ Tài chính.

Căn cứ khoản 12, khoản 13 và khoản 14 Điều 2 Thông tư số 85/2019/TT-BTC được sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư số 106/2021/TT-BTC quy định danh mục các khoản phí thuộc thẩm quyền của Hội đồng nhân dân tỉnh quy định:

“21. Phí đăng ký giao dịch bảo đảm (đối với hoạt động đăng ký do cơ quan địa phương thực hiện)”.

- Tại khoản 1, khoản 2 Điều 7 Nghị định số 362/2025/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp để tổ chức, hướng dẫn thi hành Luật Phí và lệ phí có quy định:

“1. Tổ chức thu phí, lệ phí có trách nhiệm:

a) Xây dựng đề án thu phí, lệ phí bao gồm các nội dung sau:

Đề án thu phí gồm: Phương thức cung cấp dịch vụ, thu phí; dự kiến mức thu, căn cứ xây dựng mức thu; đối tượng chịu phí; miễn, giảm phí; dự toán thu, chi; tỷ lệ để lại; đánh giá khả năng đóng góp của người nộp phí, hiệu quả thu phí.

Đề án thu lệ phí gồm: Phương thức cung cấp dịch vụ, thu lệ phí; dự kiến mức thu, căn cứ xây dựng mức thu; đối tượng chịu lệ phí; miễn, giảm lệ phí; đánh giá khả năng đóng góp của người nộp lệ phí, hiệu quả thu lệ phí.

b) Trình bộ quản lý chuyên ngành thẩm định đề án thu phí, lệ phí đối với các khoản phí, lệ phí thuộc thẩm quyền Bộ Tài chính hoặc cơ quan chuyên môn thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh đối với các khoản phí, lệ phí thuộc thẩm quyền Hội đồng nhân dân cấp tỉnh.

c) Trường hợp khoản phí, lệ phí do nhiều tổ chức cùng thực hiện thu thì không ban hành văn bản riêng cho từng tổ chức thu phí, lệ phí.

d) Thực hiện các trách nhiệm khác theo quy định tại Nghị định này.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm chỉ đạo cơ quan chuyên môn thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thẩm định đề án thu phí, lệ phí của tổ chức thu phí, lệ phí hoặc xây dựng, thẩm định đề án thu phí, lệ phí đối với trường hợp quy định tại điểm c khoản 1 Điều này đối với các khoản phí, lệ phí thuộc thẩm quyền quyết định của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh và trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh để trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định thu phí, lệ phí.”

- Ngày 12 tháng 6 năm 2025, tại kỳ họp thứ 9, Quốc hội khóa XV đã thông qua Nghị quyết số 202/2025/QH15 về việc sắp xếp đơn vị hành chính cấp tỉnh, có hiệu lực thi hành từ ngày được thông qua. Tại khoản 17 Điều 1 Nghị quyết số 202/2025/QH15 quy định: **“Sắp xếp toàn bộ diện tích tự nhiên, quy mô dân số của tỉnh Bình Phước và tỉnh Đồng Nai thành tỉnh mới có tên gọi là tỉnh Đồng Nai...”**.

- Trước khi sáp nhập 02 tỉnh (trước ngày 01 tháng 7 năm 2025), Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Nai đã ban hành Nghị quyết số 23/2024/NQ-HĐND ngày 29 tháng 11 năm 2024 quy định phí đăng ký giao dịch bảo đảm trên địa bàn tỉnh Đồng Nai; Hội đồng nhân dân tỉnh Bình Phước đã ban hành Nghị quyết số 32/2020/NQ-HĐND ngày 10 tháng 12 năm 2020 của HĐND tỉnh Bình Phước quy định mức thu, nộp, quản lý và sử dụng phí đăng ký giao dịch bảo đảm; phí cung cấp thông tin về giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất trên địa bàn tỉnh Bình Phước.

- Mức thu phí đăng ký giao dịch bảo đảm trên địa bàn tỉnh Đồng Nai (cũ) được quy định tại Nghị quyết số 23/2024/NQ-HĐND được xây dựng theo Thông tư số 14/2017/TT-BTNMT ngày 20 tháng 7 năm 2017 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường đã hết hiệu lực 01 tháng 01 năm 2025, mức thu được tính toán theo đơn giá năm 2024;

- Mức thu phí đăng ký giao dịch bảo đảm trên địa bàn tỉnh Bình Phước (cũ) được quy định tại Nghị quyết số 32/2020/NQ-HĐND được xây dựng theo quy định của Thông tư 202/2016/TT-BTC ngày 9 tháng 11 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Tài chính đã hết hiệu lực ngày 15 tháng 11 năm 2023, mức thu được tính toán theo đơn giá năm 2020.

Mức thu phí đăng ký giao dịch bảo đảm trước khi sáp nhập 02 tỉnh Đồng Nai và Bình Phước tại 02 Nghị quyết nêu trên là khác nhau.

- Mức lương cơ sở hiện nay là 2.340.000 đồng/tháng tăng 270.000 đồng so với mức lương cơ sở tại thời điểm ban hành Nghị quyết số 23/2024/NQ-HĐND là 2.070.000 đồng (mức lương cơ sở 1.800.000 đồng (Nghị định số 24/2023/NĐ-CP) cộng thêm 1/2 (một phần hai) mức tăng lương tăng 1.800.000 đồng lên 2.340.000 đồng là 270.000 đồng). Mặt khác, giá vật tư, văn phòng phẩm, điện năng và các chi phí khác cũng tăng theo giá thị trường.

- Thêm vào đó, để đẩy mạnh hoạt động cung cấp dịch vụ công trực tuyến, HĐND tỉnh Đồng Nai đã ban hành Nghị quyết số 23/2024/NQ-HĐND ngày 29 tháng 11 năm 2024. HĐND tỉnh Bình Phước ban hành Nghị quyết số 03/2025/NQ-HĐND ngày 20 tháng 6 năm 2025; theo đó, tại Điều 2 của Nghị quyết quy định mức thu phí là 0 đồng so với mức phí quy định nếu tổ chức, cá nhân có yêu cầu giải quyết thủ tục hành chính nộp hồ sơ thông qua cổng dịch vụ công trực tuyến tỉnh Bình Phước (bao gồm tất cả các lĩnh vực). Như vậy, chính sách hỗ trợ đối với hoạt động cung cấp dịch vụ công trực tuyến chưa có sự thống nhất.

Với các lý do nêu trên, căn cứ khoản 1 Điều 8 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2025; khoản 1, khoản 2 Điều 43 Nghị định số 78/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều và biện pháp để tổ chức, hướng dẫn thi hành Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật; để đáp ứng quy định pháp luật hiện hành và thống nhất mức phí trên địa bàn thành phố Đồng Nai mới sau khi hợp nhất; việc ban hành Nghị quyết sẽ bảo đảm tính thống nhất mức thu trên toàn thành phố mới, đồng thời phù hợp với khối lượng công việc gia tăng và yêu cầu quản lý trong giai đoạn sau hợp nhất. Vì vậy, việc xây dựng và ban hành Nghị quyết phí đăng ký giao dịch bảo đảm trên địa bàn thành phố Đồng Nai nhằm thay thế Nghị quyết số 23/2024/NQ-HĐND ngày 29 tháng 11 năm 2024 của HĐND tỉnh Đồng Nai (cũ); đồng thời, thay thế Nghị quyết số 32/2020/NQ-HĐND ngày 10 tháng 12 năm 2020 của HĐND tỉnh Bình Phước (cũ) và bãi bỏ 1 phần của Nghị quyết số 03/2025/NQ-HĐND ngày 20 tháng 6 năm 2025 của HĐND tỉnh Bình Phước (cũ) liên quan đến phí đăng ký giao là cần thiết.

II. MỤC TIÊU XÂY DỰNG NGHỊ QUYẾT

- Thống nhất quy định về Phí đăng ký giao dịch bảo đảm trên địa bàn thành phố Đồng Nai sau sáp nhập.

- Phù hợp với quy định mới của Luật đất đai và các Nghị định quy định về đăng ký biện pháp bảo đảm.

- Đảm bảo mức thu phù hợp chi phí thực tế.

- Bảo đảm công khai, minh bạch, không trùng lặp với các khoản phí khác.

- Thực hiện đầy đủ quyền hạn của HĐND thành phố trong việc quy định phí theo Luật Phí và lệ phí.

III. PHẠM VI, ĐỐI TƯỢNG ÁP DỤNG

1. Phạm vi điều chỉnh

Nghị quyết quy định mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng các khoản phí đăng ký giao dịch bảo đảm trên địa bàn thành phố Đồng Nai.

2. Đối tượng áp dụng

a) Tổ chức, cá nhân, cộng đồng dân cư, hộ gia đình có yêu cầu đăng ký giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất trên địa bàn thành phố Đồng Nai.

b) Các cơ quan nhà nước và tổ chức, cá nhân có liên quan đến việc thu, nộp, quản lý và sử dụng phí đăng ký giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất trên địa bàn thành phố Đồng Nai.

3. Dự báo tác động

Mức thu của tỉnh Đồng Nai (mới) dự kiến tăng hơn so với mức thu theo Nghị quyết số 32/2020/NQ-HĐND của HĐND tỉnh Bình Phước (cũ) và Nghị quyết số 23/2024/NQ-HĐND của HĐND tỉnh Đồng Nai (cũ) tùy theo loại hồ sơ; do đó, sẽ có tác động phần nào đến mức thu đến các tổ chức, cá nhân đăng ký biện pháp bảo đảm. Dự kiến các tác động của Nghị quyết như sau:

3.1 Tác động tích cực

- Tạo cơ sở pháp lý minh bạch, thống nhất cho hoạt động thu phí đăng ký giao dịch bảo đảm trên địa bàn thành phố.
- Góp phần nâng cao ý thức trách nhiệm của tổ chức, cá nhân trong việc thực hiện đăng ký biện pháp bảo đảm, nghĩa vụ về Phí, lệ phí.

3.2. Tác động hạn chế

Có thể làm tăng chi phí của tổ chức, cá nhân khi thực hiện thủ tục hành chính, nhưng mức tăng hợp lý, tương xứng với dịch vụ công được cung cấp và phù hợp với khả năng chi trả.

IV. NỘI DUNG CỦA ĐỀ ÁN

1. Phương thức cung cấp dịch vụ, thu phí

1.1. Việc tiếp nhận hồ sơ

Căn cứ pháp lý:

- Luật Đất đai 2024 về việc quy định về đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất; đăng ký biến động; thực hiện quyền của người sử dụng đất;
- Nghị định 99/2022/NĐ-CP về việc quy định về đăng ký biện pháp bảo đảm;
- Nghị quyết số 254/2025/QH15 quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;
- Nghị định 49/2026/NĐ-CP quy định về chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;
- Nghị định 18/2026/NĐ-CP về việc cắt giảm thủ tục hành chính, giấy tờ và đẩy mạnh dữ liệu số trong các lĩnh vực: hỗ trợ tư pháp, thi hành án dân sự, đăng ký biện pháp bảo đảm và hộ tịch;
- Việc tiếp nhận hồ sơ đăng ký giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất được thực hiện thống nhất theo hướng cải cách thủ tục hành chính, cụ thể:

+ Tổ chức, cá nhân nộp 01 bộ hồ sơ thông qua một trong các phương thức:

- + Nộp trực tiếp tại Bộ phận Một cửa các cấp;
- + Thông qua dịch vụ bưu chính công ích;
- + Nộp trực tuyến qua Cổng Dịch vụ công quốc gia hoặc hệ thống thông tin giải quyết thủ tục hành chính cấp thành phố;
- + Nộp thông qua hình thức ủy quyền theo quy định của pháp luật.
- + Việc tiếp nhận hồ sơ được thực hiện theo nguyên tắc:
- + Không phụ thuộc địa giới hành chính theo chủ trương tại Nghị định 254/2025/NĐ-CP;
- + Bảo đảm công khai, minh bạch, thuận lợi cho người dân và doanh nghiệp;

+ Hồ sơ được số hóa, cập nhật vào hệ thống thông tin đất đai.

+ Phân định trách nhiệm:

+ Bộ phận Một cửa: tiếp nhận, hướng dẫn, luân chuyển hồ sơ;

+ Văn phòng đăng ký đất đai (bao gồm các Chi nhánh trực thuộc): cơ quan trực tiếp xử lý, giải quyết và trả kết quả.

Như vậy, việc mở rộng phương thức tiếp nhận không làm thay đổi thẩm quyền giải quyết thủ tục hành chính mà chỉ tạo thuận lợi trong tiếp cận dịch vụ công.

1.2. Việc thu phí đăng ký giao dịch bảo đảm

Văn phòng đăng ký đất đai (bao gồm các Chi nhánh trực thuộc) là đơn vị:

- Trực tiếp thực hiện đăng ký giao dịch bảo đảm;

- Trực tiếp thu và quản lý phí, lệ phí theo quy định.

+ Các khoản thu bao gồm:

+ Phí đăng ký thế chấp;

+ Phí đăng ký thay đổi nội dung giao dịch bảo đảm;

+ Phí xóa đăng ký giao dịch bảo đảm;

- Nguyên tắc thu:

+ Thu đúng, thu đủ, công khai, minh bạch;

+ Thực hiện theo mức thu do Hội đồng nhân dân cấp thành phố ban hành;

1.3. Về thực hiện đăng ký giao dịch bảo đảm

a) Căn cứ pháp lý

- Luật Đất đai số 31/2024/QH15;
- Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11 tháng 12 năm 2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;
- Nghị định số 99/2022/NĐ-CP ngày 30 tháng 11 năm 2022 của Chính phủ về đăng ký biện pháp bảo đảm;
- Nghị định 18/2026/NĐ-CP ngày 14 tháng 1 năm 2026 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định để cắt giảm, đơn giản hóa thủ tục hành chính, điều kiện kinh doanh thuộc phạm vi quản lý của Bộ Tư pháp;
- Nghị định 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 1 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

b) Về chuyên môn, kỹ thuật

Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện thẩm định hồ sơ với các nội dung:

- 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;
- Tạo tệp (file) dữ liệu hồ sơ số và nhập thông tin do người sử dụng đất kê khai, đăng ký;
- 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;
- Xác nhận nội dung biến động vào GCN đã cấp; Nhập bổ sung thông tin dữ liệu về GCN;
- 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) Về công tác quản lý nhà nước

- Bảo đảm việc đăng ký đúng thẩm quyền;
- Thống nhất quản lý thông tin giao dịch bảo đảm;
- Phục vụ công tác quản lý đất đai và kiểm soát rủi ro pháp lý.

d) Lý do về tính minh bạch và trách nhiệm

Việc giao Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện thẩm định là cần thiết

nhằm: Bảo đảm tính hợp pháp của tài sản giao dịch; Phòng ngừa tranh chấp, rủi ro tín dụng; Xác định rõ trách nhiệm cơ quan đăng ký; Bảo đảm tính thống nhất giữa thẩm định, đăng ký và thu phí.

2. Dự kiến mức thu, căn cứ xây dựng dự toán mức thu

2.1. Về nguyên tắc thu phí

- Căn cứ quy định tại Điều 8 Luật phí và lệ phí năm 2015;
- Căn cứ khoản 1 Điều 4 Thông tư số 85/2019/TT-BTC ngày 29 tháng 11 năm 2019 của Bộ Tài chính;
- Mức thu phí được xác định cơ bản bảo đảm bù đắp chi phí, có tính đến chính sách phát triển kinh tế - xã hội của Nhà nước trong từng thời kỳ, bảo đảm công bằng, công khai, minh bạch và bình đẳng về quyền và nghĩa vụ của tổ chức, cá nhân.

2.2. Việc xây dựng mức thu các khoản phí cần đảm bảo theo quy định tại khoản 2 Điều 4 Thông tư số 85/2019/TT-BTC ngày 29 tháng 11 năm 2019 của Bộ Tài chính, được sửa đổi, bổ sung tại khoản 2 Điều 1 Thông tư số 106/2021/TT-BTC ngày 26 tháng 11 năm 2021 của Bộ Tài chính, cụ thể

- Căn cứ mức thu phí hiện hành (nếu có) để làm cơ sở đề xuất mức thu.
- Phù hợp với điều kiện, tình hình cụ thể của địa phương nơi phát sinh hoạt động cung cấp dịch vụ, thu phí, lệ phí. Mức thu phí, lệ phí đối với hoạt động cung cấp trực tuyến phù hợp để khuyến khích tổ chức, cá nhân sử dụng dịch vụ công theo phương thức trực tuyến.
- Đối với các khoản phí đăng ký giao dịch bảo đảm trên địa bàn thành phố Đồng Nai: Quy định mức thu phí, lệ phí cần đảm bảo tương quan với mức thu phí do Bộ Tài chính quy định đối với các hồ sơ do cơ quan trung ương thực hiện.
- Tham khảo mức thu phí của các địa phương liền kề hoặc địa phương có điều kiện kinh tế - xã hội tương đồng để bảo đảm sự hài hòa giữa các địa phương.

3. Căn cứ xây dựng dự toán mức thu

3.1. Nguyên tắc xác định mức thu:

Mức thu phí được xác định cơ bản bảo đảm bù đắp chi phí, có tính đến chính sách phát triển kinh tế - xã hội của Nhà nước trong từng thời kỳ, bảo đảm công bằng, công khai, minh bạch và bình đẳng về quyền và nghĩa vụ của tổ chức, cá nhân.

- Phù hợp với điều kiện, tình hình phát triển kinh tế - xã hội trên địa bàn thành phố Đồng Nai.
- Phù hợp với khả năng chi trả của tổ chức, cá nhân.
- Việc xác định mức thu được xây dựng trên cơ sở tham khảo mức phí của các địa phương có điều kiện kinh tế - xã hội tương đồng, đảm bảo hài hòa với

mặt bằng phí thẩm định đang áp dụng tại các địa phương có điều kiện tương tự (TP Hồ Chí Minh (cũ), tỉnh Long An (cũ)).

3.2. Căn cứ xác định mức thu

- Căn cứ quy định tại Điều 5 Thông tư số 85/2019/TT-BTC ngày 29 tháng 11 năm 2019 của Bộ Tài chính được sửa đổi bởi Điều d Khoản 3 Điều 1 Thông tư 106/2021/TT-BTC có hiệu lực từ ngày 10 tháng 01 năm 2022 của Bộ Tài chính quy định:

+ 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 sổ 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”.

- Căn cứ Nghị định số 99/2022/NĐ-CP ngày 30 tháng 11 năm 2022 của Chính phủ về đăng ký biện pháp bảo đảm; Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11 tháng 12 năm 2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai, cơ sở xác định mức thu phí đăng ký giao dịch bảo đảm được xây dựng theo định mức kinh tế của Quyết định số 72/2025/QĐ-UBND ngày 5 tháng 12 năm 2025 của UBND tỉnh Đồng Nai ban hành 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 tài sản gắn liền với đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai và thực tế thực hiện để làm cơ sở.

- Trên cơ sở đó, UBND thành phố xây dựng dự thảo Nghị quyết: Phí đăng ký giao dịch bảo đảm được xác định trên nguyên tắc tính đúng, tính đủ các khoản chi phí cần thiết để thực hiện toàn bộ các hoạt động phục vụ đăng ký biện pháp bảo đảm, bao gồm: 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; Tạo tệp (file) dữ liệu hồ sơ số và nhập thông tin do người sử dụng đất kê khai, đăng ký; 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; Xác nhận nội dung biến động vào GCN đã cấp; Nhập bổ sung thông tin dữ liệu về GCN; 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.

(Có phụ lục 1 kèm theo)

3.3. Phương pháp xác định

- Tham khảo mức thu của các địa phương có hoàn cảnh kinh tế - xã hội tương đồng (TP Hồ Chí Minh (cũ)) để đảm bảo sự hài hòa, thống nhất giữa các địa phương theo đúng quy định tại Điều 4 Thông tư số 85/2019/TT-BTC ngày 29 tháng 11 năm 2019 của Bộ Tài chính (được sửa đổi tại khoản 2 Điều 1. Thông tư số 106/2021/TT-BTC ngày 26 tháng 11 năm 2021).

- Để có căn cứ xác định mức thu, cần dựa trên loại hồ sơ, các công việc, hoạt động cần phải thực hiện khi thực hiện hồ sơ để tính toán chi phí tối thiểu cho hoạt động đăng ký giao dịch bảo đảm.

- Ước tính chi phí bình quân cho 01 hồ sơ đăng ký, xóa thế chấp hoặc thay đổi nội dung thế chấp bằng quyền sử dụng đất.

3.4. Dự kiến mức thu

Căn cứ theo định mức kinh tế - kỹ thuật ban hành tại quyết định số 72/2025/QĐ-UBND ngày 5 tháng 12 năm 2025 của UBND tỉnh Đồng Nai ban hành 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 tài sản gắn liền với đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai. Căn cứ nội dung, công việc và các chi phí phát sinh, mức thu bao gồm chi phí nhân công, vật liệu, dụng cụ, thiết bị, điện năng, ... trong việc thực hiện đăng ký giao dịch bảo đảm trên địa bàn thành phố Đồng Nai. Do đó, cơ quan soạn thảo đề xuất xây dựng mức thu cho từng nội dung, cụ thể:

Biểu dự kiến mức thu phí đăng ký giao dịch bảo đảm trên địa bàn thành phố Đồng Nai

Đơn vị tính: Hồ sơ/thửa/giấy chứng nhận

STT	Loại hồ sơ	Đơn vị tính	Tổ chức		Cá nhân	
			Mức thu phí hồ sơ trực tiếp (Đồng)	Mức thu phí hồ sơ trực tuyến (Đồng)	Mức thu phí hồ sơ trực tiếp (Đồng)	Mức thu phí hồ sơ trực tuyến (Đồng)
1	Đăng ký thế chấp hoặc thay đổi nội dung thế chấp bằng quyền sử dụng đất	Hồ sơ/ Thửa/ GCN	874.000	830.000	385.000	365.000

STT	Loại hồ sơ	Đơn vị tính	Tổ chức		Cá nhân	
			Mức thu phí hồ sơ trực tiếp (Đồng)	Mức thu phí hồ sơ trực tuyến (Đồng)	Mức thu phí hồ sơ trực tiếp (Đồng)	Mức thu phí hồ sơ trực tuyến (Đồng)
2	Đăng ký thế chấp hoặc thay đổi nội dung thế chấp bằng tài sản gắn liền với đất, tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai	Hồ sơ/ Thửa/ GCN	884.000	839.000	484.000	459.000
3	Đăng ký thế chấp hoặc thay đổi nội dung thế chấp bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, thế chấp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai	Hồ sơ/ Thửa/ GCN	1.121.00 0	1.064.00 0	573.000	544.000
4	Xóa đăng ký thế chấp bằng quyền sử dụng đất	Hồ sơ/ Thửa/ GCN	853.000	810.000	354.000	336.000
5	Xóa đăng ký thế chấp bằng tài sản gắn liền với đất, tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai	Hồ sơ/ Thửa/ GCN	857.000	814.000	445.000	422.000
6	Xóa đăng ký thế chấp bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, thế chấp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai	Hồ sơ/ Thửa/ GCN	1.089.00 0	1.034.00 0	527.000	500.000

Ghi chú:

- Trường hợp 01 hồ sơ cá nhân mà nhiều giấy chứng nhận thì mức thu đối với mỗi giấy chứng nhận tăng thêm:

+ Quyền sử dụng đất: 178.000 đồng;

+ Tài sản gắn liền với đất: 255.000 đồng;

+ Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất: 308.000 đồng.

- Trường hợp 01 hồ sơ tổ chức mà nhiều giấy chứng nhận thì mức thu đối với mỗi giấy chứng nhận tăng thêm:

- + Quyền sử dụng đất: 591.000 đồng;
- + Tài sản gắn liền với đất: 592.000 đồng;
- + Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất: 769.000 đồng.
- Chi phí trả kết quả qua đường bưu điện: Thu theo mức thu cước phí Bưu điện quy định.

3.5 Tỷ lệ để lại

a) Xác định 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 362/2025/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2025 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:

$$\text{Tỷ lệ để lại (\%)} = \frac{\text{Dự toán cả năm về chi phí cần thiết cho các hoạt động cung cấp dịch vụ, thu phí}}{\text{Dự toán cả năm về phí thu được}} \times 100$$

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.

+ Trường hợp điều chỉnh mức tỷ lệ để lại, dự toán thu, chi còn căn cứ số liệu thu, chi của năm trước liền kề.

- Dự ước mức thu, chi cả năm 2026: tổng thu là 76.066.725.000 đồng và tổng chi là 55.212.430.102 đồng.

Tỷ lệ để lại được xác định như sau:

$$\begin{aligned} \text{Tỷ lệ để lại (\%)} &= \frac{\text{Dự toán cả năm về chi phí cần thiết cho các hoạt động cung cấp dịch vụ, thu phí}}{\text{Dự toán cả năm về phí thu được}} \times 100 \\ &= \frac{55.212.430.102}{76.066.725.000} \times 100 = 72,58\% \end{aligned}$$

Như vậy, theo dự kiến công tác thu, chi năm 2026 thì mức chi chiếm khoảng 70% so với mức thu.

(Có phụ lục 2 dự toán thu, chi kèm theo).

b) Tỷ lệ để lại cho cơ quan thu phí

- Đối với cơ quan thu phí là Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đồng Nai; Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đồng Nai khu vực liên xã, phường:

+ Trích để lại 70% cho đơn vị thu phí.

+ Nộp ngân sách nhà nước 30% trên tổng số tiền phí thu được theo quy định của Mục lục ngân sách hiện hành.

3.6. Đánh giá mức thu mới

a) Đánh giá mức thu cũ-mới

- Mức thu phí thẩm định mới của thành phố Đồng Nai phù hợp với mức thu quy định tại Nghị quyết số 23/2024/NQ-HĐND của HĐND tỉnh Đồng Nai (cũ) và theo Nghị định số 99/2022/NĐ-CP ngày 30 tháng 11 năm 2022 của Chính phủ về đăng ký biện pháp bảo đảm, Nghị định 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 1 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai. Mức thu phí có tăng nhưng tăng có kiểm soát, bám sát chi phí thực tế, đảm bảo tính thống nhất giữa hai địa bàn sáp nhập (Đồng Nai - Bình Phước).

- Việc xác định mức thu được xây dựng phù hợp với mặt bằng phí đăng ký giao dịch bảo đảm đang áp dụng tại các địa phương có điều kiện tương tự.

- Mức phí đề xuất vừa bảo đảm bù đắp chi phí thực tế của cơ quan thực hiện thẩm định, góp phần nâng cao chất lượng, hiệu quả công tác đăng ký biện pháp bảo đảm, vừa không gây tăng chi phí bất hợp lý cho tổ chức, cá nhân khi thực hiện thủ tục hành chính liên quan.

(Có phụ lục 3 kèm theo).

b) Đánh giá mức thu so với các tỉnh, thành phố lân cận

- Qua tham khảo mức thu phí đăng ký giao dịch bảo đảm tỉnh, thành phố lân cận cho thấy:

STT	Nội dung mức phí Thế chấp hoặc Xóa thế chấp	Đơn vị tính	Mức thu TP Hồ Chí Minh	Mức thu tỉnh Long An
I	Loại hình: Đăng ký giao dịch bảo đảm đối với hộ gia đình, cá nhân			
I.1	Thế chấp hoặc thay đổi nội dung thế chấp bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, thế chấp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai			176.000.

STT	Nội dung mức phí Thế chấp hoặc Xóa thế chấp	Đơn vị tính	Mức thu TP Hồ Chí Minh	Mức thu tỉnh Long An
1	Công việc thực hiện theo Hồ sơ			
	Hồ sơ Đất	Hồ sơ	520.000	
	Hồ sơ Tài sản	Hồ sơ	660.000	
	Hồ sơ Đất và tài sản gắn liền với đất	Hồ sơ	800.000	
2	Công việc thực hiện theo Thửa			
	Hồ sơ Đất	Thửa	25.000	
	Hồ sơ Tài sản	Thửa	35.000	
	Hồ sơ Đất và tài sản gắn liền với đất	Thửa	60.000	
I.2	Xóa đăng ký thế chấp bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, thế chấp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai		Bảng mức thu Thế chấp	116.000
I.3	Đăng ký văn bản thông báo về xử lý tài sản bảo đảm			30.000
I.4	Đăng ký thay đổi nội dung giao dịch bảo đảm đã đăng ký			60.000
I.5	Cấp bản sao văn bản chứng nhận nội dung đăng ký giao dịch bảo đảm			300.000
II	Loại hình: Đăng ký giao dịch bảo đảm đối với tổ chức			
II.1	Thế chấp hoặc thay đổi nội dung thế chấp bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, thế chấp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai			932.000
1	Công việc thực hiện theo Hồ sơ			
	Hồ sơ Đất	Hồ sơ	1.350.000	
	Hồ sơ Tài sản	Hồ sơ	1.350.000	
	Hồ sơ Đất và tài sản gắn liền với đất	Hồ sơ	1.750.000	
2	Công việc thực hiện theo Thửa			
	Hồ sơ Đất	Thửa	25.000	
	Hồ sơ Tài sản	Thửa	15.000	
	Hồ sơ Đất và tài sản gắn liền với đất	Thửa	35.000	
II.2	Xóa đăng ký thế chấp bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, thế chấp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai		Bảng mức thu Thế chấp	930.000

STT	Nội dung mức phí Thế chấp hoặc Xóa thế chấp	Đơn vị tính	Mức thu TP Hồ Chí Minh	Mức thu tỉnh Long An
II.3	Đăng ký văn bản thông báo về xử lý tài sản bảo đảm			30.000
II.4	Đăng ký thay đổi nội dung giao dịch bảo đảm đã đăng ký			60.000
II.5	Cấp bản sao văn bản chứng nhận nội dung đăng ký giao dịch bảo đảm			300.000
III	Mức thu cho công việc phục vụ công tác đăng ký giao dịch bảo đảm			
1	In giấy chứng nhận	GCN	25.000	
2	Quét trang A3	Trang A3	5.000	
3	Quét trang A4	Trang A4	3.000	
4	Chỉnh lý hồ sơ lưu trữ	Tờ A4	2.000	

(Có phụ lục 3 kèm theo).

Nhận xét: Mức thu mới của thành phố Đồng Nai nằm trong mặt bằng chung vùng Đông Nam Bộ. Đây là mức thu hợp lý, đảm bảo bù đắp chi phí thực tế, đồng thời thuận lợi cho triển khai và thống nhất vùng sau sáp nhập.

3.7 Đánh giá, so sánh mức phí đề xuất với mức phí do Bộ Tài chính quy định

Căn cứ Khoản 2 Điều 1 Thông tư số 106/2021/TT-BTC ngày 26 tháng 11 năm 2021 của Bộ Tài chính quy định:

“b) Phù hợp với điều kiện, tình hình cụ thể của địa phương nơi phát sinh hoạt động cung cấp dịch vụ, thu phí, lệ phí. Mức thu phí, lệ phí đối với hoạt động cung cấp trực tuyến phù hợp để khuyến khích tổ chức, cá nhân sử dụng dịch vụ công theo phương thức trực tuyến.

c) Đối với các khoản phí, lệ phí vừa thuộc thẩm quyền quyết định của Bộ Tài chính vừa thuộc thẩm quyền của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh (như: phí bình tuyển, công nhận cây mẹ, cây đầu dòng, vườn giống cây lâm nghiệp, rừng giống; phí thăm quan danh lam thắng cảnh; phí thăm quan di tích lịch sử; phí thăm quan công trình văn hóa, bảo tàng; phí thư viện; phí thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường; phí thẩm định phương án cải tạo, phục hồi môi trường và phương án cải tạo, phục hồi môi trường bổ sung; phí thẩm định đề án, báo cáo thăm dò đánh giá trữ lượng, khai thác, sử dụng nước dưới đất; phí thẩm định hồ sơ, điều kiện hành nghề khoan nước dưới đất; phí thẩm định đề án khai thác, sử dụng nước mặt, nước biển; phí thẩm định cấp, cấp lại, điều chỉnh giấy phép môi trường; phí đăng ký giao dịch bảo đảm; lệ phí đăng ký cư trú); Quy định mức thu phí, lệ phí cần đảm bảo tương quan với mức thu phí, lệ phí do Bộ Tài chính quy định”.

Như vậy, pháp luật cho phép địa phương được quyết định mức thu thấp hơn (hoặc phù hợp) với mức do Trung ương quy định, miễn là đảm bảo “tương quan hợp lý”. Trên cơ sở quy định nêu trên, đơn vị soạn thảo đã đánh giá, so sánh mức phí đang xây dựng với mức thu do Bộ Tài chính quy định tại Thông tư số 106/2021/TT-BTC với dự kiến mức thu của thành phố Đồng Nai như sau:

- Về nguyên tắc xác định:

+ Mức thu đề xuất của thành phố được xây dựng theo nguyên tắc tính đúng, tính đủ chi phí cần thiết phục vụ cho hoạt động đăng ký giao dịch bảo đảm.

+ Đồng thời, bảo đảm khối lượng và tính chất công việc tại địa phương.

- Về tính hợp lý và hiệu quả:

+ Mức thu đề xuất vẫn đảm bảo bù đắp chi phí thực tế cho cơ quan thực hiện thẩm định, không gây áp lực tài chính cho người nộp phí, đồng thời bảo đảm tương quan chung giữa Trung ương và địa phương.

+ Việc điều chỉnh, xác định mức thu theo hướng linh hoạt, phù hợp điều kiện thực tế thành phố Đồng Nai là có căn cứ pháp lý, có tính khả thi và đáp ứng yêu cầu quản lý nhà nước về tài nguyên nước.

3.8. Đánh giá khả năng đóng góp của người nộp phí

Theo đánh giá của cơ quan thu phí và kết quả thu phí, qua hơn 01 năm thực hiện thu phí đăng ký giao dịch bảo đảm theo Nghị quyết số 23/2024/NQ-HĐND ngày 29 tháng 11 năm 2024 của HĐND tỉnh Đồng Nai (cũ) và 5 năm thực hiện Nghị quyết số 32/2020/NQ-HĐND ngày 10 tháng 12 năm 2020 của HĐND tỉnh Bình Phước (cũ) cho thấy: các tổ chức, cá nhân đều đồng thuận, thống nhất với mức phí đã được Hội đồng nhân dân thành phố ban hành và sẵn sàng chi trả các khoản để được đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật; không có trường hợp nào khiếu kiện, khiếu nại hoặc không nộp phí.

3.9. Hiệu quả thu phí

Việc đóng góp phí của tổ chức, cá nhân khi thực hiện đăng ký đối với biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại các cơ quan có thẩm quyền góp phần giảm chi từ ngân sách nhà nước cho các công việc đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất và bổ sung nguồn thu vào ngân sách nhà nước trên địa bàn thành phố. Dự kiến mức thu phí đăng ký giao dịch bảo đảm nêu trên là phù hợp với quy định, tính đúng, tính đủ cho các khoản bù đắp chi, phục vụ công tác đăng ký đối với biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền.

Việc nộp phí của tổ chức, cá nhân sẽ là hành động nâng cao trách nhiệm của tổ chức, cá nhân trong việc thực hiện các nghĩa vụ liên quan đến hoạt động đăng ký biện pháp bảo đảm theo quy định.

4. Đối tượng chịu phí

Tổ chức, cá nhân, cộng đồng dân cư, hộ gia đình có yêu cầu đăng ký giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất trên địa bàn thành phố Đồng Nai.

5. Miễn, giảm phí

Căn cứ Luật phí và lệ phí và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan, đối với Phí đăng ký giao dịch bảo đảm, đề xuất như sau:

a) Đối tượng miễn

- Các hộ nghèo và cận nghèo theo chuẩn nghèo đa chiều của thành phố;
- Người cao tuổi;
- Người khuyết tật;
- Người có công với cách mạng;

b) Đối tượng giảm

Giảm 50% cho người sử dụng đất ở địa bàn vùng sâu, vùng xa, vùng đặc biệt khó khăn, vùng đồng bào dân tộc thiểu số, biên giới.

c) Về đề xuất xây dựng chính sách miễn phí, lệ phí khi thực hiện thủ tục hành chính qua hệ thống dịch vụ công trực tuyến: Giảm 5% mức thu khi thực hiện thủ tục hành chính qua hệ thống dịch vụ công trực tuyến.

- Thực hiện Chỉ thị số 07/CT-TTg ngày 14/3/2025 của Thủ tướng Chính phủ tại về đẩy mạnh triển khai Đề án phát triển ứng dụng dữ liệu về dân cư, định danh và xác thực điện tử phục vụ chuyển đổi số quốc gia giai đoạn 2022-2025, tầm nhìn đến năm 2030 tại các bộ, ngành, địa phương năm 2025 và những năm tiếp theo; Thông báo số 1115/TB-TCTTKĐA ngày 27 tháng 02 năm 2025 về kết luận Hội nghị giao ban Tổ công tác triển khai Đề án 06 của Chính phủ tháng 02/2025; trong đó, yêu cầu UBND cấp tỉnh nghiên cứu báo cáo HĐND tỉnh đẩy mạnh chính sách thu phí “0 đồng” đối với việc thực hiện thủ tục hành chính trực tuyến thuộc phạm vi giải quyết của địa phương;

- UBND tỉnh Đồng Nai đã có Văn bản số 693/UBND-KTNS ngày 11 tháng 7 năm 2025 của UBND tỉnh về đề xuất xây dựng chính sách miễn phí, lệ phí thực hiện thủ tục hành chính công trực tuyến; theo đó, UBND tỉnh yêu cầu các Sở, ngành và địa phương khẩn trương cấp có thẩm quyền ban hành Nghị quyết áp dụng văn bản quy phạm pháp luật trên địa bàn tỉnh Đồng Nai (mới); đồng thời yêu cầu tại các Nghị quyết được xây dựng phải quy định cụ thể các mức miễn thu, giảm thu phí, lệ phí khi tổ chức, người dân thực hiện thủ tục hành chính qua hình thức dịch vụ công trực tuyến theo Thông báo số 1115/TB-TCTTKĐA; phần đầu 100% các mức phí, lệ phí khi tổ chức, người dân thực hiện thủ tục hành chính qua hình thức dịch vụ công trực tuyến là 0 đồng (không thu).

- Căn cứ Luật Phí và lệ phí năm 2015; Nghị định 99/2022/NĐ-CP ngày 30/11/2022 của Chính phủ về đăng ký biện pháp bảo đảm; Nghị định số 362/2025/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2025 quy định chi tiết một số điều và biện pháp để tổ chức, hướng dẫn thi hành Luật phí, lệ phí; Thông tư số 64/2025/TT-BTC ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Bộ Tài chính quy định mức thu, miễn một số khoản phí, lệ phí nhằm hỗ trợ cho doanh nghiệp, người dân; Quyết định số 06/QĐ-TTg ngày 06 tháng 01 năm 2022 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Đề án “Phát triển ứng dụng dữ liệu dân cư, định danh và xác thực điện tử phục vụ chuyển đổi số quốc gia giai đoạn 2022–2025, tầm nhìn đến năm 2030”.

Trên cơ sở nội dung tham mưu, đề xuất của Sở Nông nghiệp và Môi trường, UBND thành phố xin báo cáo, giải trình như sau:

- Theo quy định tại Luật Phí và lệ phí, mức thu phí phải bảo đảm bù đắp chi phí hợp lý của hoạt động cung cấp dịch vụ công, tương xứng với khối lượng, tính chất công việc chuyên môn, nghiệp vụ mà cơ quan nhà nước thực hiện trong quá trình cung cấp dịch vụ.

- Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đồng Nai là đơn vị sự nghiệp công lập theo quyết định số 157/QĐ-UBND ngày 01 tháng 7 năm 2025 của UBND tỉnh Đồng Nai và là đơn vị sự nghiệp công lập nhóm 2 tự bảo đảm chi thường xuyên theo Văn bản số 2915/STC-HCSN ngày 18 tháng 3 năm 2026 của Sở Tài chính, Quyết định số 690/QĐ-SNNMT ngày 14 tháng 4 năm 2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đồng Nai và ngân sách nhà nước không cấp kinh phí cho hoạt động này.

- Việc thực hiện đăng ký giao dịch bảo đảm trong lĩnh vực đất đai đều phải thực hiện các bước thẩm định chuyên môn, kỹ thuật tương tự nhau, không phân biệt giữa hồ sơ nộp trực tiếp và hồ sơ nộp trực tuyến, bao gồm: 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; Tạo tệp (file) dữ liệu hồ sơ số và nhập thông tin do người sử dụng đất kê khai, đăng ký; 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; Xác nhận nội dung biến động vào GCN đã cấp; Nhập bổ sung thông tin dữ liệu về GCN; 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. Do đó, phí đăng ký giao dịch bảo đảm là khoản thu để bù đắp chi phí thực hiện cho hoạt động.

Nhằm nâng cao hồ sơ trực tuyến cao, thúc đẩy chuyển đổi số, cải cách hành chính và nâng cao chất lượng phục vụ người dân, tổ chức trên địa bàn thành phố và cân đối chi cho hoạt động thực hiện đăng ký giao dịch bảo đảm,

đơn vị thực hiện giảm 5% so với mức thu phí hồ sơ trực tiếp khi thực hiện thủ tục hành chính qua hệ thống dịch vụ công trực tuyến.

V. CHẾ ĐỘ THU, NỘP, QUẢN LÝ, SỬ DỤNG, CÔNG KHAI VÀ QUYẾT TOÁN PHÍ

1. Đơn vị thu: Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đồng Nai; Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đồng Nai khu vực liên xã, phường.

2. Thu, nộp, quản lý và sử dụng tiền phí

Việc thu, nộp, quản lý và sử dụng thực hiện theo quy định tại Luật Phí và lệ phí, Luật Ngân sách nhà nước và hướng dẫn của Bộ Tài chính.

a) Thu nộp phí

Định kỳ trước ngày 05 (năm) hàng tháng, tổ chức thu thực hiện 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.

Nhận được tờ kê khai của tổ chức thu gửi đến, cơ quan thuế phải kiểm tra, tính và thông báo cho tổ chức thu nộp vào ngân sách nhà nước trên tổng số tiền phí thu được trong kỳ. Thông báo của cơ quan thuế phải ghi rõ số tiền nộp. Thời gian nộp và chương, loại, khoản, mục, tiểu mục của mục lục ngân sách quy định.

Tổ chức thu phí phải nộp tiền phí vào ngân sách nhà nước theo đúng thông báo của cơ quan thuế, chậm nhất không quá ngày 20 của tháng tiếp theo.

b) Quản lý, sử dụng phí

Nguyên tắc quản lý, sử dụng phí thực hiện theo quy định tại Điều 7 Thông tư số 85/2019/TT-BTC ngày 29 tháng 11 năm 2019 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn về phí, lệ phí thuộc thẩm quyền quyết định của Hội đồng nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương.

c) Chứng từ thu phí

Chứng từ thu phí theo quy định tại Nghị định số 123/2020/NĐ-CP ngày 19 tháng 10 năm 2020 của Chính phủ quy định về hóa đơn, chứng từ và Nghị định số 70/2025/NĐ-CP ngày 20 tháng 3 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 123/2020/NĐ-CP ngày 19 tháng 10 năm 2020 của Chính phủ quy định về hóa đơn, chứng từ.

Tổ chức thu phí có trách nhiệm lập, cấp biên lai cho đối tượng nộp phí theo quy định hiện hành.

d) Lập dự toán và quyết toán phí

Hàng năm, tổ chức thu phí lập dự toán thu phí căn cứ mức phí dự kiến và số lượng dịch vụ cung cấp trong năm; lập dự toán chi căn cứ nội dung chi tại

Khoản 2 Điều 5 Nghị định số 362/2025/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Chính phủ và căn cứ chế độ, tiêu chuẩn, định mức chi theo quy định gửi cơ quan quản lý ngành, lĩnh vực cấp trên, cơ quan tài chính, cơ quan thuế cùng cấp, kho bạc nhà nước nơi tổ chức thu phí mở tài khoản tạm giữ tiền phí để kiểm soát chi theo quy định hiện hành.

Tổ chức thu phí thực hiện quyết toán thu, chi theo quy định tại khoản 3 Điều 5 Nghị định số 362/2025/NĐ-CP.

e) Công khai chế độ thu phí

Niêm yết công khai tại địa điểm thu và công khai trên Trang thông tin điện tử của tổ chức thu phí về tên phí, mức thu, phương thức thu, đối tượng nộp, miễn, giảm và văn bản quy định thu phí theo đúng quy định tại Khoản 1 Điều 14 Luật Phí và Lệ phí năm 2015.

VI. TỔ CHỨC THỰC HIỆN ĐỀ ÁN

Sau khi Đề án phí đăng ký giao dịch bảo đảm trên địa bàn thành phố Đồng Nai được Hội đồng Nhân dân thành phố thông qua, Nghị quyết sẽ bãi bỏ Nghị quyết số 23/2024/NQ-HĐND ngày 29 tháng 11 năm 2024 của Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Nai quy định phí đăng ký giao dịch bảo đảm trên địa bàn tỉnh Đồng Nai và Nghị quyết số 32/2020/NQ-HĐND ngày 10 tháng 12 năm 2020 của Hội đồng nhân dân tỉnh Bình Phước quy định mức thu, nộp, quản lý và sử dụng phí đăng ký giao dịch bảo đảm; phí cung cấp thông tin về giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất trên địa bàn tỉnh Bình Phước.

Ủy ban nhân dân thành phố có Văn bản chỉ đạo Sở Nông nghiệp và Môi trường, Sở Tài chính, Cục thuế thành phố Đồng Nai, Sở Khoa học và Công nghệ và các cơ quan, đơn vị liên quan tổ chức triển khai thực hiện theo quy định.

Trong quá trình thực hiện, khi có sự thay đổi của quy định pháp luật về phí đăng ký giao dịch bảo đảm thì Ủy ban nhân dân thành phố trình Hội đồng nhân dân thành phố xem xét, điều chỉnh, bổ sung cho phù hợp với quy định pháp luật./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Thường trực Thành ủy;
- Thường trực HĐND thành phố;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND thành phố;
- Đại biểu HĐND thành phố;
- Văn phòng Thành ủy;
- Văn phòng ĐDBQH và HĐND thành phố;
- Ban Kinh tế - Ngân sách HĐND thành phố;
- Sở Nông nghiệp và Môi trường;
- UBND các xã, phường;
- Chánh, Phó Chánh Văn phòng UBND thành phố;
- Lưu VT, TH, KTNS.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Nguyễn Tuấn Anh

Số TT	Tên sản phẩm	Đơn vị tính	Mức khó khăn	Định biên		Lương ngày	Định mức		Chi phí trực tiếp					Chi phí chung	Mức thu (Hộ sơ/Thừa/GCN)	Mức thu làm tròn (Hộ sơ/Thừa/GCN)
				Theo ĐM	Tính đơn giá		Theo TT	Tính ĐG	Nhân công	Vật liệu	Dụng cụ	Khấu hao máy	Điện năng			
2	Nhận, kiểm tra tính đầy đủ của thành phần hồ sơ, tính thống nhất về nội dung thông tin giữa các giấy tờ, tính đầy đủ của nội dung kê khai và cấp Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả hoặc trả lại hồ sơ, vào sổ theo dõi nhận, trả hồ sơ (theo hình thức trực tiếp, trực tuyến)	Hồ sơ	1-4	IKS2	IKS2	294.548	0,250	0,113	33.137							
7	Kiểm tra các điều kiện thực hiện quyền theo quy định của Luật Đất đai đối với trường hợp thực hiện quyền của người sử dụng đất, của chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất. Trường hợp không đủ điều kiện thực hiện quyền theo quy định của Luật Đất đai hoặc nhận được một trong các văn bản của cơ quan có thẩm quyền về việc dừng giải quyết thủ tục thi công bảo lý do và trả hồ sơ	Hồ sơ	1-4	Nhóm 2 (IKS2, IKTV4)	Nhóm 2 (IKS2, IKTV4)	567.977	0,600	0,270	153.354							

Số TT	Tên sản phẩm	Đơn vị tính	Mức khó khăn	Định biên		Lương ngày	Định mức		Chi phí trực tiếp					Chi phí chung	Mức thu (Hộ sơ/Thửa/ GCN)	Mức thu làm tròn (Hộ sơ/Thửa/ GCN)	
				Theo DM	Tính đơn giá		Theo TT	Tính DG	Nhân công	Vật liệu	Dụng cụ	Khấu hao máy	Điện năng				Công
27	Quyết giấy tờ pháp lý về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất																
27.2	Quyết trang A4	Trang	1-4	1KS1	1KS1	255,879	0,008	0,008	36.846								
28	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	Trang	1-4	1KS1	1KS1	255,879	0,004	0,004	1.024								
29	Tạo liên kết hồ sơ quét dạng số với thửa đất trong cơ sở dữ liệu	Thửa	1-4	1KS1	1KS1	255,879	0,010	0,010	2.559								
31	UBND cấp xã nhận thông báo biến động, chỉnh lý vào HSDC	Hồ sơ	1-4	1KS2	1KS2	294,548	0,100										
2	Đăng ký thế chấp hoặc thay đổi nội dung thế chấp bằng tài sản gắn liền với đất, tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai																
		Theo hình thức trực tiếp							312.813	67.884	13.969	7.209	19.023	420.898	63.135	484.033	484.000
	Theo hình thức trực tuyến								312.813	67.884	13.969	7.209	19.023	420.898	63.135	484.033	484.000

Số TT	Tên sản phẩm	Đơn vị tính	Mức khó khăn	Định biên		Lương ngày	Định mức		Chi phí trực tiếp					Chi phí chung	Mức thu (Hồ sơ/Thửa/GCN)	Mức thu làm tròn (Hồ sơ/Thửa/GCN)
				Theo ĐM	Tính đơn giá		Theo TT	Tính ĐG	Nhân công	Vật liệu	Dụng cụ	Khấu hao máy	Điện năng			
1	Hướng dẫn lập hồ sơ đăng ký biến động đất đai															
2	Nhận, kiểm tra tính đầy đủ của thành phần hồ sơ, tính thống nhất về nội dung thông tin giữa các giấy tờ, tính đầy đủ của nội dung kê khai và cấp Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả hoặc trả lại hồ sơ, vào số theo dõi nhận, trả hồ sơ (theo hình thức trực tiếp, trực tuyến)	Hồ sơ	1-4	1KS2	1KS2	294.548	0,250	0,113	33.137							

Số TT	Tên sản phẩm	Đơn vị tính	Mức khó khăn	Định biên		Lương ngày	Định mức		Chi phí trực tiếp					Chi phí chung	Mức thu (Hộ sơ/Thửa/GCN)	Mức thu làm tròn (Hộ sơ/Thửa/GCN)
				Theo DM	Tính đơn giá		Theo TT	Tính ĐC	Nhân công	Vật liệu	Dụng cụ	Khấu hao máy	Điện năng			
7	Kiểm tra các điều kiện thực hiện quyền theo quy định của Luật Đất đai đối với trường hợp thực hiện quyền của người sử dụng đất, của chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất. Trường hợp không đủ điều kiện thực hiện quyền theo quy định của Luật Đất đai hoặc nhận được một trong các văn bản của cơ quan có thẩm quyền về việc đình giải quyết thủ tục thì thông báo lý do và trả hồ sơ	Hồ sơ	1-4	Nhóm 2 (IKS2, IKTV4)	Nhóm 2 (IKS2, IKTV4)	567.977	0,900	0,405	230.031							
27	Quyết giấy tờ pháp lý về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất															
27.2	Quyết trang A4	Trang	1-4	IKS1	IKS1	255.879	0,010	0,010	46.062							
28	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	Trang	1-4	IKS1	IKS1	255.879	0,004	0,004	1.024							
29	Tạo liên kết hồ sơ quét dạng số với thửa đất trong cơ sở dữ liệu	Thửa	1-4	IKS1	IKS1	255.879	0,010	0,010	2.559							

Số TT	Tên sản phẩm	Đơn vị tính	Mức khó khăn	Định biên		Lương ngày	Định mức		Chi phí trực tiếp					Chi phí chung	Mức thu (Hộ sơ/Thửa/ GCN)	Mức thu làm tròn (Hộ sơ/Thửa/ GCN)
				Theo DM	Tính đơn giá		Theo TT	Tính DG	Nhân công	Vật liệu	Dụng cụ	Khấu hao máy	Điện năng			
7	Kiểm tra các điều kiện thực hiện quyền theo quy định của Luật Đất đai đối với trường hợp thực hiện quyền của người sử dụng đất, của chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất. Trường hợp không đủ điều kiện thực hiện quyền theo quy định của Luật Đất đai hoặc nhận được một trong các văn bản của cơ quan có thẩm quyền về việc dừng giải quyết thủ tục thi công bảo lý do và trả hồ sơ	Hồ sơ	1-4	Nhóm 2 (1KSS2, 1KTV4)	Nhóm 2 (1KSS2, 1KTV4)	567.977	0,600	0,270	153.354							
27	Quyết giấy tờ pháp lý về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất															
27.2	Quyết trang A4	Trang	1-4	1KS1	1KS1	255.879	0,008	0,008	10.235							

Số TT	Tên sản phẩm	Đơn vị tính	Mức khó khăn	Định biên		Lương ngày	Định mức		Chi phí trực tiếp					Chi phí chung	Mức thu (Hỗ trợ/ Thừa/ GCN)	Mức thu làm tròn (Hỗ trợ/ Thừa/ GCN)
				Theo ĐM	Tính đơn giá		Theo TT	Tính ĐG	Nhân công	Vật liệu	Dụng cụ	Khấu hao máy	Điện năng			
7	Kiểm tra các điều kiện thực hiện quyền theo quy định của Luật Đất đai đối với trường hợp thực hiện quyền của người sử dụng đất, của chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất. Trường hợp không đủ điều kiện thực hiện quyền theo quy định của Luật Đất đai hoặc nhận được một trong các văn bản của cơ quan có thẩm quyền về việc dừng giải quyết thủ tục thì thông báo lý do và trả hồ sơ	Hồ sơ	1-4	Nhóm 2 (1KS2, 1KTV4)	Nhóm 2 (1KS2, 1KTV4)	567.977	0,900	0,405	230.031							
27	Quét giấy tờ pháp lý về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất															
27.2	Quét trang A4	Trang	1-4	1KS1	1KS1	255.879	0,010	0,010	12.795							
28	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	Trang	1-4	1KS1	1KS1	255.879	0,004	0,004	1.024							

Số TT	Tên sản phẩm	Đơn vị tính	Mức khó khăn	Định biên		Lương ngày	Định mức		Chi phí trực tiếp					Chi phí chung	Mức thu (Hộ sơ/Thửa/GCN)	Mức thu làm tròn (Hộ sơ/Thửa/GCN)	
				Theo DM	Tính đơn giá		Theo TT	Tính ĐG	Nhân công	Vật liệu	Dụng cụ	Khấu hao máy	Điện năng				Công
29	Tạo liên kết hồ sơ quyết định số với thửa đất trong cơ sở dữ liệu	Thửa	1-4	IKS1	IKS1	255,879	0,010	0,010	2.559								
6	Xóa đăng ký thế chấp bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, thế chấp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai																
	Theo hình thức trực tiếp								338.308	67.884	18.160	9.371	24.730	458.454	68.768	527.222	527.000
	Theo hình thức trực tuyến								338.308	67.884	18.160	9.371	24.730	458.454	68.768	527.222	527.000
1	Hướng dẫn lập hồ sơ đăng ký biến động đất đai																
2	Nhận, kiểm tra tính đầy đủ của thành phần hồ sơ; tính thống nhất về nội dung thông tin giữa các giấy tờ, tính đầy đủ của nội dung kê khai và cấp Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả hoặc trả lại hồ sơ, vào sổ theo dõi nhận, trả hồ sơ (theo hình thức trực tiếp, trực tuyến)	Hồ sơ	1-4	IKS2	IKS2	294,548	0,325	0,146	43.078								

Số TT	Tên sản phẩm	Đơn vị tính	Mức khó khăn	Định biên		Lương ngày	Định mức		Chi phí trực tiếp					Chi phí chung	Mức thu (Hồ sơ/Thửa/GCN)	Mức thu làm tròn (Hồ sơ/Thửa/GCN)
				Theo ĐM	Tính đơn giá		Theo TT	Tính ĐG	Nhân công	Vật liệu	Dụng cụ	Khấu hao máy	Điện năng			
7	Kiểm tra các điều kiện thực hiện quyền theo quy định của Luật Đất đai đối với trường hợp thực hiện quyền của người sử dụng đất, của chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất. Trường hợp không đủ điều kiện thực hiện quyền theo quy định của Luật Đất đai hoặc nhận được một trong các văn bản của cơ quan có thẩm quyền về việc dừng giải quyết thủ tục thi thông báo lý do và trả hồ sơ	Hồ sơ	1-4	Nhóm 2 (1KS2, 1KTV4)	Nhóm 2 (1KS2, 1KTV4)	567.977	1.080	0,486	276.037							
27	Quét giấy tờ pháp lý về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất															
27.2	Quét trang A4	Trang	1-4	1KS1	1KS1	255.879	0,012	0,012	15.355							
28	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	Trang	1-4	1KS1	1KS1	255.879	0,005	0,005	1.279							

Số TT	Tên sản phẩm	Đơn vị tính	Mức khó khăn	Định biên		Lương ngày	Định mức		Chi phí trực tiếp					Chi phí chung	Mức thu (Hộ sơ/Thừa/GCN)	Mức thu làm tròn (Hộ sơ/Thừa/GCN)
				Theo ĐM	Tính đơn giá		Theo TT	Tính ĐG	Nhân công	Vật liệu	Dụng cụ	Khấu hao máy	Điện năng			
7	Kiểm tra các điều kiện thực hiện quyền theo quy định của Luật Đất đai đối với trường hợp thực hiện quyền của người sử dụng đất, của chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất. Trường hợp không đủ điều kiện thực hiện quyền theo quy định của Luật Đất đai hoặc nhận được một trong các văn bản của cơ quan có thẩm quyền về việc dừng giải quyết thủ tục thì thông báo lý do và trả hồ sơ	Hồ sơ	1-4	Nhóm 2 (1KS3, 1KS2)	Nhóm 2 (1KS3, 1KS2)	623.552	2,000	0,900	561.197							
22	Quét giấy tờ pháp lý về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất															
22.2	Quét trang A4	Trang	1-4	1KS1	1KS1	255.879	0,008	0,008	30.705							
23	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	Trang	1-4	1KS1	1KS1	255.879	0,004	0,004	1.024							
24	Tạo liên kết hồ sơ quét dạng số với thửa đất trong cơ sở dữ liệu	Thửa	1-4	1KS1	1KS1	255.879	0,010	0,010	2.559							

Số TT	Tên sản phẩm	Đơn vị tính	Mức khó khăn	Định biên		Lương ngày	Định mức		Chi phí trực tiếp					Chi phí chung	Mức thu (Hồ sơ/Thửa/GCN)	Mức thu làm tròn (Hồ sơ/Thửa/GCN)
				Theo ĐM	Tính đơn giá		Theo TT	Tính ĐG	Nhân công	Vật liệu	Dụng cụ	Khấu hao máy	Điện năng			
7	Kiểm tra các điều kiện thực hiện quyền theo quy định của Luật Đất đai đối với trường hợp thực hiện quyền của người sử dụng đất, của chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất. Trường hợp không đủ điều kiện thực hiện quyền theo quy định của Luật Đất đai hoặc nhận được một trong các văn bản của cơ quan có thẩm quyền về việc dừng giải quyết thủ tục thi công bảo lý do và trả hồ sơ	Hồ sơ	1-4	Nhóm 2 (IKS3, IKS2)	Nhóm 2 (IKS3, IKS2)	623.552	2,000	0,900	561.197							
22	Quét giấy tờ pháp lý về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất															
22.2	Quét trang A4	Trang	1-4	1KS1	1KS1	255.879	0,010	0,010	38.385							
23	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	Trang	1-4	1KS1	1KS1	255.879	0,005	0,005	1.279							
24	Tạo liên kết hồ sơ quét dạng số với thửa đất trong cơ sở dữ liệu	Thửa	1-4	1KS1	1KS1	255.879	0,010	0,010	2.559							

Số TT	Tên sản phẩm	Đơn vị tính	Mức khó khăn	Định biên		Lương ngày	Định mức		Chi phí trực tiếp					Chi phí chung	Mức thu (Hỗ sơ/ Thừa/ GCN)	Mức thu làm tròn (Hỗ sơ/ Thừa/ GCN)
				Theo ĐM	Tính đơn giá		Theo TT	Tính ĐG	Nhân công	Vật liệu	Dụng cụ	Khấu hao máy	Điện năng			
7	Kiểm tra các điều kiện thực hiện quyền theo quy định của Luật Đất đai đối với trường hợp thực hiện quyền của người sử dụng đất, của chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất. Trường hợp không đủ điều kiện thực hiện quyền theo quy định của Luật Đất đai hoặc nhận được một trong các văn bản của cơ quan có thẩm quyền về việc dừng giải quyết thủ tục thi thông báo lý do và trả hồ sơ	Hồ sơ	1-4	Nhóm 2 (1KS3, 1KS2)	Nhóm 2 (1KS3, 1KS2)	623.552	2.600	1,170	729.556							
22	Quét giấy tờ pháp lý về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất															
22.2	Quét trang A4	Trang	1-4	1KS1	1KS1	255.879	0,012	0,012	46.065							
23	Xử lý các tệp tin quét thành tệp (File) hồ sơ quyết dạng số của thửa đất, lưu trữ dưới khuôn dạng tệp tin PDF	Trang	1-4	1KS1	1KS1	255.879	0,006	0,006	1.535							
24	Tạo liên kết hồ sơ quét dạng số với thửa đất trong cơ sở dữ liệu	Thửa	1-4	1KS1	1KS1	255.879	0,010	0,010	2.559							

Số TT	Tên sản phẩm	Đơn vị tính	Mức khó khăn	Định biên		Lương ngày	Định mức		Chi phí trực tiếp					Chi phí chung	Mức thu (Hỗ trợ/ Thừa/ GCN)	Mức thu làm tròn (Hỗ trợ/ Thừa/ GCN)
				Theo ĐM	Tính đơn giá		Theo TT	Tính ĐG	Nhân công	Vật liệu	Dụng cụ	Khấu hao máy	Điện năng			
7	Kiểm tra các điều kiện thực hiện quyền theo quy định của Luật Đất đai đối với trường hợp thực hiện quyền của người sử dụng đất, của chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất. Trường hợp không đủ điều kiện thực hiện quyền theo quy định của Luật Đất đai hoặc nhận được một trong các văn bản của cơ quan có thẩm quyền về việc dừng giải quyết thủ tục thi công bảo lý do và trả hồ sơ	Hồ sơ	1-4	Nhóm 2 (1KS3, 1KS2)	Nhóm 2 (1KS3, 1KS2)	623.552	2.000	0,900	561.197							
22	Quét giấy tờ pháp lý về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất															
22.2	Quét trang A4	Trang	1-4	1KS1	1KS1	255.879	0,008	0,008	12.282							
23	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	Trang	1-4	1KS1	1KS1	255.879	0,004	0,004	1.024							
24	Tạo liên kết hồ sơ quét dạng số với thửa đất trong cơ sở dữ liệu	Thửa	1-4	1KS1	1KS1	255.879	0,010	0,010	2.559							

Số TT	Tên sản phẩm	Đơn vị tính	Mức khó khăn	Định biên		Lương ngày	Định mức		Chi phí trực tiếp					Chi phí chung	Mức thu (Hồ sơ/Thửa/GCN)	Mức thu làm tròn (Hồ sơ/Thửa/GCN)
				Theo ĐM	Tính đơn giá		Theo TT	Tính ĐG	Nhân công	Vật liệu	Dụng cụ	Khấu hao máy	Điện năng			
7	Kiểm tra các điều kiện thực hiện quyền theo quy định của Luật Đất đai đối với trường hợp thực hiện quyền của người sử dụng đất, của chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất. Trường hợp không đủ điều kiện thực hiện quyền theo quy định của Luật Đất đai hoặc nhận được một trong các văn bản của cơ quan có thẩm quyền về việc dừng giải quyết thủ tục thi công báo lý do và trả hồ sơ	Hồ sơ	1-4	Nhóm 2 (1KS3, 1KS2)	Nhóm 2 (1KS3, 1KS2)	623.552	2.000	0,900	561.197							
22	Quét giấy tờ pháp lý về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất															
22.2	Quét trang A4	Trang	1-4	1KS1	1KS1	255.879	0,010	0,010	15.354							
23	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	Trang	1-4	1KS1	1KS1	255.879	0,005	0,005	1.279							
24	Tạo liên kết hồ sơ quét dạng số với thửa đất trong cơ sở dữ liệu	Thửa	1-4	1KS1	1KS1	255.879	0,010	0,010	2.559							

Số TT	Tên sản phẩm	Đơn vị tính	Mức khó khăn	Định biên		Lương ngày	Định mức		Chi phí trực tiếp					Chi phí chung	Mức thu (Hồ sơ/Thửa/GCN)	Mức thu làm tròn (Hồ sơ/Thửa/GCN)
				Theo ĐM	Tính đơn giá		Theo TT	Tính ĐG	Nhân công	Vật liệu	Dụng cụ	Khấu hao máy	Điện năng			
7	Kiểm tra các điều kiện thực hiện quyền theo quy định của Luật Đất đai đối với trường hợp người sử dụng đất, của chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất. Trường hợp không đủ điều kiện thực hiện quyền theo quy định của Luật Đất đai hoặc nhận được một trong các văn bản của cơ quan có thẩm quyền về việc dừng giải quyết thủ tục thì thông báo lý do và trả hồ sơ	Hồ sơ	1-4	Nhóm 2 (IKS3, IKS2)	Nhóm 2 (IKS3, IKS2)	623.552	2,600	1,170	729.556							
22	Quét giấy tờ pháp lý về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất															
22.2	Quét trang A4	Trang	1-4	IKS1	IKS1	255.879	0,012	0,012	18.426							
23	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	Trang	1-4	IKS1	IKS1	255.879	0,006	0,006	1.535							
24	Tạo liên kết hồ sơ quét dạng số với thửa đất trong cơ sở dữ liệu	Thửa	1-4	IKS1	IKS1	255.879	0,010	0,010	2.559							

Phụ lục 2
DỰ TOÁN THU CHI NĂM 2026
Phí đăng ký giao dịch bảo đảm trên địa bàn thành phố Đồng Nai

Stt	Nội dung	Đơn vị tính	Số lượng	Mức thu/chi	Thành tiền (đồng)	Ghi chú
A	TỔNG THU		184.076		76.066.725.000	
I	Đổi với hồ sơ tổ chức:		2.373		10.353.105.000	
1	Đăng ký thế chấp hoặc thay đổi nội dung thế chấp bằng quyền sử dụng đất	Hồ sơ/Thửa/GCN	1.151	830.000	955.330.000	
2	Đăng ký thế chấp hoặc thay đổi nội dung thế chấp bằng tài sản gắn liền với đất, tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai	Hồ sơ/Thửa/GCN	54	839.000	45.306.000	
3	Đăng ký thế chấp hoặc thay đổi nội dung thế chấp bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, thế chấp tài sản gắn liền với đất hình hành trong tương lai	Hồ sơ/Thửa/GCN	163	1.064.000	173.432.000	
4	Xóa đăng ký thế chấp bằng quyền sử dụng đất	Hồ sơ/Thửa/GCN	420	810.000	340.200.000	
5	Xóa đăng ký thế chấp bằng tài sản gắn liền với đất, tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai	Hồ sơ/Thửa/GCN	160	814.000	130.240.000	

Stt	Nội dung	Đơn vị tính	Số lượng	Mức thu/chi	Thành tiền (đồng)	Ghi chú
6	Xóa đăng ký thế chấp bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, thế chấp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai	Hồ sơ/Thửa/GCN	425	1.034.000	439.450.000	
7	Số Giấy chứng nhận tăng thêm				8.269.147.000	
-	Quyền sử dụng đất	Giấy chứng nhận	13.051	591.000	7.713.141.000	
-	Tài sản gắn liền với đất	Giấy chứng nhận	682	592.000	403.744.000	
-	Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất	Giấy chứng nhận	198	769.000	152.262.000	
II	Đổi với hồ sơ cá nhân:		181.703		65.713.620.000	
1	Đăng ký thế chấp hoặc thay đổi nội dung thế chấp bằng quyền sử dụng đất	Hồ sơ/Thửa/GCN	76.393	365.000	27.883.445.000	
2	Đăng ký thế chấp hoặc thay đổi nội dung thế chấp bằng tài sản gắn liền với đất, tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai	Hồ sơ/Thửa/GCN	3.685	459.000	1.691.415.000	

Stt	Nội dung	Đơn vị tính	Số lượng	Mức thu/chi	Thành tiền (đồng)	Ghi chú
3	Đăng ký thế chấp hoặc thay đổi nội dung thế chấp bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, thế chấp tài sản gắn liền với đất hình hành trong tương lai	Hồ sơ/Thửa/GCN	6.261	544.000	3.405.984.000	
4	Xóa đăng ký thế chấp bằng quyền sử dụng đất	Hồ sơ/Thửa/GCN	77.504	336.000	26.041.344.000	
5	Xóa đăng ký thế chấp bằng tài sản gắn liền với đất, tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai	Hồ sơ/Thửa/GCN	1.356	422.000	572.232.000	
6	Xóa đăng ký thế chấp bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, thế chấp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai	Hồ sơ/Thửa/GCN	904	500.000	452.000.000	
7	Số Giấy chứng nhận tăng thêm				2.833.600.000	
-	Quyền sử dụng đất	Giấy chứng nhận	15.000	178.000	2.670.000.000	
-	Tài sản gắn liền với đất	Giấy chứng nhận	400	255.000	102.000.000	
-	Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất	Giấy chứng nhận	200	308.000	61.600.000	

Stt	Nội dung	Đơn vị tính	Số lượng	Mức thu/chi	Thành tiền (đồng)	Ghi chú
B	DỰ TOÁN CHI				55.212.430.102	
I	Chi phí trực tiếp				48.202.529.166	
1	Chi phí nhân công				29.866.051.008	
2	Chi phí vật tư				11.430.476.912	
3	Công cụ, dụng cụ,				2.393.762.192	
4	Chi phí khấu hao máy móc				1.240.037.169	
5	Chi phí điện năng				3.272.201.884	
II	Chi phí chung				7.009.900.936	
1	Tiền lương cho bộ phận chung phục vụ phí	Người	34	2.652.591.600	2.652.591.600	
2	Các khoản đóng góp 21,5%	Người	34	16.773.744	570.307.296	
3	Tiền thưởng theo nghị định 73/NĐ-CP	Người	34	7.801.740	265.259.160	
4	Mua kế dựng hồ sơ	kế	120	4.400.000	528.000.000	
5	Hộp hồ sơ lưu trữ	Hộp	6.000	50.000	300.000.000	

Stt	Nội dung	Đơn vị tính	Số lượng	Mức thu/chi	Thành tiền (đồng)	Ghi chú
6	Bìa hồ sơ lưu trữ	Bìa	168.476	2.160	363.908.160	
7	Chi sửa chữa thường xuyên tài sản					
-	Chi sửa chữa, bảo trì máy tính 30% máy cần sửa 1 quý 1 lần (500.000/lần)	lần	10	20.000.000	80.000.000	
-	Chi sửa 23 máy in và 23 máy scan A3,A4, quý sửa 1 lần (800.000/lần) (30% số máy cần sửa)	Máy	10	32.000.000	128.000.000	
8	Thanh toán dịch vụ công cộng khác					
-	Thông tin liên lạc- khoản chi 200.000 đồng/ tháng/1 viên chức	Người	34	2.400.000	81.600.000	
-	Khoản công tác phí 300.000 đồng/ tháng/1 viên chức	Người	34	3.600.000	122.400.000	
-	Chi tiền nước uống cho viên chức và khách đến làm việc	Đơn vị	23	11.500.000	264.500.000	
-	Tiền rác thải sinh hoạt	Đơn vị	23	7.590.000	91.080.000	
-	Chi khác	Đơn vị	23	92.000.000	1.104.000.000	
9	Phí tin nhắn SMS	Hồ sơ	168.476	2.720	458.254.720	

Stt	Nội dung	Đơn vị tính	Số lượng	Mức thu/chi	Thành tiền (đồng)	Ghi chú
C	CHÊNH LỆCH THU CHI				20.854.294.898	
D	SO SÁNH CHI/THU				72,58%	

Phụ lục 3
SO SÁNH MỨC THU NGHỊ QUYẾT CŨ VÀ NGHỊ QUYẾT MỚI

STT	Loại hồ sơ	Đơn vị tính	Dự thảo mức thu mới (Đồng)	Tỉnh Đồng Nai (Cũ) (Nghị quyết 23/2024/NQ-HBND ngày 29/11/2024)			Giao dịch bảo đảm Tỉnh Bình Phước (cũ)	ĐĂNG KÝ BIÊN ĐỒNG ĐẤT ĐẠI (Quyết định 19/2021/QĐ-UBND ngày 10/6/2021) (Đồng)	Tỷ lệ so sánh
				Mức thu phí hồ sơ trực tiếp (Đồng)	Tỷ lệ so với Nghị quyết 23/2024/NQ-HBND	Mức thu phí giao dịch bảo đảm (Nghị quyết 32/2020/NQ-HBND ngày 10/12/2020) (Đồng)			
A. Tổ chức									
1	Đăng ký thể chấp hoặc thay đổi nội dung thể chấp bằng quyền sử dụng đất	Hồ sơ/Thửa/GCN	874.000	590.000	148%	80.000	616.432	125%	
2	Đăng ký thể chấp hoặc thay đổi nội dung thể chấp bằng tài sản gắn liền với đất, tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai	Hồ sơ/Thửa/GCN	884.000	580.000	152%	80.000	612.067	128%	
3	Đăng ký thể chấp hoặc thay đổi nội dung thể chấp bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, thể chấp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai	Hồ sơ/Thửa/GCN	1.121.000	760.000	148%	80.000	791.473	129%	
4	Xóa đăng ký thể chấp bằng quyền sử dụng đất	Hồ sơ/Thửa/GCN	853.000	590.000	145%	20.000	616.432	134%	

STT	Loại hồ sơ	Đơn vị tính	Dự thảo mức thu mới (Đồng)	Tỉnh Đồng Nai (Cũ) (Nghị quyết 23/2024/NQ-HĐND ngày 29/11/2024)		Giao dịch bảo đảm Tỉnh Bình Phước (cũ)		
				Mức thu phí hồ sơ trực tiếp (Đồng)	Tỷ lệ so với Nghị quyết 23/2024/NQ-HĐND	Mức thu phí giao dịch bảo đảm (Nghị quyết 32/2020/NQ-HĐND ngày 10/12/2020) (Đồng)	Đăng ký biến động đất đai (Quyết định 19/2021/QĐ-UBND ngày 10/6/2021) (Đồng)	Tỷ lệ so sánh
5	Xóa đăng ký thế chấp bằng tài sản gắn liền với đất, tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai	Hồ sơ/ Thừa/ GCN	857.000	580.000	148%	20.000	612.067	136%
6	Xóa đăng ký thế chấp bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, thế chấp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai	Hồ sơ/ Thừa/ GCN	1.089.000	750.000	145%	20.000	791.473	134%
B. Cá nhân								
1	Đăng ký thế chấp hoặc thay đổi nội dung thế chấp bằng quyền sử dụng đất	Hồ sơ/ Thừa/ GCN	385.000	280.000	138%	80.000	278.432	107%
2	Đăng ký thế chấp hoặc thay đổi nội dung thế chấp bằng tài sản gắn liền với đất, tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai	Hồ sơ/ Thừa/ GCN	484.000	330.000	147%	80.000	345.805	114%
3	Đăng ký thế chấp hoặc thay đổi nội dung thế chấp bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, thế chấp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai	Hồ sơ/ Thừa/ GCN	573.000	410.000	140%	80.000	427.046	113%

STT	Loại hồ sơ	Đơn vị tính	Dự thảo mức thu mới (Đồng)	Tỉnh Đồng Nai (Cũ) (Nghị quyết 23/2024/NQ-HBND ngày 29/11/2024)		Giao dịch bảo đảm Tỉnh Bình Phước (cũ)		
				Mức thu phí hồ sơ trực tiếp (Đồng)	Tỷ lệ so với Nghị quyết 23/2024/NQ-HBND	Mức thu phí giao dịch bảo đảm (Nghị quyết 32/2020/NQ-HBND ngày 10/12/2020) (Đồng)	Đăng ký biến động đất đai (Quyết định 19/2021/QĐ-UBND ngày 10/6/2021) (Đồng)	Tỷ lệ so sánh
4	Xóa đăng ký thế chấp bằng quyền sử dụng đất	Hồ sơ/ Thửa/ GCN	354.000	280.000	126%	20.000	278.432	119%
5	Xóa đăng ký thế chấp bằng tài sản gắn liền với đất, tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai	Hồ sơ/ Thửa/ GCN	445.000	330.000	135%	20.000	345.805	122%
6	Xóa đăng ký thế chấp bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, thế chấp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai	Hồ sơ/ Thửa/ GCN	527.000	410.000	129%	20.000	427.046	118%

Phụ lục 3
SO SÁNH MỨC THU DỰ THẢO NGHỊ QUYẾT MỚI SO VỚI CÁC TỈNH, THÀNH PHỐ LÂN CẬN

STT	Loại hồ sơ	Đơn vị tính	Dự thảo mức thu mới (Đồng)	TP Hồ Chí Minh (Nghị quyết 01/2023/NQ-HĐND ngày 18/4/2023)		Tỉnh Long An (Nghị quyết 02/2022/NQ-HĐND ngày 29/3/2022 sửa đổi bổ sung Nghị quyết số 11/2020/NQ-HĐND ngày 9/7/2020)	
				Mức thu	Tỷ lệ so với Nghị quyết TP Hồ Chí Minh	Mức thu	Tỷ lệ so với Nghị quyết Tỉnh Long An
A. Tổ chức							
1	Đăng ký thế chấp hoặc thay đổi nội dung thế chấp bằng quyền sử dụng đất	Hồ sơ/ Thừa/ GCN	874.000	1.410.000	62%	932.000	94%
2	Đăng ký thế chấp hoặc thay đổi nội dung thế chấp bằng tài sản gắn liền với đất, tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai	Hồ sơ/ Thừa/ GCN	884.000	1.400.000	63%		
3	Đăng ký thế chấp hoặc thay đổi nội dung thế chấp bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, thế chấp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai	Hồ sơ/ Thừa/ GCN	1.121.000	1.820.000	62%		
4	Xóa đăng ký thế chấp bằng quyền sử dụng đất	Hồ sơ/ Thừa/ GCN	853.000	1.410.000	60%	930.000	92%

STT	Loại hồ sơ	Đơn vị tính	Dự thảo mức thu mới (Đồng)	TP Hồ Chí Minh (Nghị quyết 01/2023/NQ-HĐND ngày 18/4/2023)		Tỉnh Long An (Nghị quyết 02/2022/NQ-HĐND ngày 29/3/2022 sử đổi bổ sung Nghị quyết số 11/2020/NQ-HĐND ngày 9/7/2020)	
				Mức thu	Tỷ lệ so với Nghị quyết TP Hồ Chí Minh	Mức thu	Tỷ lệ so với Nghị quyết Tỉnh Long An
5	Xóa đăng ký thế chấp bằng tài sản gắn liền với đất, tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai	Hồ sơ/ Thửa/ GCN	857.000	1.400.000	61%		
6	Xóa đăng ký thế chấp bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, thế chấp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai	Hồ sơ/ Thửa/ GCN	1.089.000	1.820.000	60%		
B. Cá nhân							
1	Đăng ký thế chấp hoặc thay đổi nội dung thế chấp bằng quyền sử dụng đất	Hồ sơ/ Thửa/ GCN	385.000	580.000	66%	176.000	219%
2	Đăng ký thế chấp hoặc thay đổi nội dung thế chấp bằng tài sản gắn liền với đất, tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai	Hồ sơ/ Thửa/ GCN	484.000	730.000	66%		

STT	Loại hồ sơ	Đơn vị tính	Dự thảo mức thu mới (Đồng)	TP Hồ Chí Minh (Nghị quyết 01/2023/NQ-HĐND ngày 18/4/2023)		Tỉnh Long An (Nghị quyết 02/2022/NQ-HĐND ngày 29/3/2022 sử đổi bổ sung Nghị quyết số 11/2020/NQ-HĐND ngày 9/7/2020)	
				Mức thu	Tỷ lệ so với Nghị quyết TP Hồ Chí Minh	Mức thu	Tỷ lệ so với Nghị quyết Tỉnh Long An
3	Đăng ký thế chấp hoặc thay đổi nội dung thế chấp bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, thế chấp tài sản gắn liền với đất hình hành trong tương lai	Hồ sơ/ Thừa/ GCN	573.000	975.000	59%		
4	Xóa đăng ký thế chấp bằng quyền sử dụng đất	Hồ sơ/ Thừa/ GCN	354.000	580.000	61%	116.000	305%
5	Xóa đăng ký thế chấp bằng tài sản gắn liền với đất, tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai	Hồ sơ/ Thừa/ GCN	445.000	730.000	61%		
6	Xóa đăng ký thế chấp bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, thế chấp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai	Hồ sơ/ Thừa/ GCN	527.000	975.000	54%		