

Số: 07 /2025/QĐ-UBND

Hải Phòng, ngày 20 tháng 02 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành Quy định quy trình luân chuyển hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai trên địa bàn thành phố Hải Phòng

| | |
|----------------------------------|------------------|
| CÔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ CHÍNH PHỦ | |
| ĐẾN | Số: 5 |
| | Ngày: 24/02/2025 |

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 18 ngày 6 năm 2020;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024;

Căn cứ Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ quy định về giá đất;

Căn cứ Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29 tháng 7 năm 2024 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 ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2014 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 618/TTr-STNMT ngày 29 tháng 11 năm 2024 và Công văn số 761/STNMT-KTĐGD ngày 18 tháng 02 năm 2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định quy trình luân chuyển hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai trên địa bàn thành phố Hải Phòng.

Điều 2. Điều khoản thi hành.

1. Quyết định này có hiệu lực từ ngày 20 tháng 02 năm 2025.

2. Quyết định này thay thế Quyết định số 1180/2017/QĐ-UBND ngày 18/5/2017 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc ban hành Quy định về quy trình luân chuyển hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất trên địa bàn thành phố Hải Phòng.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố; Giám đốc các Sở, ngành: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Tư pháp, Cục trưởng Cục Thuế thành phố, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các quận, huyện, thành phố Thủy Nguyên; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các xã, phường, thị trấn; thủ trưởng các cấp, các ngành, các đơn vị liên quan; các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định thi hành. *[Signature]*

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Bộ Nông nghiệp và Môi trường;
- Bộ Tài chính;
- Cục KTVBQPPL Bộ Tư pháp;
- Vụ Pháp chế các Bộ: NN&MT, TC, XD, TP;
- TTTU, TTHĐNDTP;
- CT, các PCT UBND TP;
- Đoàn Đại biểu QHTPHP;
- Các Sở, Ban, ngành TP;
- CVP, PVP UBND TP;
- Website Chính phủ;
- Báo HP, Đài PTTHHP, Báo ANHP,
- Công báo thành phố;
- Các Phòng: NNTN&MT, KSTTHC, NC&KTGS;
- Cổng thông tin điện tử TP;
- Lưu: VT, NNTNMT.ĐC2. *[Signature]*

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



[Signature]
Nguyễn Văn Tùng

QUY ĐỊNH

**Quy trình luân chuyển hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính
về đất đai trên địa bàn thành phố Hải Phòng**
(Kèm theo Quyết định số 07./2025/QĐ-UBND ngày 20/02/2025
của Ủy ban nhân dân thành phố)

Chương I QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

- Quy định này quy định về quy trình luân chuyển hồ sơ để xác định tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.
- Những nội dung không quy định tại Quy định này thực hiện theo các quy định của pháp luật hiện hành.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

- Ủy ban nhân dân thành phố, Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thành phố và các sở, ngành có liên quan trên địa bàn thành phố.
- Ủy ban nhân dân cấp huyện, Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể cấp huyện và các phòng, ban, đơn vị có liên quan trên địa bàn cấp huyện.
- Sở Tài nguyên và Môi trường, phòng Tài nguyên và Môi trường cấp huyện gọi chung là cơ quan có chức năng quản lý đất đai.
- Sở Tài chính, phòng Tài chính - Kế hoạch cấp huyện gọi chung là cơ quan tài chính.
- Cục Thuế thành phố, các Chi cục Thuế cấp huyện gọi chung là cơ quan Thuế.
- Kho bạc nhà nước hoặc cơ quan thu, tổ chức tín dụng (ngân hàng) được ủy quyền thu theo quy định của pháp luật về quản lý thuế gọi chung là cơ quan thu ngân sách nhà nước.
- Văn phòng Đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai gọi chung là tổ chức đăng ký đất đai.
- Người sử dụng đất theo quy định tại Điều 4 Luật Đất đai năm 2024.
- Tổ chức thực hiện việc xác định giá đất.

Điều 3. Nguyên tắc thực hiện

1. Việc luân chuyển hồ sơ phải đảm bảo thời gian thực hiện thủ tục hành chính theo quy định.

2. Việc luân chuyển hồ sơ phải thực hiện thường xuyên, thống nhất trong phạm vi toàn thành phố trên cơ sở thực hiện đúng chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn đã được pháp luật quy định.

3. Trong quá trình thực hiện, trường hợp có vướng mắc phát sinh, các cơ quan có liên quan có văn bản phản hồi hoặc trả lại hồ sơ phải nêu rõ lý do trả; cơ quan có chức năng quản lý đất đai hoặc tổ chức đăng ký đất đai chủ trì, phối hợp với các cơ quan có liên quan thống nhất nội dung giải quyết, trường hợp không thống nhất báo cáo Ủy ban nhân dân cùng cấp để xem xét, quyết định.

Chương II

QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 4. Quy trình luân chuyển hồ sơ để tính, thu, nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trong trường hợp giá đất được tính theo giá đất quy định trong bảng giá đất theo quy định tại khoản 1 Điều 159 Luật Đất đai năm 2024

1. Trong thời hạn 01 ngày làm việc kể từ ngày nhận được quyết định giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất của cấp có thẩm quyền, cơ quan có chức năng quản lý đất đai hoặc tổ chức đăng ký đất đai có trách nhiệm chuyển thông tin địa chính thửa đất theo Mẫu số 12/ĐK tại phụ lục ban hành kèm theo Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ hoặc Mẫu số 04h tại phụ lục ban hành kèm theo Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ cho cơ quan Thuế.

2. Trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được Phiếu chuyển thông tin do cơ quan có chức năng quản lý đất đai hoặc tổ chức đăng ký đất đai chuyển đến, cơ quan Thuế xác định tiền sử dụng đất, đơn giá thuê đất, tiền thuê đất phải nộp, số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp bổ sung theo quy định tại khoản 2 Điều 50, khoản 9 Điều 51 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ (nếu có), số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được giảm, quyết định giảm tiền sử dụng đất (nếu có), ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất, thông báo nộp tiền thuê đất, theo quy định và gửi cho người sử dụng đất, cơ quan có chức năng quản lý đất đai hoặc tổ chức đăng ký đất đai có trách nhiệm chuyển thông tin địa chính; đồng thời gửi cho cơ quan thu ngân sách nhà nước cùng cấp để theo dõi, hạch toán theo quy định.

Trường hợp chưa đủ cơ sở để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và các khoản phải nộp khác thì trong thời hạn 05 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được hồ sơ, cơ quan Thuế phải thông báo bằng văn bản cho cơ quan có chức năng quản lý đất đai hoặc tổ chức đăng ký đất đai có trách nhiệm chuyển thông tin địa chính và thông báo bằng văn bản đến Ủy ban nhân dân cấp huyện (trường hợp có nội

dung đề nghị khấu trừ kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư) để bổ sung hồ sơ; sau khi tiếp nhận đủ hồ sơ hợp lệ, chậm nhất sau 05 ngày làm việc thì cơ quan Thuế phải ra thông báo nộp tiền sử dụng đất, xác định đơn giá, tính tiền thuê đất, quyết định giảm tiền sử dụng đất (nếu có) theo quy định.

3. Người sử dụng đất thực hiện nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất vào ngân sách nhà nước theo thông báo của cơ quan Thuế theo quy định của pháp luật về quản lý thuế.

4. Cơ quan thu ngân sách nhà nước chuyển thông tin thu nộp ngân sách cho cơ quan thuế để cơ quan thuế chuyển cho cơ quan có chức năng quản lý đất đai, tổ chức đăng ký đất đai làm căn cứ bàn giao đất trên thực địa và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho người sử dụng đất.

Điều 5. Quy trình luân chuyển hồ sơ để tính, thu, nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với trường hợp giá đất tính theo giá đất cụ thể quy định tại khoản 1 Điều 160 Luật Đất đai năm 2024

1. Trong thời hạn 60 ngày làm việc kể từ thời điểm định giá đất cụ thể theo khoản 3, khoản 4 Điều 155 Luật Đất đai năm 2024, cơ quan có chức năng quản lý đất đai lập các thủ tục thuê tổ chức thực hiện định giá đất (nếu có).

Trường hợp tại thời điểm đấu thầu, không có nhà thầu nào tham dự thì được gia hạn 01 lần. Sau khi gia hạn mà không lựa chọn được nhà thầu thì cơ quan có chức năng quản lý đất đai xem xét giao nhiệm vụ cho đơn vị sự nghiệp công lập đủ điều kiện hoạt động tư vấn xác định giá đất.

2. Tổ chức thực hiện xác định giá đất cụ thể thực hiện việc xác định giá đất cụ thể theo quy định tại Điều 33 của Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2024 của Chính phủ trong thời hạn 30 ngày làm việc kể từ ngày ký Hợp đồng tư vấn với cơ quan có chức năng quản lý đất đai.

3. Cơ quan có chức năng quản lý đất đai kiểm tra tính đầy đủ về nội dung của Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất; xây dựng Trình trình về phương án giá đất, văn bản đề nghị thẩm định phương án giá đất; trình Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thẩm định phương án giá đất trong thời hạn 10 ngày làm việc kể từ ngày nhận được Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất và dự thảo Chứng thư định giá đất của tổ chức thực hiện định giá đất; trường hợp, nội dung Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất chưa đầy đủ, cần chỉnh sửa, bổ sung, trong thời hạn 02 ngày làm việc, cơ quan có chức năng quản lý đất đai phải thông báo bằng văn bản cho tổ chức thực hiện định giá đất để bổ sung hồ sơ; trong thời hạn 03 ngày làm việc, tổ chức thực hiện xác định giá đất cụ thể phải hoàn thiện hồ sơ gửi cơ quan có chức năng quản lý đất đai; sau khi có đủ hồ sơ hợp lệ thì cơ quan có chức năng quản lý đất đai trình Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể chậm nhất sau 05 ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ bổ sung.

Hồ sơ trình Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thực hiện theo khoản 1 Điều 34 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP.

4. Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thẩm định phương án giá đất và gửi văn bản thẩm định phương án giá đất đến cơ quan có chức năng quản lý đất đai trong thời hạn 15 ngày làm việc.

Trong trường hợp hồ sơ do cơ quan có chức năng quản lý đất đai trình chưa đảm bảo các nội dung thẩm định theo quy định tại khoản 5 Điều 161 Luật Đất đai, trong thời hạn 05 ngày làm việc, Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể phải thông báo bằng văn bản cho cơ quan có chức năng quản lý đất đai để bổ sung hồ sơ; trong thời hạn 02 ngày làm việc, cơ quan có chức năng quản lý đất đai phải thông báo bằng văn bản đến tổ chức thực hiện định giá đất để bổ sung hồ sơ; trong thời hạn 02 ngày làm việc, tổ chức thực hiện xác định giá đất phải hoàn thiện hồ sơ gửi cơ quan có chức năng quản lý đất đai; sau khi có đủ hồ sơ hợp lệ thì cơ quan có chức năng quản lý đất đai trình Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể chậm nhất sau 02 ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ bổ sung; Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thẩm định phương án giá đất và gửi văn bản thẩm định phương án giá đất đến cơ quan có chức năng quản lý đất đai trong thời hạn 15 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ bổ sung.

5. Trong thời hạn 03 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được văn bản thẩm định phương án giá đất của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể, cơ quan có chức năng quản lý đất đai tổ chức thực hiện tiếp thu, giải trình, chỉnh sửa, hoàn thiện phương án giá đất trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định giá đất cụ thể.

Hồ sơ phương án giá đất trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định giá đất cụ thể thực hiện theo khoản 2 Điều 35 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP.

6. Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định giá đất cụ thể trong thời hạn 10 ngày làm việc kể từ nhận được hồ sơ phương án giá đất của cơ quan có chức năng quản lý đất đai.

7. Trong thời hạn 02 ngày làm việc kể từ ngày nhận được quyết định giá đất cụ thể, cơ quan có chức năng quản lý đất đai hoặc tổ chức đăng ký đất đai có trách nhiệm chuyển thông tin địa chính thửa đất theo Mẫu 04h tại phụ lục ban hành kèm theo Nghị định số 102/2024/NĐ-CP cho cơ quan Thuế.

8. Trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được Phiếu chuyển thông tin do cơ quan có chức năng quản lý đất đai hoặc tổ chức đăng ký đất đai chuyển đến, cơ quan Thuế xác định tiền sử dụng đất, đơn giá thuê đất, tiền thuê đất phải nộp, số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp bổ sung theo quy định tại khoản 2 Điều 50, khoản 9 Điều 51 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP (nếu có), số tiền sử dụng đất được giảm, quyết định giảm tiền sử dụng đất (nếu có), ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất, thông báo nộp tiền thuê

đất, theo quy định và gửi cho người sử dụng đất, cơ quan có chức năng quản lý đất đai hoặc tổ chức đăng ký đất đai có trách nhiệm chuyên thông tin địa chính; đồng thời gửi cho cơ quan thu ngân sách nhà nước cùng cấp để theo dõi, hạch toán theo quy định.

Trường hợp chưa đủ cơ sở để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và các khoản phải nộp khác thì trong thời hạn 05 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được hồ sơ, cơ quan Thuế phải thông báo bằng văn bản cho cơ quan có chức năng quản lý đất đai hoặc tổ chức đăng ký đất đai có trách nhiệm chuyên thông tin địa chính và thông báo bằng văn bản đến Ủy ban nhân dân cấp huyện (trường hợp có nội dung đề nghị khấu trừ kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư) để bổ sung hồ sơ; sau khi tiếp nhận đủ hồ sơ hợp lệ, chậm nhất sau 05 ngày làm việc thì cơ quan Thuế phải ra thông báo nộp tiền sử dụng đất, xác định đơn giá, tính tiền thuê đất, quyết định giảm tiền sử dụng đất (nếu có) theo quy định.

9. Người sử dụng đất thực hiện nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất vào ngân sách nhà nước theo thông báo của cơ quan Thuế theo quy định của pháp luật về quản lý thuế.


10. Cơ quan thu ngân sách nhà nước chuyên thông tin thu nộp ngân sách cho cơ quan thuế để cơ quan thuế chuyển cho cơ quan có chức năng quản lý đất đai làm căn cứ bàn giao đất trên thực địa và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho người sử dụng đất.

Điều 6. Luân chuyển hồ sơ để khấu trừ kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trong trường hợp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất mà người thực hiện dự án tự nguyện ứng trước kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư quy định tại khoản 2 Điều 94 Luật Đất đai năm 2024.

1. Người sử dụng đất phối hợp với đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư lập và nộp hồ sơ đề nghị khấu trừ kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cùng với hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính theo quy định tại khoản 2 Điều 16 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP cho cơ quan có chức năng quản lý đất đai hoặc tổ chức đăng ký đất đai hoặc Bộ phận một cửa liên thông.

2. Trong thời hạn 05 ngày làm việc, cơ quan có chức năng quản lý đất đai hoặc tổ chức đăng ký đất đai chuyển hồ sơ quy định tại khoản 1 Điều này cho Ủy ban nhân dân cấp huyện.

3. Trong thời hạn 25 ngày làm việc, Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm rà soát và có văn bản xác nhận số tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được trừ vào tiền sử dụng đất gửi cho cơ quan Thuế thực hiện việc trừ số tiền ứng trước vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

4. Trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận hồ sơ từ Ủy ban nhân dân cấp huyện, cơ quan Thuế có trách nhiệm xác định và ban hành thông báo về nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật quản lý thuế. 

Chương III

TRÁCH NHIỆM CỦA NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT VÀ CÁC CƠ QUAN CÓ LIÊN QUAN

Điều 7. Trách nhiệm của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất

1. Kê khai hồ sơ theo hướng dẫn của cơ quan tiếp nhận hồ sơ khi thực hiện các thủ tục luân chuyển nghĩa vụ tài chính về đất đai.
2. Thực hiện nộp đầy đủ, đúng thời hạn các khoản nghĩa vụ tài chính theo Thông báo của cơ quan thuế và phải nộp tiền chậm nộp theo quy định của pháp luật về quản lý thuế đối với các khoản nghĩa vụ tài chính chậm nộp.
3. Chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính trung thực, chính xác của thông tin kê khai trong hồ sơ đã nộp.

Điều 8. Trách nhiệm của các cơ quan có liên quan

1. Trách nhiệm của cơ quan có chức năng quản lý đất đai

Hướng dẫn người sử dụng đất kê khai hồ sơ; tiếp nhận, kiểm tra tính đầy đủ, thống nhất thông tin của hồ sơ và luân chuyển hồ sơ nghĩa vụ tài chính về đất đai thuộc trách nhiệm giải quyết cho cơ quan thuế.

2. Trách nhiệm của tổ chức đăng ký đất đai

Hướng dẫn người sử dụng đất kê khai hồ sơ; tiếp nhận, kiểm tra tính đầy đủ, thống nhất thông tin của hồ sơ và luân chuyển hồ sơ nghĩa vụ tài chính về đất đai thuộc trách nhiệm giải quyết cho cơ quan thuế.

3. Trách nhiệm của cơ quan tài chính

Báo cáo Chủ tịch Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể cấp tỉnh và cấp huyện tổ chức thẩm định giá đất theo đề nghị của cơ quan có chức năng quản lý đất đai và gửi kết quả thẩm định cho cơ quan có chức năng quản lý đất đai.

4. Trách nhiệm của cơ quan Thuế

a) Tiếp nhận, kiểm tra hồ sơ do cơ quan có chức năng quản lý đất đai hoặc tổ chức đăng ký đất đai chuyển đến. Trường hợp phát hiện hồ sơ có sai sót hoặc thiếu căn cứ để xác định nghĩa vụ tài chính thì cơ quan thuế đề nghị xác định hoặc bổ sung thông tin.

b) Xác định nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất phải thực hiện và gửi thông báo đến người sử dụng đất, cơ quan có chức năng quản lý đất đai hoặc tổ chức đăng ký đất đai. 