

ĐỀ ÁN

(Tóm tắt để đăng tải trên Website Sở Tài nguyên và Môi trường)

**ĐIỀU CHỈNH MỨC THU
PHÍ THẨM ĐỊNH HỒ SƠ CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT
& PHÍ ĐĂNG KÝ GIAO DỊCH BẢO ĐẢM (ĐỐI VỚI HOẠT
ĐỘNG ĐĂNG KÝ DO CƠ QUAN ĐỊA PHƯƠNG THỰC HIỆN)**

Căn cứ Luật Phí và lệ phí ngày 25 tháng 11 năm 2015;

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

Căn cứ Thông tư số 85/2019/TT-BTC ngày 29 tháng 11 năm 2019 của Bộ Tài chính hướng dẫn về phí và lệ phí thuộc thẩm quyền quyết định của Hội đồng nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương và Thông tư số 106/2021/TT-BTC ngày 26 tháng 11 năm 2021 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 85/2019/TT-BTC.

A. HIỆN TRẠNG VỀ LOẠI PHÍ ĐANG THỰC HIỆN THU:

I. Phí Thẩm định hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

1. Mức thu phí hiện nay căn cứ theo Nghị quyết số 17/2017/NQ-HĐND ngày 07 tháng 12 năm 2017 của Hội đồng nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

II. Phí Đăng ký giao dịch bảo đảm (Đối với hoạt động đăng ký do cơ quan địa phương thực hiện) :

1. Mức thu phí hiện nay căn cứ theo qui định tại Nghị quyết số 124/2016/NQ-HĐND ngày 09 tháng 12 năm 2016 của Hội đồng nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và Quyết định số 52/2016/QĐ-UBND ngày 10 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

II. SỰ CẦN THIẾT PHẢI ĐIỀU CHỈNH MỨC THU: Các mức thu hiện không còn phù hợp với qui định của các văn bản pháp luật về phí, lệ phí.

III. ĐỀ XUẤT VỀ ĐIỀU CHỈNH MỨC THU LOẠI PHÍ:

A. Phí thẩm định hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

1. Đối tượng và phạm vi áp dụng:

a) Các trường hợp giao đất, cho thuê đất

b) Các cơ quan, tổ chức, cá nhân sử dụng dịch vụ thẩm định hồ sơ, các điều kiện cần và đủ đảm bảo việc thực hiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất (bao gồm cấp lần đầu, cấp mới, cấp đổi, cấp lại

giấy chứng nhận và chứng nhận biến động vào giấy chứng nhận đã cấp) theo qui định của pháp luật.

Lưu ý: Trong các loại đăng ký biến động Chuyển nhượng, chuyển quyền, tặng cho ” : Phí thẩm định áp dụng cho bên Chuyển nhượng, bên chuyển quyền, bên tặng cho (*kế thừa cách áp dụng theo hướng dẫn tại Thông tư 250/2016/TT-BTC trước đây*), không áp dụng cho bên nhận.

Các đối tượng thuộc diện miễn, giảm phí bao gồm:

• Đối tượng miễn phí theo qui định tại Luật Phí, lệ phí gồm: Trẻ em, hộ nghèo, 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 trên địa bàn Thành phố;

• Đối tượng miễn, giảm phí ngoài qui định của Luật Phí, lệ phí: Không

2. Nguyên tắc xây dựng mức thu: Tính đúng chi phí cơ bản theo qui định của Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Tài chính và Ngân hàng Nhà nước.

3. Mức thu đề nghị điều chỉnh:

a) Trường hợp giao thuê đất: Giữ nguyên không điều chỉnh.

b) Các trường hợp cấp mới, cấp đổi, cấp lại và đăng ký biến động:

**BẢNG MỨC THU PHÍ THẨM ĐỊNH
HỒ SƠ CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH TỪ NĂM 2023**

Đơn vị: Đồng/Đơn vị tính

STT	Nội dung	Đơn vị tính	Mức thu đề nghị
1	Loại hình: Đăng ký, cấp giấy chứng nhận lần đầu đồng loạt đối với hộ gia đình, cá nhân ở xã, thị trấn		
	Công việc thực hiện theo Hồ sơ		
	Hồ sơ Đất	Hồ sơ	420.000
	Hồ sơ Tài sản	Hồ sơ	420.000
	Hồ sơ Đất + Tài sản	Hồ sơ	675.000
	Công việc thực hiện theo Thừa		

STT	Nội dung	Đơn vị tính	Mức thu đề nghị
	Hồ sơ Đất	Thửa	65.000
	Hồ sơ Tài sản	Thửa	65.000
	Hồ sơ Đất + Tài sản	Thửa	105.000
2	Loại hình: Đăng ký, cấp giấy chứng nhận lần đầu đồng loạt đối với hộ gia đình, cá nhân ở phường		
	Công việc thực hiện theo Hồ sơ		
	Hồ sơ Đất	Hồ sơ	850.000
	Hồ sơ Tài sản	Hồ sơ	850.000
	Hồ sơ Đất + Tài sản	Hồ sơ	1.400.000
	Công việc thực hiện theo Thửa		
	Hồ sơ Đất	Thửa	60.000
	Hồ sơ Tài sản	Thửa	60.000
	Hồ sơ Đất + Tài sản	Thửa	100.000
3	Loại hình: Đăng ký, cấp giấy chứng nhận lần đầu đơn lẻ, từng hộ gia đình, cá nhân		
3.1	Công việc thực hiện theo Hồ sơ		
***	<i>Áp dụng cho khu vực 5 Huyện:</i>		
	Hồ sơ Đất	Hồ sơ	1.600.000
	Hồ sơ Tài sản	Hồ sơ	1.700.000
	Hồ sơ Đất + Tài sản	Hồ sơ	2.400.000
***	<i>Áp dụng cho các Quận và TP Thủ Đức:</i>		
	Hồ sơ Đất	Hồ sơ	1.800.000
	Hồ sơ Tài sản	Hồ sơ	1.900.000
	Hồ sơ Đất + Tài sản	Hồ sơ	2.650.000
3.2	Công việc thực hiện theo Thửa (Toàn Thành phố):		
	Hồ sơ Đất	Thửa	60.000
	Hồ sơ Tài sản	Thửa	30.000
	Hồ sơ Đất + Tài sản	Thửa	80.000

STT	Nội dung	Đơn vị tính	Mức thu đề nghị
4	Loại hình: Đăng ký, cấp giấy chứng nhận lần đầu đối với đất tổ chức		
4.1	Công việc thực hiện theo Hồ sơ		
***	<i>Áp dụng cho khu vực 5 Huyện:</i>		
	Hồ sơ Đất	Hồ sơ	1.850.000
	Hồ sơ Tài sản	Hồ sơ	2.000.000
	Hồ sơ Đất + Tài sản	Hồ sơ	2.650.000
***	<i>Áp dụng cho các Quận và TP Thủ Đức:</i>		
	Hồ sơ Đất	Hồ sơ	1.950.000
	Hồ sơ Tài sản	Hồ sơ	2.150.000
	Hồ sơ Đất + Tài sản	Hồ sơ	2.800.000
4.2	Công việc thực hiện theo Thửa		
	Hồ sơ Đất	Thửa	75.000
	Hồ sơ Tài sản	Thửa	30.000
	Hồ sơ Đất + Tài sản	Thửa	90.000
5	Loại hình: Đăng ký, cấp đổi giấy chứng nhận đồng loạt tại xã, thị trấn		
5.1	Công việc thực hiện theo Hồ sơ		
	Hồ sơ Đất	Hồ sơ	400.000
	Hồ sơ Tài sản	Hồ sơ	400.000
	Hồ sơ Đất + Tài sản	Hồ sơ	500.000
5.2	Công việc thực hiện theo Thửa		
	Hồ sơ Đất	Thửa	60.000
	Hồ sơ Tài sản	Thửa	60.000
	Hồ sơ Đất + Tài sản	Thửa	80.000
6	Loại hình: Đăng ký, cấp đổi giấy chứng nhận đồng loạt tại phường		
6.1	Công việc thực hiện theo Hồ sơ		

STT	Nội dung	Đơn vị tính	Mức thu đề nghị
	Hồ sơ Đất	Hồ sơ	460.000
	Hồ sơ Tài sản	Hồ sơ	460.000
	Hồ sơ Đất + Tài sản	Hồ sơ	600.000
6.2	Công việc thực hiện theo Thừa		
	Hồ sơ Đất	Thừa	60.000
	Hồ sơ Tài sản	Thừa	60.000
	Hồ sơ Đất + Tài sản	Thừa	75.000
7	Loại hình: Đăng ký, cấp đổi, cấp lại giấy chứng nhận riêng lẻ đối với hộ gia đình, cá nhân		
7.1	Công việc thực hiện theo Hồ sơ		
	Hồ sơ Đất	Hồ sơ	500.000
	Hồ sơ Tài sản	Hồ sơ	500.000
	Hồ sơ Đất + Tài sản	Hồ sơ	650.000
7.2	Công việc thực hiện theo Thừa		
	Hồ sơ Đất	Thừa	60.000
	Hồ sơ Tài sản	Thừa	20.000
	Hồ sơ Đất + Tài sản	Thừa	95.000
8	Loại hình: Đăng ký, cấp đổi, cấp lại giấy chứng nhận riêng lẻ đối với tổ chức		
8.1	Công việc thực hiện theo Hồ sơ		
	Hồ sơ Đất	Hồ sơ	800.000
	Hồ sơ Tài sản	Hồ sơ	800.000
	Hồ sơ Đất + Tài sản	Hồ sơ	1.000.000
8.2	Công việc thực hiện theo Thừa		
	Hồ sơ Đất	Thừa	60.000
	Hồ sơ Tài sản	Thừa	20.000
	Hồ sơ Đất + Tài sản	Thừa	95.000
9-1	Loại hình: Đăng ký biến động mà thực hiện cấp		

STT	Nội dung	Đơn vị tính	Mức thu đề nghị
	mới giấy chứng nhận đối với hộ gia đình, cá nhân		
9.1.1	Công việc thực hiện theo Hồ sơ		
	Hồ sơ Đất	Hồ sơ	810.000
	Hồ sơ Tài sản	Hồ sơ	950.000
	Hồ sơ Đất + Tài sản	Hồ sơ	1.200.000
9.1.2	Công việc thực hiện theo Thừa		
	Hồ sơ Đất	Thừa	50.000
	Hồ sơ Tài sản	Thừa	70.000
	Hồ sơ Đất + Tài sản	Thừa	120.000
9-2	Loại hình: Đăng ký biến động mà không thực hiện cấp mới giấy chứng nhận đối với hộ gia đình, cá nhân		
9.2.1	Nhóm công việc thuộc loại hình chuyển nhượng + chuyển quyền + chuyển đổi + chuyển mục đích + gia hạn sử dụng đất + chuyển đổi hình thức thuê + thay đổi thông tin ghi nợ và xóa nợ nghĩa vụ tài chính:		
	Công việc thực hiện theo Hồ sơ		
	Hồ sơ Đất	Hồ sơ	600.000
	Hồ sơ Tài sản	Hồ sơ	710.000
	Hồ sơ Đất + Tài sản	Hồ sơ	900.000
	Công việc thực hiện theo Thừa (Tính theo loại hình chuyển nhượng)		
	Hồ sơ Đất	Thừa	20.000
	Hồ sơ Tài sản	Thừa	20.000
	Hồ sơ Đất + Tài sản	Thừa	40.000
9.2.2	Nhóm biến động gồm: 1. Thay đổi diện tích do sạt lở tự nhiên một phần thửa đất (STT3-TT14) 2. Cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất (STT6-TT14) 3. Xóa đăng ký cho thuê, cho thuê lại đất tài sản gắn		

STT	Nội dung	Đơn vị tính	Mức thu đề nghị
	liên với đất (STT7-TT14) 4. Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất đổi tên, nhân thân hoặc địa chỉ (STT19-TT14) 5. Xác lập hoặc thay đổi, chấm dứt quyền sử dụng hạn chế thửa đất liền kề (STT21-TT21) 6. Có thay đổi đối với những hạn chế về quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất (STT26-TT14) 7. Phát hiện có sai sót, nhầm lẫn về nội dung thông tin trong hồ sơ địa chính và trên GCN (STT27-TT14)		
	Công việc thực hiện theo Hồ sơ		
	Hồ sơ Đất	Hồ sơ	550.000
	Hồ sơ Tài sản	Hồ sơ	650.000
	Hồ sơ Đất + Tài sản	Hồ sơ	805.000
9.2.3	Nhóm biến động gồm: 1. Trường hợp đo đạc lại thửa đất mà có thay đổi diện tích, số hiệu thửa đất, số hiệu tờ bản đồ (STT4-TT14) 2. Thay đổi tên đơn vị hành chính, điều chỉnh địa giới hành chính theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền (STT5-TT14) 3. Thu hồi quyền sử dụng đất (STT29-TT14)		
	Công việc thực hiện theo Hồ sơ		
	Hồ sơ Đất	Hồ sơ	160.000
	Hồ sơ Tài sản	Hồ sơ	160.000
	Hồ sơ Đất + Tài sản	Hồ sơ	200.000
	Công việc thực hiện theo Thửa (tính theo loại hình thấp nhất)		
	Hồ sơ Đất	Thửa	1.000
	Hồ sơ Tài sản	Thửa	7.000
	Hồ sơ Đất + Tài sản	Thửa	10.000
10-1	Loại hình: Đăng ký biến động đất đai đối với tổ chức - trường hợp cấp mới giấy chứng nhận		
10.1	Công việc thực hiện theo Hồ sơ		
	Hồ sơ Đất	Hồ sơ	1.600.000

STT	Nội dung	Đơn vị tính	Mức thu đề nghị
	Hồ sơ Tài sản	Hồ sơ	1.600.000
	Hồ sơ Đất + Tài sản	Hồ sơ	2.050.000
10.2	Công việc thực hiện theo Thửa		
	Hồ sơ Đất	Thửa	50.000
	Hồ sơ Tài sản	Thửa	30.000
	Hồ sơ Đất + Tài sản	Thửa	65.000
10-2	Loại hình: Đăng ký biến động đất đai đối với tổ chức - trường hợp không thực hiện cấp mới giấy chứng nhận		
10.2.1	Đo đạc lại thửa đất, có thay đổi diện tích, số hiệu thửa đất, số hiệu tờ bản đồ + Thay đổi tên đơn vị hành chính, điều chỉnh địa giới hành chính+ Thu hồi QSDĐ		
	Công việc thực hiện theo Hồ sơ		
	Hồ sơ Đất	Hồ sơ	225.000
	Hồ sơ Tài sản	Hồ sơ	225.000
	Hồ sơ Đất + Tài sản	Hồ sơ	250.000
	Công việc thực hiện theo Thửa		
	Hồ sơ Đất	Thửa	4.000
	Hồ sơ Tài sản	Thửa	4.000
	Hồ sơ Đất + Tài sản	Thửa	4.000
10.2.2	Các loại biến động ngoài (10.2.1), tính theo chi phí chuyển nhượng:		
	Công việc thực hiện theo Hồ sơ		
	Hồ sơ Đất	Hồ sơ	1.400.000
	Hồ sơ Tài sản	Hồ sơ	1.400.000
	Hồ sơ Đất + Tài sản	Hồ sơ	1.800.000
	Công việc thực hiện theo Thửa		
	Hồ sơ Đất	Thửa	20.000

STT	Nội dung	Đơn vị tính	Mức thu đề nghị
	Hồ sơ Tài sản	Thửa	10.000
	Hồ sơ Đất + Tài sản	Thửa	25.000
11	Mức thu cho công việc phục vụ thẩm định:		
11.1	In GCN		
11.1.1	Đăng ký đồng loạt	GCN	20.000
11.1.2	Đăng ký đơn lẻ	GCN	30.000
11.2	Scan Trang A3		
11.2.1	Đăng ký đồng loạt	Trang	4.000
11.2.2	Đăng ký đơn lẻ	Trang	5.000
11.3	Scan Trang A4		
11.3.1	Đăng ký đồng loạt	Trang	3.000
11.3.2	Đăng ký đơn lẻ	Trang	4.000
11.4	Chỉnh lý hồ sơ lưu trữ	Tờ A4	2.000

B. Phí Đăng ký giao dịch bảo đảm (Đối với hoạt động đăng ký do cơ quan địa phương thực hiện):

1. Đối tượng và phạm vi áp dụng:

Người nộp phí: Là tổ chức, cá nhân khi có yêu cầu 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.

Các đối tượng thuộc diện miễn, giảm phí bao gồm:

- Đối tượng miễn phí theo qui định tại Luật Phí, lệ phí gồm: Trẻ em, hộ nghèo, 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 trên địa bàn Thành phố

- Đối tượng miễn, giảm phí ngoài qui định của Luật Phí, Lệ phí: Bảo lưu các trường hợp miễn phí được qui định trước đây tại Nghị quyết số 124/2016/NQ-HĐND ngày 09 tháng 12 năm 2016 của Hội đồng nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và Quyết định số 52/2016/QĐ-UBND ngày 10 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, gồm:

- Cá nhân, hộ gia đình vay vốn tại tổ chức tín dụng thuộc một trong các lĩnh vực cho vay phục vụ phát triển nông nghiệp, nông thôn theo Nghị định số 55/2015/NĐ-CP ngày 9 tháng 6 năm 2015 của Chính phủ về chính sách tín dụng phục vụ phát triển nông nghiệp, nông thôn.

- Cá nhân, tổ chức có yêu cầu sửa chữa sai sót về nội dung đăng ký giao dịch bảo đảm do lỗi của cán bộ đăng ký.

- Thông báo việc kê biên tài sản thi hành án, yêu cầu thay đổi nội dung đã thông báo việc kê biên tài sản thi hành án, xóa thông báo việc kê biên.

2. Căn cứ xây dựng mức thu điều chỉnh: Tính đúng chi phí cơ bản theo qui định của Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Tài chính và Ngân hàng Nhà nước.

3. Mức thu đề nghị điều chỉnh:

a) Đối với trường hợp Đăng ký văn bản thông báo về việc xử lý tài sản bảo đảm: **Giữ nguyên mức hiện này là 70.000 đồng/trường hợp.**

b) Trường hợp Thế chấp và Xóa thế chấp, mức thu đề nghị điều chỉnh như sau:

BẢNG MỨC THU PHÍ ĐĂNG KÝ GIAO DỊCH BẢO ĐẢM (ĐỐI VỚI HOẠT ĐỘNG ĐĂNG KÝ DO CƠ QUAN ĐỊA PHƯƠNG THỰC HIỆN)

TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH TỪ NĂM 2023

Đơn vị: Đồng/Đơn vị tính

STT	Nội dung mức phí	Đơn vị tính	Mức thu đề nghị (Theo Thông tư 14/2017/TT-BTNMT)
I	Loại hình: Đăng ký giao dịch bảo đảm đối với hộ gia đình, cá nhân		
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		
1.1	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 + Tài sản	Hồ sơ	800.000
1.2	Công việc thực hiện theo Thừa		
	Hồ sơ Đất	Thừa	25.000
	Hồ sơ Tài sản	Thừa	35.000
	Hồ sơ Đất + Tài sản	Thừa	60.000

STT	Nội dung mức phí	Đơn vị tính	Mức thu đề nghị (Theo Thông tư 14/2017/TT- BTNMT)
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		Bằng mức thu Thế chấp hoặc thay đổi nội dung thế chấp (1)
II	Loại hình: Đăng ký giao dịch bảo đảm đối với tổ chức		
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		
1.1	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 + Tài sản	Hồ sơ	1.750.000
1.2	Công việc thực hiện theo Thừa		
	Hồ sơ Đất	Thừa	25.000
	Hồ sơ Tài sản	Thừa	15.000
	Hồ sơ Đất + Tài sản	Thừa	35.000
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		Bằng mức thu Thế chấp hoặc thay đổi nội dung thế chấp (1)
III	Mức thu cho công việc phục vụ Đăng ý giao dịch bảo đảm:		
3.1	In GCN	GCN	25.000
3.2	Scan Trang A3	Trang A3	5.000
3.3	Scan Trang A4	Trang A4	3.000
3.4	Chỉnh lý hồ sơ lưu trữ	Tờ A4	2.000

