

Số: 3353/ĐA-UBND

Đồng Nai, ngày 18 tháng 6 năm 2026

ĐỀ ÁN

Lệ phí cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất 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 định số 73/2024/NĐ-CP của Chính phủ quy định mức lương cơ sở đối với cán bộ, công chức, viên chức và lực lượng vũ trang;

Căn cứ Nghị định số 101/2024/NĐ-CP của Chính phủ Quy định về điều tra cơ bản đất đai; đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và hệ thống thông tin đất đai;

Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

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 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;

Căn cứ Thông tư số 106/2021/TT-BTC của Bộ trưởng Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 85/2019/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 gắn liền với đất;

Căn cứ tờ trình số 152/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 lệ phí 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 Văn bản số 809/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 lệ phí 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 Văn bản số 13190/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 lệ phí cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất 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 ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Quốc hội về sắp xếp đơn vị hành chính cấp tỉnh;

- Căn cứ Nghị quyết số 1662/NQ-UBTVQH15 ngày 16 tháng 06 năm 2025 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 ngày 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 21/2024/NQ-HĐND ngày 29 năm 11 năm 2024 quy định lệ phí cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai; Hội đồng nhân dân tỉnh Bình Phước đã ban hành Nghị quyết số 10/2019/NQ-HĐND ngày 05 tháng 7 năm 2019 sửa đổi điều 17 và điều 18 của quy định mức thu, quản lý, sử dụng một số loại phí, lệ phí trên địa bàn tỉnh

ban hành kèm theo Nghị quyết số 13/2015 NQ-HĐND ngày 14 tháng 12 năm 2015 của HĐND tỉnh Bình Phước. Tuy nhiên, mức thu lệ phí cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất 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 đã ban hành Nghị quyết số 21/2024/NQ-HĐND ngày 29 tháng 11 năm 2024; 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 lệ phí là 0 đồng so với mức lệ 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 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 lệ phí cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai đáp ứng quy định pháp luật hiện hành và thống nhất mức phí trên địa bàn tỉnh Đồng Nai mới sau khi hợp nhất; việc xây dựng và ban hành Nghị quyết nêu trên nhằm thay thế Nghị quyết số 21/2024/NQ-HĐND ngày 29 tháng 11 năm 2024 của HĐND tỉnh Đồng Nai (cũ), Nghị quyết số 10/2019/NQ-HĐND ngày 05 tháng 7 năm 2019 của HĐND tỉnh Bình Phước (cũ) và một phần của Nghị quyết số 03/2025/NQ-HĐND ngày 20 tháng 6 năm 2025 của HĐND tỉnh Bình Phước (cũ) liên quan đến lệ phí cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất trên địa bàn thành phố Đồng Nai là cần thiết.

2.2. Kết quả thực hiện việc thu lệ phí trong thời gian qua

- Trong thời gian qua, việc thu lệ phí cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất trên địa bàn hai tỉnh Đồng Nai và Bình Phước được thực hiện theo các nghị quyết của Hội đồng nhân dân tỉnh và các quy định của pháp luật có liên quan.

- Công tác thu lệ phí cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đã được các cơ quan chuyên môn tổ chức thực hiện nghiêm túc, đúng quy định của pháp luật; các tổ chức, cá nhân khi thực hiện thủ tục hành chính về đất đai đều chấp hành việc nộp lệ phí theo quy định.

- Nguồn thu từ lệ phí cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất được nộp vào ngân sách nhà nước theo quy định, góp phần bổ sung nguồn thu cho ngân sách địa phương và phục vụ công tác quản lý nhà nước trong lĩnh vực đất đai.

- Thực hiện Nghị quyết số 21/2024/NQ-HĐND ngày 29 tháng 11 tháng 2024 của HĐND tỉnh Đồng Nai (cũ), Nghị quyết số 10/2020/NQ-HĐND ngày 05 tháng 7 năm 2019 và Nghị quyết số 03/2025/NQ-HĐND ngày 20 tháng 06 năm 2025 của HĐND tỉnh Bình Phước (cũ), công tác thu lệ phí cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất trong những năm qua trên địa bàn tỉnh đã đạt được những kết quả nhất định. Các tổ chức, cá nhân thực hiện nghiêm túc quy định về nộp lệ phí, đơn vị không nhận được ý kiến kiến nghị nào liên quan đến mức thu phí và quy định thu lệ phí.

- Kết quả thu phí đăng ký lệ phí cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai và tỉnh Bình Phước từ khi Nghị quyết có hiệu lực như sau:

+ Nghị quyết số 21/2024/NQ-HĐND ngày 29 tháng 11 tháng 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	1.553.851.000	1.553.851.000	
Cộng	1.553.851.000	1.553.851.000	

- Sử dụng nguồn thu phí, lệ phí: Nộp 100% số tiền lệ phí thu được vào ngân sách nhà nước.

+ Nghị quyết số 10/2019/NQ-HĐND ngày 05 tháng 7 năm 2019 của HĐND tỉnh Bình Phước (cũ):

ĐVT: đồng

Năm	Tổng số tiền thu được	Số tiền nộp ngân sách nhà nước	Số được để lại
Năm 2021	2.359.781.000	2.359.781.000	
Năm 2022	3.142.466.000	3.142.466.000	

Năm 2023	2.265.484.000	2.265.484.000	
Năm 2024	1.087.038.500	1.087.038.500	
Năm 2025	1.553.744.000	1.553.744.000	
Cộng	10.408.513.500	10.408.513.500	

- Sử dụng nguồn thu phí, lệ phí: Nộp 100% số tiền lệ phí thu được vào ngân sách nhà nước.

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

Hiện nay, mức thu lệ phí cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai (cũ) được thực hiện theo Nghị quyết số 21/2024/NQ-HĐND ngày 29 tháng 11 năm 2024 của Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Nai; trên địa bàn tỉnh Bình Phước (cũ) được thực hiện theo Nghị quyết số 10/2019/NQ-HĐND ngày 05 tháng 7 năm 2019 của Hội đồng nhân dân tỉnh Bình Phước.

Bên cạnh đó, để đẩy mạnh hoạt động cung cấp dịch vụ công trực tuyến, HĐND tỉnh Đồng Nai đã ban hành Nghị quyết số 21/2024/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.

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 bảo đảm áp dụng thống nhất mức thu lệ phí cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất trên địa bàn thành phố Đồng Nai sau khi hợp nhất; đồng thời bảo đảm thống nhất chính sách thu lệ phí đối với hồ sơ thực hiện thông qua dịch vụ công trực tuyến trên địa bàn thành phố, việc xây dựng và ban hành Nghị quyết quy định lệ phí cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất trên địa bàn thành phố Đồng Nai là cần thiết. Nghị quyết được ban hành sẽ thay thế Nghị quyết số 21/2024/NQ-HĐND của Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Nai (cũ), Nghị quyết số 10/2019/NQ-

HĐND của Hội đồng nhân dân tỉnh Bình Phước (cũ) và bãi bỏ các quy định có liên quan tại Nghị quyết số 03/2025/NQ-HĐND của Hội đồng nhân dân tỉnh Bình Phước (cũ), bảo đảm sự thống nhất trong tổ chức thực hiện trên địa bàn thành phố Đồng Nai.

II. MỤC TIÊU XÂY DỰNG NGHỊ QUYẾT

- Thống nhất quy định về lệ phí cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất trên địa bàn thành phố Đồng Nai.
- Phù hợp với các quy định mới của pháp luật về đất đai và các văn bản của Chính phủ liên quan đến phân quyền, phân cấp trong công tác đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.
- Quy định mức thu lệ phí phù hợp với điều kiện kinh tế - xã hội của địa phương, bảo đảm tính hợp lý, tạo thuận lợi cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân khi thực hiện thủ tục hành chính về đất đai.
- Bảo đảm công khai, minh bạch, không trùng lặp với các khoản lệ 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 lệ phí cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất trên địa bàn thành phố Đồng Nai.

2. Đối tượng áp dụng

Tổ chức, cá nhân liên quan đến thu, nộp, quản lý và sử dụng lệ phí cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

3. Dự báo tác động

Mức thu của thành phố Đồng Nai dự kiến tăng hơn so với mức thu theo Nghị quyết số 10/2019/NQ-HĐND của HĐND tỉnh Bình Phước (cũ) do đó, sẽ có tác động phần nào đến mức thu đến các tổ chức, cá nhân đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

Mức thu lệ phí dự kiến được xây dựng phù hợp với điều kiện kinh tế - xã hội của địa phương và tham khảo mặt bằng chung của các tỉnh, thành phố, do đó tác động đến tổ chức, hộ gia đình, cá nhân khi thực hiện thủ tục hành chính về đất đai không lớn. Dự kiến các tác động của Nghị quyết như sau:

3.1. Tác động tích cực

- Tạo cơ sở pháp lý thống nhất, minh bạch trong việc thu lệ phí cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn thành phố.

- Góp phần nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước về đất đai, bảo đảm thực hiện đúng quy định của pháp luật về phí và lệ phí.

- Góp phần nâng cao ý thức trách nhiệm của tổ chức, cá nhân trong việc thực hiện đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

3.2. Tác động hạn chế

Việc thực hiện thu lệ phí có thể phát sinh thêm một khoản chi phí khi tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thực hiện thủ tục hành chính về đất đai; tuy nhiên mức thu không lớn, phù hợp với quy định hiện hành và điều kiện thực tế của địa phương.

IV. NỘI DUNG CỦA ĐỀ ÁN

1. Phương thức cung cấp dịch vụ, thu lệ phí

1.1. 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 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 quyết 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.

1.2. Phương thức tiếp nhận hồ sơ đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất

- Việc tiếp nhận hồ sơ đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất được thực hiện thống nhất theo hướng cải cách thủ tục hành chính, tạo điều kiện thuận lợi cho tổ chức, cá nhân trong quá trình thực hiện thủ tục.

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

- + 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 tỉnh;
- + 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.
- Về trách nhiệm thực hiện:
 - + 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.

1.3. Tổ chức thu và quản lý lệ phí

Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai (bao gồm các Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai trực thuộc) hoặc cơ quan được giao tiếp nhận, giải quyết thủ tục cấp Giấy chứng nhận theo quy định pháp luật là đơn vị:

- Trực tiếp thực hiện đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất;
- Trực tiếp thu và quản lý phí, lệ phí theo quy định.
- + Các khoản thu bao gồm:
 - + Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất;
 - + Chứng nhận đăng ký biến động về đất đai;
 - + Trích lục bản đồ địa chính, văn bản, số liệu hồ sơ địa chính;
- Nguyên tắc thu:
 - + Thu đúng, thu đủ, công khai, minh bạch;
 - + Thực hiện theo mức thu do Hội đồng nhân dân cấp tỉnh ban hành;

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

Việc xây dựng mức thu lệ phí được thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 4 của Thông tư 85/2019/TT-BTC (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 2 Điều 1 của Thông tư 106/2021/TT-BTC), cụ thể:

- Căn cứ mức thu lệ phí hiện hành tại địa phương trước khi sáp nhập để làm cơ sở đề xuất mức thu thống nhất.

- Phù hợp với điều kiện kinh tế - xã hội và đặc điểm quản lý đất đai trên địa bàn tỉnh Đồng Nai sau khi thực hiện sắp xếp đơn vị hành chính cấp tỉnh.

- 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.

Mức thu lệ phí đối với trường hợp thực hiện thủ tục hành chính qua dịch vụ công trực tuyến được xem xét điều chỉnh phù hợp để khuyến khích tổ chức, cá nhân sử dụng dịch vụ công trực tuyến theo chủ trương chuyển đổi số của Chính phủ.

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 hoà 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 Điểm 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:

+ Lệ phí cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất là khoản thu mà tổ chức, hộ gia đình, cá nhân phải nộp khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

+ Lệ phí cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất gồm: Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; chứng nhận đăng ký biến động về đất đai; trích lục bản đồ địa chính; văn bản; số liệu hồ sơ địa chính.

+ Căn cứ điều kiện cụ thể của địa phương, chính sách phát triển kinh tế - xã hội của địa phương để quy định mức thu lệ phí phù hợp, đảm bảo nguyên tắc: Mức thu đối với hộ gia đình, cá nhân tại các quận thuộc thành phố trực thuộc Trung ương, phường nội thành thuộc thành phố hoặc thị xã trực thuộc tỉnh cao hơn mức thu tại các khu vực khác; mức thu đối với tổ chức cao hơn mức thu đối với hộ gia đình, cá nhân.

- Trên cơ sở đó, UBND thành phố xây dựng dự thảo Nghị quyết: Lệ phí cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất là khoản thu thuộc ngân sách nhà nước, được áp dụng khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện cấp Giấy chứng nhận theo quy định pháp luật. Việc thu lệ phí gắn với quá trình tiếp nhận, giải quyết hồ sơ và cấp Giấy chứng nhận, bao gồm các công việc như: tiếp nhận và kiểm tra tính đầy đủ, hợp lệ của hồ sơ; thẩm tra, xác minh thông tin; cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính; in, ký và trao Giấy chứng nhận; lưu trữ hồ sơ theo quy định.

3.3. Phương pháp xác định mức thu

Để xác định mức thu lệ phí cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cơ quan soạn thảo thực hiện:

Rà soát mức thu đang áp dụng theo Nghị quyết 21/2024/NQ-HĐND của HĐND tỉnh Đồng Nai và các quy định tương ứng của tỉnh Bình Phước trước khi sáp nhập.

- Tham khảo mức thu của các địa phương có hoàn cảnh kinh tế - xã hội tương đồng (TP Hồ Chí Minh (cũ) và tỉnh Long An (cũ)) để bảo đảm 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).

3.4. Dự kiến mức thu

Trên cơ sở các căn cứ nêu trên, mức thu lệ phí cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất dự kiến được xây dựng giữ ổn định theo mức thu đang áp dụng tại tỉnh Đồng Nai, bảo đảm sự ổn định trong chính sách và thuận lợi cho người dân, doanh nghiệp khi thực hiện thủ tục hành chính.

Đồng thời, thống nhất áp dụng trên toàn địa bàn thành phố Đồng Nai sau khi thực hiện sắp xếp đơn vị hành chính, thay thế các quy định trước đây của hai tỉnh.

Biểu dự kiến mức thu Lệ phí cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất trên địa bàn thành phố Đồng Nai

a) Mức thu hồ sơ nộp trực tiếp

Số TT	Nội dung thu	Mức thu		
		Cấp giấy chứng nhận (đồng/giấy)		Trích lục bản đồ địa chính, văn bản, số hiệu hồ sơ địa chính
		Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất	Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất	
I	Cấp Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất			
1	Tổ chức, cơ sở tôn giáo; người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thực hiện dự án đầu tư; tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao	120.000	600.000	
2	Cộng đồng dân cư; người Việt Nam định cư nước ngoài được sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất; hộ gia đình, cá nhân có đất thuộc các phường	30.000	120.000	
3	Cộng đồng dân cư; người Việt Nam định cư nước ngoài được sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất; hộ gia đình, cá nhân có đất thuộc các xã	15.000	60.000	
II	Chứng nhận đăng ký biến động về đất đai			
1	Tổ chức, cơ sở tôn giáo; người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thực hiện dự án đầu tư; tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao	60.000	60.000	
2	Cộng đồng dân cư; người Việt Nam định cư nước ngoài được sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất; hộ gia đình, cá nhân có đất thuộc các phường	24.000	60.000	
3	Cộng đồng dân cư; người Việt Nam định cư nước ngoài được sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất; hộ gia đình, cá nhân có đất thuộc các xã	12.000	30.000	
III	Trích lục bản đồ địa chính, văn bản, số liệu hồ sơ địa chính			
1	Tổ chức			36.000
2	Hộ gia đình, cá nhân			18.000

b) Mức thu hồ sơ nộp trực tuyến: bằng 0% mức thu trực tiếp.

3.5. Quản lý, sử dụng nguồn thu lệ phí

a) Cơ quan thu lệ phí thực hiện nộp 100% số tiền phí thu được vào ngân sách nhà nước theo quy định pháp luật. Hằng năm, căn cứ nhiệm vụ được giao và dự toán thu lệ phí phát sinh, cơ quan thu lệ phí có trách nhiệm lập dự toán thu, chỉ gửi cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; chi phí cho việc thu lệ phí do ngân sách nhà nước bố trí trong dự toán của tổ chức thu để đảm bảo phục vụ cho hoạt động cung cấp dịch vụ thu lệ phí.

b) Các nội dung liên quan đến việc kê khai, thu, nộp, quản lý lệ phí được thực hiện theo quy định Luật Phí và lệ phí số 97/2015/QH13, Nghị định số 362/2025/NĐ-CP quy định chi tiết một số điều và biện pháp để tổ chức, hướng dẫn thi hành Luật phí và lệ phí.

3.6. Đánh giá mức thu mới

a) Đánh giá so với mức thu trước đây

Mức thu lệ phí cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đề xuất trong Nghị quyết cơ bản giữ ổn định so với mức thu quy định tại Nghị quyết 21/2024/NQ-HĐND của HĐND tỉnh Đồng Nai.

Việc giữ ổn định mức thu nhằm: Bảo đảm tính liên tục và ổn định của chính sách, không làm phát sinh chi phí mới đối với người dân và doanh nghiệp và tạo điều kiện thuận lợi trong quá trình thực hiện thủ tục hành chính về đất đai.

b) Đánh giá so với các địa phương lân cận

- Qua khảo sát mức thu lệ phí cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại một số địa phương trong khu vực như thành phố Hồ Chí Minh, tỉnh Long An so sánh mức thu với Nghị quyết số 124/2016/NQ-HĐND ngày 09 tháng 12 năm 2016 của Hội đồng nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và Nghị quyết số 11/2020/NQ-HĐND ngày 09 tháng 17 năm 2020 của Hội đồng nhân dân tỉnh Long An cho thấy:

+ Thành phố Hồ Chí Minh: Mức thu cho tổ chức áp dụng cho những nơi có diện tích theo quy định cụ thể (Dưới 500m²; từ 500m² đến dưới 1.000m²; trên 1.000m²) và không có mức thu trích lục bản đồ địa chính, văn bản số liệu hồ sơ địa chính. Do đó, nội dung thu không tương đồng và hiện tại đang xây dựng lại mức thu theo quy định mới sau sáp nhập đơn vị nên chưa có cơ sở để thực hiện so sánh.

+ Tỉnh Long An: Nội dung thu không tương đồng về cấp mới, cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hiện tại đang xây dựng lại mức thu theo quy định mới sau sáp nhập đơn vị nên chưa có cơ sở để thực hiện so sánh.

4. Đối tượng chịu lệ phí

Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất theo quy định được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; chứng nhận đăng ký biến động về đất đai; trích lục bản đồ địa chính, văn bản, số liệu hồ sơ địa chính.

5. Miễn, giảm lệ phí

a) Miễn lệ phí

Căn cứ Luật phí và lệ phí năm 2015 và trên cơ sở thực tế rà soát lại đối tượng miễn tại nghị quyết Nghị quyết 21/2024/NQ-HĐND của HĐND tỉnh Đồng Nai ngày 29 tháng 11 năm 2024 quy định lệ phí cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai, cơ quan soạn thảo đưa ra đề xuất như sau:

- 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;
- Đồng bào dân tộc thiểu số ở các xã có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn.

b) Giảm lệ phí: Không có.

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

- 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 27/02/2025 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 11/7/2025 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).

Đơn vị xây dựng mức thu lệ phí khi thực hiện thủ tục hành chính trực tuyến: 0 đồng.

6. Đánh giá khả năng đóng góp của người nộp lệ phí

Theo đánh giá của cơ quan thu lệ phí và kết quả thu lệ phí, qua thực hiện thu phí thuộc lĩnh đất đai theo Nghị quyết số 21/2024/NQ-HĐND ngày 29 tháng 11 năm 2024 của HĐND tỉnh Đồng Nai (cũ) và Nghị quyết số 10/2019/NQ-HĐND ngày 05 tháng 7 năm 2019 của HĐND tỉnh Bình Phước (cũ) cho thấy: các tổ chức, cá nhân đều đồng thuận, thống nhất với mức lệ phí đã được HĐND tỉnh ban hành và sẵn sàng chi trả các khoản để thực hiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật; không có trường hợp nào khiếu kiện, khiếu nại hoặc không nộp lệ phí.

7. Hiệu quả thu lệ phí

Việc đóng góp lệ phí của tổ chức các nhân trong lĩnh vực đất đai góp phần tăng nguồn thu ngân sách nhà nước. Mức thu lệ phí Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất nêu trên là đúng theo quy định và phù hợp với khả năng chi trả, không tạo gánh nặng tài chính, đồng thời nâng cao ý thức thực hiện nghĩa vụ của tổ chức, cá nhân.

Việc thu lệ phí của các tổ chức cá nhân có nhu cầu Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất góp phần tăng nguồn thu ngân sách nhà nước, bù đắp một phần chi phí cung cấp dịch vụ công, nâng cao hiệu quả quản lý, bảo đảm công khai, minh bạch và thuận lợi trong quá trình thực hiện.

V. CHẾ ĐỘ THU, NỘP, QUẢN LÝ, SỬ DỤNG, CÔNG KHAI VÀ QUYẾT TOÁN LỆ 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 phường, xã hoặc cơ quan được giao tiếp nhận, giải quyết thủ tục cấp giấy chứng nhận theo quy định pháp luật.

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

- Đơn vị thu lệ phí nộp 100% số tiền lệ phí thu được hàng tháng vào ngân sách nhà nước.

- Nguyên tắc quản lý, sử dụng lệ 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.

b) Chứng từ thu lệ phí:

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

c) Lập dự toán:

Hàng năm, tổ chức thu lệ phí lập dự toán thu lệ phí căn cứ mức lệ phí dự kiến và số lượng dịch vụ cung cấp trong năm gửi cơ quan quản lý có thẩm quyền.

d) Công khai chế độ thu lệ 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 lệ 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 lệ phí cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất trên địa bàn thành phố Đồng Nai được Hội đồng Nhân dân thành phố thông qua, Nghị quyết sẽ bãi bỏ Nghị quyết số 21/2024/NQ-HĐND ngày 29 tháng 11 năm 2024 của Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Nai quy định lệ phí cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai và Nghị quyết số 10/2019/NQ-HĐND ngày 05 tháng 7 năm 2019 sửa đổi điều 17 và Điều 18 của quy định mức thu, quản lý và sử dụng một số loại phí, lệ phí trên địa bàn tỉnh ban hành kèm theo Nghị quyết số 13/2015/NQ-HĐND ngày 14 tháng 12 năm 2015 của HĐND tỉnh Bình Phước.

Ủy ban nhân dân thành phố có Văn bản chỉ đạo Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính, Cục thuế Đồng Nai, Sở Thông tin và Truyền thông 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 lệ phí cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất 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. / *Anh*

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