

QUY ĐỊNH

QUY TRÌNH LUÂN CHUYỂN HỒ SƠ XÁC ĐỊNH NGHĨA VỤ TÀI CHÍNH VỀ ĐẤT ĐAI TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

(Kèm theo Quyết định số/2025/QĐ-UBND ngày/4/2025 của UBND Thành phố)

Chương I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. 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.
2. 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

1. UBND Thành phố, Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể Thành phố và các sở, ngành có liên quan trên địa bàn Thành phố.
2. UBND 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.
3. Sở Nông nghiệp và Môi trường, phòng Nông nghiệp và Môi trường cấp huyện gọi chung là Cơ quan có chức năng quản lý đất đai.
4. Sở Tài chính, phòng Tài chính - Kế hoạch cấp huyện gọi chung là Cơ quan tài chính.
5. Chi cục Thuế khu vực I, các Đội Thuế trên địa bàn cấp huyện gọi chung là Cơ quan Thuế.
6. 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.
7. Văn phòng Đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai gọi chung là Cơ quan đăng ký đất đai.
8. Người sử dụng đất theo quy định tại Điều 4 Luật Đất đai năm 2024.
9. Tổ chức tư vấn xác định giá đất.

Điều 3. Nguyên tắc thực hiện

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

- 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, cơ quan đăng ký đất đai và Cơ quan Thuế chủ trì, phối hợp với các cơ quan có liên quan thống nhất nội dung giải quyết, trường hợp không thống nhất báo cáo UBND 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 07 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 Cơ quan 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 07 ngày làm việc kể từ ngày nhận được Phiếu chuyển thông tin do Cơ quan có chức năng quản lý đất đai hoặc Cơ quan 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 Cơ quan 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 Cơ quan đăng ký đất đai có trách nhiệm chuyển thông tin địa chính và thông báo bằng văn bản đến UBND 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 chuyên thông tin thu nộp ngân sách cho Cơ quan Thuế để Cơ quan Thuế chuyên cho Cơ quan có chức năng quản lý đất đai, Cơ quan 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 có trách nhiệm chuẩn bị hồ sơ định giá đất cụ thể và thực hiện thủ tục lựa chọn Tổ chức tư vấn xác định giá đất theo quy định tại khoản 5 Điều 13 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ.

2. Tổ chức tư vấn xác định giá đất cụ thể thực hiện trình tự, thủ tục 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 Tờ 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 05 ngày làm việc, Cơ quan có chức năng quản lý đất đai phải thông báo bằng văn bản cho Tổ chức tư vấn xác định giá đất để bổ sung hồ sơ; trong thời hạn 05 ngày làm việc, Tổ chức tư vấn 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 07 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 03 ngày làm việc, Cơ quan có chức năng quản lý đất đai phải thông báo bằng văn bản đến Tổ chức tư vấn xác định giá đất để bổ sung hồ sơ; trong thời hạn **07** ngày làm việc, Tổ chức tư vấn 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 03 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 thông báo bằng văn bản đến Tổ chức tư vấn xác định giá đất để tổ chức thực hiện tiếp thu, giải trình, chỉnh sửa, hoàn thiện phương án giá đất; trong thời hạn 03 ngày làm việc, Tổ chức tư vấn xác định giá đất phải hoàn thiện phương án giá đất gửi Chứng thư định giá đất kèm theo Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất đến 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 UBND cấp có thẩm quyền quyết định giá đất cụ thể chậm nhất sau 03 ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ của Tổ chức tư vấn xác định giá đất.

Hồ sơ phương án giá đất trình UBND 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. UBND 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 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận được quyết định giá đất cụ thể, Cơ quan có chức năng quản lý đất đai hoặc Cơ quan 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 Cơ quan 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 Cơ quan 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 Cơ quan đăng ký đất đai có trách nhiệm chuyển thông tin địa chính và thông báo bằng văn bản đến UBND 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 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 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 Cơ quan 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 Cơ quan đăng ký đất đai chuyển hồ sơ quy định tại khoản 1 Điều này cho UBND cấp huyện.

3. Trong thời hạn 30 ngày làm việc, UBND 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 UBND 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 Cơ quan 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 Cơ quan 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 Cơ quan đăng ký đất đai.
Trường hợp chuyển thông báo bằng đường bưu điện theo địa chỉ, số điện thoại liên lạc của người sử dụng đất đã ghi trong phiếu chuyển thông tin thì phải gửi theo hình thức gửi bảo đảm.

c) Tổ chức thực hiện, hướng dẫn, giải đáp vướng mắc, giải quyết khiếu nại về tính, thu, nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo Quy định này, pháp luật về quản lý thuế và pháp luật khác có liên quan.

5. Trách nhiệm của UBND cấp huyện

a) 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 (nếu có).

b) Chỉ đạo phòng, ban đơn vị theo chức năng, nhiệm vụ cung cấp thông tin cho Cơ quan có chức năng quản lý đất đai và phối hợp các nội dung liên quan làm cơ sở xác định tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định.

Chương IV

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 9. Xử lý chuyển tiếp

Đối với các trường hợp đã có quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, chuyển hình thức sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết, điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất mà làm thay đổi tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã nộp của cơ quan có thẩm quyền ban hành nhưng đến ngày quy định này có hiệu lực thi hành mà chưa luân chuyển hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính thì tiếp tục thực hiện quy trình luân chuyển hồ sơ nghĩa vụ tài chính theo Quy định này.

Điều 10. Điều khoản thi hành

1. Các sở, ngành: Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính, Kho bạc nhà nước hoặc cơ quan thu hoặc tổ chức tín dụng (ngân hàng) được ủy quyền thu; Cơ quan Thuế, UBND cấp huyện và các đơn vị liên quan căn cứ chức năng, nhiệm vụ có trách nhiệm triển khai, tổ chức thực hiện Quy định này. Chịu trách nhiệm theo nhiệm vụ được phân công đối với trường hợp chậm xử lý gây thiệt hại cho Nhà nước và người sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Trong quá trình thực hiện Quy định này nếu có phát sinh khó khăn, vướng mắc, các Sở, ngành, UBND các quận, huyện và các tổ chức, cá nhân có liên quan phản ánh về Sở Nông nghiệp và Môi trường, Cơ quan Thuế để tổng hợp báo cáo UBND thành phố xem xét quyết định./.