

Số: 3354 /ĐA-UBND

Đồng Nai, ngày 18 tháng 6 năm 2026

ĐỀ ÁN

**Phí thẩm định hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu
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 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 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 Quyết định số 72/2025/QĐ-UBND ngày 05 tháng 12 năm 2025 của Ủy ban nhân dân 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 Tờ trình số 150/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 Phí thẩm định hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Văn bản số 808/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 Phí thẩm định hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Văn bản số 13199/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 thẩm định hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng 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 hoi 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 22/2024/NQ-HĐND ngày 29 tháng 11 năm 2024 quy định phí thẩm định hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai; Hội đồng nhân dân tỉnh Bình Phước đã ban hành Nghị quyết 13/2015/NQ-HĐND của HĐND tỉnh Bình Phước ngày 14 tháng 12 năm 2015 thông qua quy định mức thu, quản lý, sử dụng một số loại phí và lệ phí trên địa bàn tỉnh.

Tuy nhiên, mức thu phí thẩm định hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng 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 khi ban hành Nghị quyết số 22/2024/NQ-HĐND ngày 29 tháng 11 năm 2024 có quy định mức thu phí hồ sơ trực tuyến 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. 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 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 thu phí thẩm định hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng 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 ngày 29 tháng 11 năm 2024 của HĐND tỉnh Đồng Nai (cũ); thay thế Điều 4 mức thu, quản lý, sử dụng một số loại phí và lệ phí trên địa bàn tỉnh ban hành kèm theo Nghị quyết 13/2015/NQ-HĐND của HĐND tỉnh Bình Phước ngày 14 tháng 12 năm 2015 thông qua quy định mức thu, quản lý, sử dụng một số loại phí và lệ phí trên địa bàn tỉnh của tỉnh Bình Phước (cũ) liên quan đến phí thẩm định hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu trên địa bàn thành phố Đồng Nai là cần thiết.

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

- Trong thời gian qua, việc thu phí thẩm định hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng 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 phí thẩm định hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng 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 phí theo quy định.

- Thực hiện Nghị quyết số 22/2024/NQ-HĐND ngày ngày 29 tháng 11 năm 2024 của HĐND tỉnh Đồng Nai (cũ), 13/2015/NQ-HĐND ngày 14 tháng 12 năm 2015 và Nghị quyết số 03/2025/NQ-HĐND ngày 20 tháng 06 năm 2025 của HĐND tỉnh Bình Phước (cũ), công tác thu phí thẩm định hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng 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 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 phí thẩm định hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu trên địa bàn tỉnh Đồng Nai và tỉnh Bình Phước từ khi Nghị quyết có hiệu lực như sau:

+ Nghị quyết số 22/2024/NQ-HĐND ngày ngày 29 tháng 11 năm 2024 của HĐND tỉnh Đồng Nai (cũ):

Đơn vị tính: Đồng

Loại hồ sơ	Tổng số tiền thu được	Số tiền nộp ngân sách nhà nước	Số được để lại
Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân	325.600.000		325.600.000
Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với tổ chức	457.380.000		457.380.000
Tổng cộng	782.980.000		782.980.000

- Sử dụng nguồn thu 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 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, 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 thẩm định hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cơ bản đảm bảo bù đắp các chi phí phát sinh liên quan đến việc thực hiện nội dung cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu, 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.

+ Nghị quyết số 13/2015/NQ-HĐND ngày 05 tháng 7 năm 2019 của HĐND tỉnh Bình Phước (cũ):

ĐVT: đồng

Loại hồ sơ	Tổng số tiền thu được	Số tiền nộp ngân sách nhà nước	Số được để lại
Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân	88.740.000	35.496.000	53.244.000
Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với tổ chức	898.200.000	898.200.000	
Tổng cộng	986.940.000	933.696.000	53.244.000

- Sử dụng nguồn thu phí: Tại tỉnh Bình Phước, cơ quan thực hiện thu phí thẩm định hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là các cơ quan hành chính nhà nước (như Sở Nông nghiệp và Môi trường, Phòng Tài nguyên và Môi trường) được ngân sách nhà nước đảm bảo kinh phí hoạt động. Theo đó, toàn bộ số tiền phí thu được phải nộp 100% vào ngân sách nhà nước theo quy định.

Căn cứ dự toán thu, chi ngân sách nhà nước hằng năm được cấp có thẩm quyền giao, cơ quan thu phí lập dự toán chi từ nguồn ngân sách để đảm bảo kinh phí phục vụ hoạt động thẩm định hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nội dung chi bao gồm: chi trả tiền lương, tiền công cho viên chức trực tiếp thực hiện công tác thẩm định, viên chức thu phí; chi mua sắm vật tư, văn phòng phẩm, biên lai thu phí; chi thanh toán dịch vụ công cộng (điện, nước, thông tin liên lạc); chi sửa chữa, bảo trì máy móc, thiết bị và các chi phí hành chính khác có liên quan.

Việc thực hiện cơ chế nộp 100% số thu phí vào ngân sách nhà nước và bố trí kinh phí thông qua dự toán chi ngân sách nhằm đảm bảo tính công khai, minh bạch trong quản lý tài chính, đồng thời tăng cường kiểm soát của Nhà nước đối với nguồn thu phí, phù hợp với quy định của pháp luật về phí và lệ phí cũng như pháp luật về ngân sách nhà nước.

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 thu phí trên địa bàn tỉnh Đồng Nai (mới) sau sáp nhập. Cụ thể:

- Trước đây khi xây dựng Nghị quyết số 22/2024/NQ-HĐND ngày 29 tháng 11 năm 2024 quy định phí thẩm định hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai (cũ) năm 2024 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 với 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 năm 2025; thay vào đó, UBND tỉnh Đồng Nai đã ban hành Quyết định số 72/2025/QĐ-UBND ngày 05 tháng 12 năm 2025 về 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. Nghị quyết số 13/2015/NQ-HĐND ngày 14 tháng 12 năm 2015 thông qua quy định mức thu, quản lý, sử dụng một số loại phí và lệ phí trên địa bàn tỉnh của HĐND tỉnh Bình Phước (cũ) với mức lương cơ sở tại thời điểm ban hành là 1.150.000 đồng/tháng (quy định tại Nghị định số 66/2013/NĐ-CP). Mặt khác, giá vật tư, văn phòng phẩm, điện năng và các chi phí khác cũng tăng theo giá thị trường.

- Để đẩy mạnh hoạt động cung cấp dịch vụ công trực tuyến, HĐND tỉnh Đồng Nai đã ban hành Nghị quyết số 22/2024/NQ-HĐND ngày 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.

- 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 Đồng Nai và Bình Phước (trước ngày 01 tháng 7 năm 2025), Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Nai đã ban hành Nghị quyết 22/2024/NQ-HĐND của HĐND tỉnh Đồng Nai ngày 29 tháng 11 năm 2024 quy định phí thẩm định hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai, định biên xây dựng Nghị quyết này 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; thay vào đó, UBND tỉnh Đồng Nai đã ban hành Quyết định số 72/2025/QĐ-UBND ngày 05 tháng 12 năm 2025 về 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.

Hội đồng nhân dân tỉnh Bình Phước Hội ban hành Nghị quyết 13/2015/NQ-HĐND của HĐND tỉnh Bình Phước ngày 14 tháng 12 năm 2015 thông qua quy định mức thu, quản lý, sử dụng một số loại phí và lệ phí trên địa bàn tỉnh. Tuy nhiên, mức thu phí thẩm định hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại hai nghị quyết nêu trên có sự khác nhau về đối tượng áp dụng và mức thu.

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 22/2024/NQ-HĐND ngày 29 tháng 11 năm 2024 có quy định mức thu phí hồ sơ trực tuyến 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 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 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.

Quy định tại khoản 1 Điều 136 Luật Đất đai năm 2024, việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất lần đầu thuộc thẩm quyền của UBND cấp tỉnh hoặc UBND cấp huyện theo từng đối tượng sử dụng đất. Đây là thủ tục làm phát sinh việc xem xét, đánh giá điều kiện để Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật đất đai.

Đối với các trường hợp đăng ký biến động, cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận và các thủ tục đăng ký đất đai khác, việc giải quyết chủ yếu nhằm đăng ký, cập nhật, chỉnh lý hoặc xác nhận các thay đổi về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất trên cơ sở quyền đã được xác lập theo quy định.

Do tính chất pháp lý và nội dung công việc của các thủ tục nêu trên khác nhau, dự thảo Nghị quyết chỉ quy định mức thu phí thẩm định hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu. Các khoản thu đối với các thủ tục đăng ký đất đai khác được thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành.

Theo 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 thẩm định hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu trên địa bàn thành phố Đồng Nai đáp ứng quy định pháp luật hiện hành và thống nhất mức phí chung sau khi hợp nhất; việc xây dựng và ban hành Nghị quyết nêu trên nhằm thay thế Nghị quyết

số 22/2024/NQ-HĐND ngày 29 tháng 11 năm 2024 của HĐND tỉnh Đồng Nai (cũ); Điều 4 mức thu, quản lý, sử dụng một số loại phí và lệ phí trên địa bàn tỉnh ban hành kèm theo Nghị quyết 13/2015/NQ-HĐND ngày 14 tháng 12 năm 2015 của HĐND tỉnh Bình Phước (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 thẩm định hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu là cần thiết.

II. MỤC TIÊU XÂY DỰNG NGHỊ QUYẾT

- Thống nhất quy định về thẩm định hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu trên địa bàn thành phố Đồng Nai sau sáp nhập.
- 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 phí phù hợp với điều kiện kinh tế - xã hội của địa phương, đảm bảo tính hợp lý, tạo thuận lợi cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân khi thực hiện thủ tục hành chính về đất đai.
- Đảm bảo 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 phí thẩm định hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu trên địa bàn thành phố.

2. Đối tượng áp dụng

Tổ chức, cá nhân liên quan đến thu, nộp, quản lý và sử dụng phí thẩm định hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu trên địa bàn thành phố.

3. Dự báo tác động

Mức thu của tỉnh Đồng Nai (mới) dự kiến tăng hơn so với mức thu theo Nghị quyết số 22/2024/NQ-HĐND ngày ngày 29 tháng 11 năm 2024 của HĐND tỉnh Đồng Nai (cũ) và Nghị quyết số 13/2015/NQ-HĐND ngày 14 tháng 12 năm 2015 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 lần đầu.

Mức thu 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 phí thẩm định hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu trên địa bàn thành phố.

- Góp phần nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước về đất đai, đảm bảo 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 lần đầu.

3.2. Tác động hạn chế

Việc thực hiện thu 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 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 lần đầu

- Việc tiếp nhận hồ sơ đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu được thực hiện thống nhất theo hướng cải cách thủ tục hành chính, cụ thể:

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

+ Nộp trực tiếp tại Trung tâm phục vụ hành chính công tỉnh, xã, phường;

+ 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;

- Đảm bảo 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 tiếp nhận: tiếp nhận, hướng dẫn, luân chuyển hồ sơ;

+ Cơ quan có thẩm quyền giải quyết thủ tục: 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.

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

Việc xây dựng mức thu 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 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 đảm bảo sự hài hòa giữa các địa phương.

- Căn cứ Quyết định số 72/2025/QĐ-UBND ngày 05 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.

Mức thu 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 đảm bảo bù đắp chi phí, có tính đến chính sách phát triển kinh tế - xã hội của Nhà nước trong từng thời kỳ, đảm bảo 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 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:

- + Phí thẩm định hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là khoản thu đối với công việc thẩm định hồ sơ, các điều kiện cần và đủ đảm bảo việc

thực hiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật.

+ 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.

- Căn cứ Quyết định số 72/2025/QĐ-UBND ngày 05 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.

Trên cơ sở đó, UBND tỉnh xây dựng dự thảo Nghị quyết: Phí thẩm định hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu 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 lần đầu theo quy định pháp luật. Việc thu phí gắn với quá trình tiếp nhận, giải quyết hồ sơ và cấp Giấy chứng nhận, bao gồm các công việc như: kiểm tra tính đầy đủ của thành phần hồ sơ, tính thống nhất về nội dung thông tin giữa các giấy tờ thuộc thành phần hồ sơ, các điều kiện đăng ký, cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật về đất đai.

3.3. Phương pháp xác định mức thu

Để xác định mức thu phí thẩm định cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu soạn thảo thực hiện:

Rà soát mức thu đang áp dụng theo Nghị quyết 22/2024/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 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).

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 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu 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 phí thẩm định hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu trên địa bàn thành phố Đồng Nai

Đơn vị tính: Đồng

Số TT	Tên sản phẩm	Đơn vị tính	Mức thu	
			Trực tiếp	Trực tuyến
I	CẤP LẦN ĐẦU GIẤY CHỨNG NHẬN ĐỐI VỚI CÁ NHÂN			
1	Cấp giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất	Hồ sơ/Thửa/GCN	1.205.000	1.145.000
2	Cấp giấy chứng nhận đối với cả đất và tài sản gắn liền với đất	Hồ sơ/Thửa/GCN	1.758.000	1.670.000
II	CẤP LẦN ĐẦU GIẤY CHỨNG NHẬN ĐỐI VỚI TỔ CHỨC			
1	Cấp giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất	Hồ sơ/Thửa/GCN	1.806.000	1.716.000
2	Cấp giấy chứng nhận đối với cả đất và tài sản gắn liền với đất	Hồ sơ/Thửa/GCN	2.258.000	2.145.000

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: 308.000 đồng;

+ Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất: 474.000 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: 542.000 đồng;

+ Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất: 677.000 đồng.

- Chi phí trả kết quả qua đường bưu điện: Thu theo mức thu cước phí Bưu điện quy định.

3.5. Quản lý, sử dụng tiền phí

a) Xác định tỷ lệ thực hiện chi phí tổ chức thu phí

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 1.763.600.000 đồng và tổng chi là 1.249.251.450 đồng.

Theo đó, tỷ lệ chi phí dự kiến phục vụ hoạt động thu phí xác định như sau:

$$\begin{aligned} \text{Tỷ lệ (\%)} &= \frac{\text{Dự toán cả năm về chi phí cần thiết cho các hoạt động cung cấp dịch vụ, thu phí}}{\text{Dự toán cả năm về phí thu được}} \times 100 \\ &= \frac{1.249.251.450}{1.763.600.000} \times 100 = 70,84\% \end{aligned}$$

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

Tuy nhiên, đối với cơ quan thu phí là Sở Nông nghiệp và Môi trường và Ủy ban nhân dân các phường, xã là cơ quan nhà nước, toàn bộ số tiền phí thu được phải nộp vào ngân sách nhà nước theo quy định tại Khoản 1 Điều 4 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 tổ chức thực hiện Luật Phí và lệ phí, không được trích để lại.

b) Quản lý, sử dụng tiền lệ phí

- Đối với Sở Nông nghiệp và Môi trường và Ủy ban nhân dân các phường, xã là cơ quan nhà nước: thực hiện nộp 100% số tiền phí thu được vào ngân sách nhà nước theo quy định của pháp luật.

- Hằng năm, căn cứ nhiệm vụ được giao và dự toán thu phí phát sinh, đơn vị thu phí có trách nhiệm lập dự toán thu, chi ngân sách gửi cơ quan có thẩm quyền xem xét, phê duyệt theo quy định của pháp luật về ngân sách nhà nước để đảm bảo kinh phí phục vụ hoạt động cung cấp dịch vụ, thu phí.

- Việc quản lý, sử dụng, thanh quyết toán kinh phí phục vụ hoạt động thu phí thực hiện theo quy định của Luật Ngân sách nhà nước và các văn bản hướng dẫn thi hành có liên quan.

3.6. Đánh giá mức thu mới

a) Đánh giá so với mức thu trước đây

Mức thu phí thẩm định hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu đề xuất trong Nghị quyết được điều chỉnh tăng so với mức thu quy định tại Nghị quyết số 22/2024/NQ-HĐND của HĐND tỉnh Đồng Nai.

Việc điều chỉnh tăng mức thu nhằm: đảm bảo phù hợp với biến động về giá cả, chi phí thực hiện nhiệm vụ thẩm định trong điều kiện hiện nay; góp phần bù đắp một phần chi phí cho cơ quan thực hiện; đồng thời nâng cao chất lượng cung cấp dịch vụ công và hiệu quả công tác quản lý nhà nước trong lĩnh vực đất đai.

b) Đánh giá so với các địa phương lân cận

- Qua khảo sát mức thu phí cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu 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 7 năm 2020 của Hội đồng nhân dân tỉnh Long An cho thấy: Mức thu của Thành phố Hồ chí Minh và tỉnh Long An áp dụng theo diện tích và quy định cụ thể (Hộ gia đình cá nhân: Dưới 500m²; từ 500m² trở lên; tổ chức: nhỏ hơn 1.000m², từ 10.000m² đến dưới 100.000m², từ 100.000m² trở lên). Do đó, nội dung thu không tương đồng với Thành phố Đồng Nai và hiện tại các đơn vị 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 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 lần đầu.

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 thẩm định hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu, 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% mức thu 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 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:

Qua rà soát, cơ quan xây dựng dự thảo nhận thấy việc thực hiện thủ tục hành chính theo hình thức trực tuyến đã góp phần giảm thời gian, chi phí đi lại cho tổ chức, cá nhân; nâng cao hiệu quả giải quyết thủ tục hành chính và thúc đẩy chuyển đổi số trên địa bàn thành phố. Tuy nhiên, hiện nay việc tiếp nhận và giải quyết hồ sơ trực tuyến vẫn phát sinh các khoản chi phí cần thiết để đảm bảo duy trì hoạt động cung cấp dịch vụ công, như: vận hành hệ thống thông tin, duy trì hạ tầng kỹ thuật, số hóa và lưu trữ hồ sơ điện tử, đảm bảo an toàn thông tin, hỗ trợ người dân và doanh nghiệp trong quá trình thực hiện thủ tục hành chính trực tuyến, cũng như các chi phí phục vụ công tác chuyên môn theo quy định.

Đồng thời, theo quy định của pháp luật về phí và lệ phí, mức thu phí được xác định trên cơ sở tính chất dịch vụ công, chi phí phục vụ hoạt động cung cấp dịch vụ, thu phí và điều kiện thực tế tại địa phương. Do đó, cơ quan xây dựng dự thảo chưa đề xuất giảm 100% mức thu phí đối với hồ sơ thực hiện trực tuyến tại thời điểm hiện nay.

Nhằm khuyến khích tăng tỷ lệ hồ sơ trực tuyến, 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, đồng thời đảm bảo cân đối chi cho hoạt động thực hiện Đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu, đơn vị thực hiện giảm 5% mức thu phí đối với hồ sơ thực hiện thủ tục hành chính qua hệ thống dịch vụ công trực tuyến so với mức thu áp dụng đối với hồ sơ nộp trực tiếp.

6. Đánh giá khả năng đóng góp của người nộp 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 22/2024/NQ-HĐND ngày ngày 29 tháng 11 năm 2024 của HĐND tỉnh Đồng Nai (cũ) và 13/2015/NQ-HĐND ngày 14 tháng 12 năm 2015 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 phí.

7. Hiệu quả thu phí

Việc thu phí thẩm định hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu góp phần tăng nguồn thu ngân sách nhà nước, đồng thời nâng cao ý thức chấp hành nghĩa vụ của tổ chức, cá nhân khi có nhu cầu thực hiện thẩm định hồ sơ. Mức thu phí được xây dựng trên cơ sở định mức kinh tế – kỹ thuật, phù hợp với quy định hiện hành và khả năng chi trả, không tạo gánh nặng tài chính cho người dân, doanh nghiệp.

Bên cạnh đó, nguồn thu phí góp phần bù đắp chi phí cho hoạt động thẩm định hồ sơ, nâng cao chất lượng cung cấp dịch vụ công, tăng cường hiệu quả quản lý nhà nước, đảm bảo 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 PHÍ

1. Đơn vị thu phí: Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đồng Nai; Ủy ban nhân dân các phường, xã.

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, quản lý, sử dụng lệ phí:

- Cơ quan thu 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 phí phát sinh, cơ quan thu phí có trách nhiệm lập dự toán thu, chi gửi cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; chi phí cho việc thu 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 phí.

- 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.

b) 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.

c) Lập dự toán:

Hàng năm, căn cứ nhiệm vụ được giao, đơn vị thực hiện thu phí lập dự toán thu, chi ngân sách gửi cơ quan có thẩm quyền xem xét, phê duyệt theo quy định của pháp luật về ngân sách nhà nước để phục vụ hoạt động thu phí.

d) 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 thẩm định hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu trên địa bàn tỉnh Đồng Nai được Hội đồng Nhân dân tỉnh thông qua, Nghị quyết sẽ thay thế Nghị quyết số 22/2024/NQ-HĐND ngày 29 tháng 11

năm 2024 của Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Nai (cũ) quy định phí thẩm định hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai và bãi bỏ Điều 4 mức thu, quản lý, sử dụng một số loại phí và lệ phí trên địa bàn tỉnh ban hành kèm theo Nghị quyết 13/2015/NQ-HĐND của HĐND tỉnh Bình Phước (cũ) ngày 14 tháng 12 năm 2015 thông qua quy định mức thu, quản lý, sử dụng một số loại phí và lệ phí trên địa bàn tỉnh.

Ủy ban nhân dân thành phố có Văn bản chỉ đạo Sở Nông nghiệp 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 phí thẩm định hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu 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 Văn phòng UBND thành phố;
- Lưu VT,

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

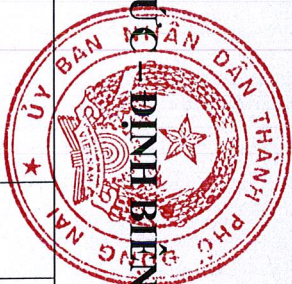
PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Tuấn Anh

PHỤ LỤC 1

ĐÌNH MỨC ĐÌNH BIÊN TỈNH MỨC THU PHÍ THẨM ĐỊNH HỒ SƠ CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT LẦN ĐẦU



Stt	Nội dung công việc	Đơn vị tỉnh	Khố khoán	Đình biên	Đình mức (Công nhóm/ĐVT)		Thành tiền (Đăng ký Đất)				Thành tiền (Đăng ký Đất + Tài sản)			Ghi chú	
					DK Đất	DK Đất + Tài sản	Chi phí trực tiếp	Chi phí chung	Đơn giá sản phẩm	Chi phí trực tiếp	Chi phí chung	Đơn giá sản phẩm			
A	Đối với cả nhân														
I	Các nội dung thực hiện tại địa bàn cấp xã														
2	Nhân, 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 nhân, trả hồ sơ (theo hình thức trực tiếp, trực tuyến)	Hồ sơ	1-4	KS2	0,100	1,130	29.677	4.452	34.129	335.351	50.303	385.654			
6.1	Trích lục trên bản đồ dạng số	Thửa	1-4	KS2	0,050	0,050	14.839	2.226	17.065	14.839	2.226	17.065			
7	Xác nhận hiện trạng sử dụng đất có hay không có nhà ở, công trình xây dựng; tình trạng tranh chấp đất đai, tài sản gắn liền với đất; xác định								220.554			286.731			Tính 40% của mức trung bình

Stt	Nội dung công việc	Đơn vị tính	Khố khản	Định biên	Định mức (Công nhóm/ĐVT)		Thành tiền (Đăng ký Đất)				Thành tiền (Đăng ký Đất + Tài sản)				Ghi chú
	đất sử dụng ổn định; xác định nguồn gốc sử dụng đất; xác nhận sự phù hợp với quy hoạch														4 loại Khố khản)
7.1	Lao động kỹ thuật	Hồ sơ	1	KS2, KTV4	0,900	1,170	513.180	76.977	667.134	100.070					
7.3	Lao động kỹ thuật	Hồ sơ	2	KS2, KTV4	0,990	1,287	564.498	84.675	733.847	110.077					
7.5	Lao động kỹ thuật	Hồ sơ	3	KS2, KTV4	1,089	1,416	620.948	93.142	807.403	121.110					
7.7	Lao động kỹ thuật	Hồ sơ	4	KS2, KTV4	1,198	1,557	219.234	32.885	284.931	42.740					
8	Niêm yết công khai các nội dung xác nhận tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã, khu dân cư nơi có đất	Hồ sơ	1-4	KTV4	0,060	0,078	16.406	2.461	21.327	3.199				24.526	
9	Nhận các ý kiến phản ánh; Xem xét giải quyết các ý kiến phản ánh về nội dung đã công khai														
9.1	Theo hình thức trực tiếp	Hồ sơ	1-4	KS3	0,200	0,260	66.690	10.004	86.697	13.005				99.702	
10	Kiểm tra việc đủ điều kiện hay không đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận	Hồ sơ	1-4	KS3	0,500	0,650	166.725	25.009	216.743	32.511				249.254	
11	Lập Tờ trình trình Chủ tịch UBND xã														
11.1	Theo hình thức trực tiếp	Hồ sơ	1-4	KS3	0,050	0,065	16.673	2.501	21.674	3.251				24.925	

Stt	Nội dung công việc	Đơn vị tính	Khố khâu	Định biên	Định mức (Công nhóm/BVT)		Thành tiền (Đăng ký Đất)				Thành tiền (Đăng ký Đất + Tài sản)	Ghi chú	
12	Ban hành Thông báo xác nhận kết quả đăng ký đất đai đối với trường hợp không có nhu cầu hoặc không đi điều kiện cấp Giấy chứng nhận	Hồ sơ	1-4	KS2	0,200	0,200	59.354	8.903	68.257	59.354	8.903	68.257	
13	Chuyển Thông báo xác nhận kết quả đăng ký đất đai đến Bộ phận một cửa hoặc chuyển Giấy chứng nhận thông qua dịch vụ bưu chính công ích để trao cho người sử dụng đất.	Hồ sơ	1-4	KS2	0,050	0,050	14.839	2.226	17.065	14.839	2.226	17.065	
14	Chuyển hồ sơ đến Văn phòng đăng ký đất đai để cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai.	Hồ sơ	1-4	KS2	0,050	0,050	14.839	2.226	17.065	14.839	2.226	17.065	
15	Lập, gửi Phiếu chuyển thông tin xác định nghĩa vụ tài chính đối với trường hợp có nhu cầu cấp Giấy chứng nhận và đủ điều kiện												
15.1	Chuyển thông tin theo hình thức liên thông	Hồ sơ	1-4	KS3	0,100	0,130	33.345	5.002	38.347	43.349	6.502	49.851	
17	Nhập thông tin về nghĩa vụ tài chính, đăng ký vào hồ sơ địa chính	Thửa	1-4	KS3	0,030	0,030	10.004	1.501	11.505	10.004	1.501	11.505	
18	Chuẩn bị hợp đồng cho thuê đất (nếu có)	Hợp đồng	1-4	KS3	0,200	0,200	66.690	10.004	76.694	66.690	10.004	76.694	
19	In GCN												
19.1	Trực tiếp từ cơ sở dữ liệu đăng số	GCN	1-4	KS2	0,100	0,100	29.677	4.452	34.129	29.677	4.452	34.129	

Stt	Nội dung công việc	Đơn vị tính	Khố khản	Định biên	Định mức (Công nhóm/BVT)		Thành tiền (Đăng ký Đất)				Thành tiền (Đăng ký Đất + Tài sản)			Ghi chú
					0,050	0,050	16.673	2.501	19.174	16.673	2.501	19.174		
20	Cấp Giấy chứng nhận, ký hợp đồng cho thuê đất (nếu có)	Hồ sơ	1-4	KS3	0,050	0,050	16.673	2.501	19.174	16.673	2.501	19.174		
25	Chuyển Giấy chứng nhận đến Bộ phận một cửa để trao cho người sử dụng đất hoặc chuyển Giấy chứng nhận cho người sử dụng đất thông qua dịch vụ bưu chính công ích	Hồ sơ	1-4	KS2	0,200	0,200	59.354	8.903	68.257	59.354	8.903	68.257		
26	Chuyển hồ sơ kèm theo bản sao Giấy chứng nhận đã cấp đến Văn phòng đăng ký đất đai để cấp nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai	Hồ sơ	1-4	KS2	0,200	0,260	59.354	8.903	68.257	77.160	11.574	88.734		
27	Dụng cụ	Hồ sơ	1-4				15.620	2.343	17.963	20.306	3.046	23.352		
28	Thiết bị	Hồ sơ	1-4				18.155	2.723	20.878	23.602	3.540	27.142		
29	Vật liệu	Hồ sơ	1-4				146.658	21.999	168.657	146.658	21.999	168.657		
*	Tổng thành tiền phí thẩm định (đã làm tròn số)									1.205.000		1.758.000		

Ghi chú:

- Nội dung công việc, Định biên, Định mức căn cứ theo Bảng 8 - Điều 16 Quyết định số 72/2025/QĐ UBND ngày 05/12/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai.

Stt	Nội dung công việc	Đơn vị	Khố khẩn	Định biên	Định mức (Công nhóm/BVT)			Thành tiền (Đăng ký Đất)		Thành tiền (Đăng ký Đất + Tài sản)		Ghi chú
	nhận, trả hồ sơ (theo hình thức trực tiếp, trực tuyến)											
6	Kiểm tra thực tế sử dụng đất của tổ chức, xác định ranh giới cụ thể của thửa đất với tổ chức			KS2, KTV4					304.324		395.602	(40% của mức trung bình 4 loại khó khăn)
6.1	Lao động kỹ thuật	Hồ sơ	1	KS2, KTV4	1,000		1,300	570.200	85.530	741.260	111.189	
6.2	Lao động phổ thông	Hồ sơ	1		0,590		0,767	107.970	16.196	140.361	21.054	
6.3	Lao động kỹ thuật	Hồ sơ	2	KS2, KTV4	1,100		1,430	627.220	94.083	815.386	122.308	
6.4	Lao động phổ thông	Hồ sơ	2		0,650		0,845	118.950	17.843	154.635	23.195	
6.5	Lao động kỹ thuật	Hồ sơ	3	KS2, KTV4	1,210		1,573	689.942	103.491	896.925	134.539	
6.6	Lao động phổ thông	Hồ sơ	3		0,71		0,923	129.930	19.490	168.909	25.336	
6.7	Lao động kỹ thuật	Hồ sơ	4	KS2, KTV4	1,331		1,730	758.936	113.840	986.446	147.967	
6.8	Lao động phổ thông	Hồ sơ	4		0,73		0,949	133.590	20.039	173.667	26.050	

Stt	Nội dung công việc	Đơn vị	Khó khăn	Định biên	Định mức (Công nhóm/BVT)				Thành tiền (Đăng ký Đất)		Thành tiền (Đăng ký Đất + Tài sản)			Ghi chú
6.1	Lao động kỹ thuật	Hồ sơ	1	KS2, KTV4	1,000		1,300		570.200	85.530	741.260	111.189		
7	Lập biên bản kiểm tra việc sử dụng đất, ranh giới sử dụng đất của tổ chức	Hồ sơ	1-4	KS2	0,050	0,050	0,050	0,050	14.839	2.226	14.839	2.226	17.064	
II	Nội dung thực hiện tại cấp tỉnh													
1	Lập Tờ trình kèm hồ sơ và dự thảo Quyết định về hình thức sử dụng đất trình Chủ tịch UBND tỉnh	Hồ sơ	1-4	KS3	1	0,400	1,3	0,520	133.380	20.007	153.387	173.394	26.009	199.403
2	Quyết định hình thức sử dụng đất	Hồ sơ	1-4	KS3	0,05	0,05	0,05	0,05	16.673	2.501	16.673	2.501	19.173	
3	Nhân lại hồ sơ và Quyết định từ UBND tỉnh	Hồ sơ	1-4	KS2	0,470	0,188	0,611	0,244	55.793	8.369	64.162	72.531	10.880	83.410
4	Xác định giá đất, lập và gửi Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ đất đai sang cơ quan thuế													
4.2	Chuyển thông tin thuế theo hình thức trực tiếp	Hồ sơ	1-4	KS4	1,460	0,584	1,900	0,760	216.156	32.423	248.579	281.299	42.195	323.494
6	Nhận thông báo hoàn thành nghĩa vụ tài chính từ cơ quan thuế	Hồ sơ	1-4	KS2	0,033	0,033	0,033	0,033	9.793	1.469	11.262	9.793	1.469	11.262
7	Chuẩn bị hợp đồng cho thuê đất (nếu có)	Hồ sơ	1-4	KS3	0,200	0,200	0,200	0,200	66.690	10.004	76.694	66.690	10.004	76.694
8	In GCN									0	0	0	0	0
8.1	Trực tiếp từ cơ sở dữ liệu dạng số	GCN	1-4	KS2	0,100	0,100	0,100	0,100	29.677	4.452	34.129	29.677	4.452	34.129
9	Lập hồ sơ trình ký GCN,	Hồ sơ	1-4	KS3	0,500	0,500	0,650	0,650	166.725	25.009	191.734	216.743	32.511	249.254

Stt	Nội dung công việc	Đơn vị	Khố khẩn	Định biên	Định mức (Công nhóm/BVT)				Thành tiền (Đăng ký Đất)			Thành tiền (Đăng ký Đất + Tài sản)			Ghi chú
	hợp đồng cho thuê đất (nếu có)														
10	Nhận lại hồ sơ, GCN, hợp đồng thuê đất, lập vả sao số cấp GCN	Hồ sơ	1-4	KSS2	0,470	0,470	0,611	0,611	139.482	20.922	160.405	181.327	27.199	208.526	
12	Quét giấy tờ bỏ sung														
12.1	Quét trang A3	Trang	1-4	KS1	0,016	0,016	0,020	0,020	4.161	624	4.786	5.202	780	5.982	
12.2	Quét trang A4	Trang	1-4	KS1	0,008	0,008	0,010	0,010	2.081	312	2.393	2.601	390	2.991	
15	Chuyển GCN, hồ sơ đến Văn phòng ĐKDD để cập nhật vào hồ sơ địa chính, CSDL đất đai	Hồ sơ	1-4	KSS2	0,200	0,200	0,260	0,260	59.354	8.903	68.257	77.160	11.574	88.735	
16	Chuyển GCN đến Bộ phân một cửa để trao cho người sử dụng đất hoặc chuyển GCN cho người sử dụng đất thông qua dịch vụ bưu chính công ích	Hồ sơ	1-4	KSS2	0,200	0,200	0,260	0,260	59.354	8.903	68.257	77.160	11.574	88.735	
17	Dụng cụ	Hồ sơ	1-4						16.884	2.533	19.416	21.949	3.292	25.241	
18	Thiết bị	Hồ sơ	1-4						44.640	6.696	51.336	58.032	8.705	66.736	
19	Vật liệu	Hồ sơ	1-4						122.048	18.307	140.356	122.048	18.307	140.356	
Tổng thành tiền phí thẩm định (đã làm tròn số)									1.806.000			2.259.000			

Ghi chú:

- Nội dung công việc, Định biên, Định mức căn cứ theo Bảng 9 - Điều 17 Quyết định số 72/2025/QĐ UBND ngày 05/12/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai.

- Trường hợp nhiều thửa đất lập chung trong 01 hồ sơ hoặc 01 hồ sơ mà nhiều Giấy chứng nhận thì mức thu đối với mỗi thửa đất/Giấy chứng nhận tăng thêm (được tính theo mức 0,03 lần mức phí theo bảng trên):
 - + Đối với quyền sử dụng đất: 542.000 đồng;
 - + Đối với quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất: 677.000 đồng.



PHỤ LỤC 2
DỰ TOÁN THU CHI NĂM 2026
PHÍ THẨM ĐỊNH CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT LẦN ĐẦU TRÊN ĐỊA BÀN
THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI

Stt	Nội dung	Đơn vị tính	Số lượng	Mức thu	Thành tiền (Đồng)
A	TỔNG THU		1.150		1.764.150.000
I	Đổi với hồ sơ cá nhân:		650		
1	Cấp giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất	Hồ sơ/Thửa/GCN	550	1.205.000	662.750.000
2	Cấp giấy chứng nhận đổi với cả đất và tài sản gắn liền với đất	Hồ sơ/Thửa/GCN	100	1.758.000	175.800.000
II	Đổi với hồ sơ tổ chức:		500		
1	Cấp giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất	Hồ sơ/Thửa/GCN	450	1.806.000	812.700.000
2	Cấp giấy chứng nhận đổi với cả đất và tài sản gắn liền với đất	Hồ sơ/Thửa/GCN	50	2.258.000	112.900.000

Stt	Nội dung	Đơn vị tính	Số lượng	Mức thu	Thành tiền (Đông)
B	TỔNG CHI				1.249.251.450
I	Chi phí trực tiếp				200.651.450
2	Chi phí vật tư				182.149.560
3	Công cụ, dụng cụ,				18.501.890
II	Chi phí chung				1.048.600.000
1	Mua kế dựng hồ sơ	cái	105	4.400.000	462.000.000
2	Chi sửa chữa thường xuyên tài sản				
-	Chia sửa máy tính 30% máy cần sửa 1 quý 1 lần (500.000/lần)	Máy	35	500.000	70.000.000
-	Chi sửa máy in và máy scan A3,A4, quý sửa 1 lần (800.000/lần) (30% số máy cần sửa)	Máy	35	800.000	112.000.000
3	Phần mềm duyệt virut máy vi tính	Bộ	100	450.000	45.000.000

Stt	Nội dung	Đơn vị tính	Số lượng	Mức thu	Thành tiền (Đông)
4	Hộp hồ sơ lưu trữ	Hộp	1000	50.000	50.000.000
5	Bìa hồ sơ lưu trữ	Bìa	10000	2.160	21.600.000
6	Chi khác	Đơn vị	96	3.000.000	288.000.000
C	CHÊNH LỆCH THU CHI				514.898.550
D	SO SÁNH CHI/THU				70,81%



SƠ SÁNH MỨC THU NGHỊ QUYẾT CŨ VÀ NGHỊ QUYẾT MỚI

PHỤ LỤC 3

STT	Loại hồ sơ	Đơn vị tính	Dự thảo mức thu mới (Đông)	Tỉnh Đồng Nai (Cũ) (Nghị quyết 22/2024/NQ-HĐND ngày 29/11/2024)	Ghi chú

STT	Loại hồ sơ	Đơn vị tính	Dự thảo mức thu mới (Đồng)	Tỉnh Đồng Nai (Cũ) (Nghị quyết 22/2024/NQ-HĐND ngày 29/11/2024)		Ghi chú
				Mức thu phí hồ sơ trực tiếp (Đồng)	Tỷ lệ so với Nghị quyết 22/2024/NQ-HĐND	
I						
CẤP LÀN ĐẦU GIẤY CHỨNG NHẬN ĐỔI VỚI CÁ NHÂN						
1	Cấp giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất	Hồ sơ/ Thừa/ GCN	1.205.000	880.000	137%	
2	Cấp giấy chứng nhận đổi với cả đất và tài sản gắn liền với đất	Hồ sơ/ Thừa/ GCN	1.758.000	1.250.000	141%	
II						
CẤP LÀN ĐẦU GIẤY CHỨNG NHẬN ĐỔI VỚI TỔ CHỨC						
1	Cấp giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất	Hồ sơ/ Thừa/ GCN	1.806.000	1.260.000	143%	

STT	Loại hồ sơ	Đơn vị tính	Dự thảo mức thu mới (Đồng)	Tỉnh Đồng Nai (Cũ) (Nghị quyết 22/2024/NQ-HĐND ngày 29/11/2024)		Ghi chú
2	Cấp giấy chứng nhận đối với cả đất và tài sản gắn liền với đất	Hò số/ Thừa/ GCN	2.258.000	2.090.000	108%	

* Nội dung thu theo Nghị quyết số 13/2015/NQ-HĐND ngày 14/12/2015 của HĐND tỉnh Bình Phước cũ không tương đồng với nội dung thu quy định tại Nghị quyết số 22/2024/NQ-HĐND của HĐND tỉnh Đồng Nai cũ và dự thảo Nghị quyết, do đó không có cơ sở để so sánh.