

Hưng Yên, ngày tháng năm 2025

Số: /TTr-SNNMT

TỜ TRÌNH

**Về dự thảo Ban hành Quy định về quy trình luân chuyển hồ sơ xác định
nghĩa vụ tài chính về đất đai trên địa bàn tỉnh Hưng Yên**

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh Hưng Yên

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15 ngày 16 tháng 6 năm 2025;

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18 tháng 01 năm 2024; Căn cứ Luật số 43/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024 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;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15 ngày 19 tháng 02 năm 2025;

Căn cứ Luật số 87/2025/QH15 ngày 25 tháng 6 năm 2025 sửa đổi một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật;

Căn cứ Nghị định số 78/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp để tổ chức, hướng dẫn thi hành Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật; Nghị định số 187/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 78/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp để tổ chức, hướng dẫn thi hành Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật và Nghị định số 79/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2025 của Chính phủ về kiểm tra, rà soát, hệ thống hóa và xử lý văn bản quy phạm pháp luật;

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;

Căn cứ Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai;

Căn cứ Nghị định số 125/2025/NĐ-CP ngày 11 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp trong lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Tài chính;

Căn cứ Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành luật đất đai;

Thực hiện quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật, khoản 6 Điều 48 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất. Sở Nông nghiệp và Môi trường kính trình Ủy ban nhân dân tỉnh dự thảo Ban hành Quy định về quy trình luân chuyển hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai trên địa bàn tỉnh Hưng Yên như sau:

I. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH QUY ĐỊNH

1. Cơ sở pháp lý

Quốc hội ban hành Luật: số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024 và số 43/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024 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.

Chính phủ ban hành các Nghị định: số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 quy định về giá đất; số 101/2024/NĐ-CP ngày 29 tháng 7 năm 2024 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; số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2014 quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai; theo đó quy định chi tiết một số nội dung liên quan đến chức năng, nhiệm vụ của các Sở, ngành, Ủy ban nhân dân cấp xã và đơn vị có liên quan đến việc xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai.

- Khoản 6 Điều 48 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất quy định: “6. *Căn cứ trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất, xác định giá đất tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định tại các Nghị định về quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai, về giá đất và quy*

định về trình tự, thủ tục tính, thu, nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định tại Nghị định này để xây dựng và ban hành Quy định về quy trình luân chuyển hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai phù hợp với thực tế của địa phương.”

- Ngày 22/8/2024, Sở Tài chính có Công văn số 1367/STC-GCS&DN về việc xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai theo Luật Đất đai 2024, trong đó đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quyết định Quy định về quy trình luân chuyển hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai theo quy định của pháp luật về đất đai 2024 (*trước đây Quyết định số 25/2016/QĐ-UBND ngày 22/12/2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hưng Yên về việc ban hành 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 tỉnh Hưng Yên do Sở Tài chính tham mưu trình Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành*).

- Ngày 14/02/2025, Bộ Tài chính có Công văn số 1783/BTC-QLCS về việc báo cáo tình hình ban hành Quy định về quy trình luân chuyển hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai;

- Ngày 19/02/2025, Ủy ban nhân dân tỉnh có Công văn số 423/UBND-TH ngày 19/02/2025 về việc báo cáo tình hình ban hành Quy định về quy trình luân chuyển hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai.

2. Cơ sở thực tiễn

Ngày 12 tháng 6 năm 2025, Quốc hội ban hành Nghị quyết số 202/2025/QH15 về việc sắp xếp đơn vị hành chính cấp tỉnh (Nghị quyết có hiệu lực từ ngày 12 tháng 6 năm 2025). Theo đó, sáp nhập tỉnh Thái Bình vào tỉnh Hưng Yên lấy tên gọi tỉnh mới là tỉnh Hưng Yên. Quy định về Quy trình luân chuyển hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai trên địa bàn tỉnh Hưng Yên cũ được thực hiện theo Quyết định số 25/2016/QĐ-UBND ngày 22 tháng 12 năm 2016; tỉnh Thái Bình được thực hiện theo Quy chế phối hợp số 01/QCPH-STNMT-CT ngày 24/4/2023 theo quy định của pháp luật đất đai năm 2013.

Tuy nhiên đến nay, Luật Đất đai năm 2024 đã có hiệu lực thi hành từ ngày 01/8/2024 theo quy định tại khoản 2 Điều 1 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 29/6/2024 (Luật Đất đai năm 2013 hết hiệu lực kể từ ngày Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực thi hành) và Chính phủ đã ban hành Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (có hiệu lực thi hành từ ngày 01/8/2024); Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 89/2024/TT-BTC ngày 25/12/2024 về việc bãi bỏ một phần, toàn bộ một số Thông tư trong lĩnh vực tài chính đất đai do Bộ trưởng Bộ Tài chính ban hành trước ngày Luật Đất đai năm 2024, Luật Nhà ở năm 2023 có hiệu lực thi hành.

Tại Công văn số 1783/BTC-QLCS ngày 14/02/2025 của Bộ Tài chính về việc báo cáo tình hình ban hành Quy định về quy trình luân chuyển hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai đã xác định nội dung của Thông tư số 89/2024/TT-BTC ngày 25/12/2024 tạm thời chưa bãi bỏ Thông tư liên tịch số 88/2016/TTLT/BTC-BTNMT ngày 22/6/2016 của Liên Bộ: Tài chính, Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ và trình tự, thủ tục tiếp nhận, luân chuyển hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai của người sử dụng đất do tại khoản 6 Điều 48 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ có quy định trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh là ban hành Quy định về quy trình luân chuyển hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai. Để có cơ sở bãi bỏ Thông tư liên tịch số 88/2016/TTLT/BTC-BTNMT và tránh tạo ra khoảng trống pháp lý trong thực hiện, Bộ Tài chính đề nghị Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố khẩn trương xây dựng và ban hành Quy định về quy trình luân chuyển hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai nêu trên theo đúng quy định tại 6 Điều 48 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ.

Xuất phát từ cơ sở pháp lý, thực tiễn nêu trên, việc ban hành Quy định về quy trình luân chuyển hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai trên địa bàn tỉnh Hưng Yên là rất cần thiết.

II. MỤC ĐÍCH BAN HÀNH, QUAN ĐIỂM XÂY DỰNG DỰ THẢO QUY ĐỊNH

1. Mục đích ban hành

- Hoàn thiện hành lang pháp lý do UBND tỉnh quy định theo thẩm quyền đảm bảo đầy đủ, đồng bộ, thống nhất các nội dung được quy định phù hợp với Luật Đất đai năm 2024, Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ và phù hợp với tình hình thực tế tại tỉnh Hưng Yên.

- Nhằm xác định cụ thể trách nhiệm, thời gian thực hiện của các cơ quan, đơn vị có liên quan trong việc phối hợp thực hiện việc luân chuyển hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai của người sử dụng đất.

2. Quan điểm xây dựng dự thảo Quy định

- Công tác luân chuyển hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai của người sử dụng đất phải tuân thủ các quy định của pháp luật hiện hành, đảm bảo rõ ràng, dễ áp dụng, công việc giải quyết thuận lợi, đúng thời gian.

- Bảo đảm sự phù hợp, đồng bộ và thống nhất giữa pháp luật về đất đai và các quy định của pháp luật khác có liên quan; tiếp tục cải cách thủ tục hành chính, không làm phát sinh thêm thủ tục hành chính.

- Sử dụng chữ ký số trong quá trình trao đổi thông tin giữa các bên. Dữ liệu trao đổi thông tin gắn chữ ký số có tính pháp lý tương như con dấu và chữ ký của các bên trong quá trình thực hiện.

III. QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG DỰ THẢO QUY ĐỊNH

Dự thảo Quy định được xây dựng theo quy định tại Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật 2025, Nghị định số 78/2025/NĐ-CP ngày 01/4/2025 của Chính phủ hướng dẫn và biện pháp để tổ chức, hướng dẫn thi hành Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật. Quá trình soạn thảo, Sở Nông nghiệp và Môi trường đã thực hiện các công việc sau:

1. Rà soát tất cả trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất, xác định giá đất tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định tại các Nghị định về quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai, về giá đất và quy định về trình tự, thủ tục tính, thu, nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định tại Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 để xác định tất cả các nhiệm vụ phối hợp luân chuyển hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai cho người sử dụng đất;

2. Xác định nhiệm vụ của từng cơ quan có liên quan tham gia luân chuyển hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai cho người sử dụng đất;

3. Tổ chức họp, thảo luận, trao đổi để soạn thảo đề cương chi tiết dự thảo Quy định.

4. Lấy ý kiến góp ý của các Sở, ban, ngành, Ủy ban nhân dân cấp huyện và đăng tải dự thảo Quy định trên Cổng thông tin điện tử của Sở Nông nghiệp và Môi trường theo quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật.

5. Chính lý dự thảo Quy định sau khi có ý kiến góp ý của các Sở, ban, ngành, Ủy ban nhân dân cấp huyện.

6. Gửi Sở Tư pháp để thẩm định (công văn số.....ngày / /2025, Sở Nông nghiệp và Môi trường); ngày / /2025, Sở Tư pháp có Báo cáo thẩm định dự thảo Quy định. Sở Nông nghiệp và Môi trường đã tiếp thu ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp và hoàn thiện dự thảo Quy định.

IV. BỐ CỤC VÀ NỘI DUNG CƠ BẢN CỦA DỰ THẢO QUY ĐỊNH

1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định này quy định về quy trình, thời gian, trách nhiệm phối hợp của các cơ quan, đơn vị, tổ chức liên quan trong việc luân chuyển hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai của người sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Hưng Yên theo quy định tại khoản 6 Điều 48 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

2. Đối tượng áp dụng

1. Cơ quan nhà nước thực hiện việc quản lý, tính, thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

2. Người sử dụng đất theo quy định tại Điều 4 Luật Đất đai được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, điều chỉnh quy hoạch chi tiết, cho phép chuyển hình thức sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất mà thuộc trường hợp phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

3. Các đối tượng khác liên quan đến việc tính, thu, nộp, quản lý tiền sử dụng đất, tiền thuê đất

3. Bộ cục dự thảo Quy định

Dự thảo Nghị định được bố cục gồm 04 Chương, 11 Điều, cụ thể:

Chương I: Quy định chung

- Điều 1. Phạm vi điều chỉnh
- Điều 2. Đối tượng áp dụng
- Điều 3. Nguyên tắc thực hiện
- Điều 4. Hình thức phối hợp
- Điều 5. Quy trình luân chuyển hồ sơ qua hệ thống thông tin điện tử

Chương II: Quy định cụ thể

- Điều 6. 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.

- Điều 7. 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.

- Điều 8. 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.

Chương III: Trách nhiệm của người sử dụng đất và các cơ quan có liên quan

- Điều 9. Trách nhiệm của người sử dụng đất
- Điều 10. Trách nhiệm của các cơ quan có liên quan

Chương III: Điều khoản thi hành

- Điều 11. Tổ chức thực hiện

V. THỜI GIAN TRÌNH BÀN HÀNH

Sở Nông nghiệp và Môi trường đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quy định trong tháng 12/2025 và có hiệu lực kể từ ngày 01/01/2026.

Trên đây là Tờ trình về dự thảo Quy định, Sở Nông nghiệp và Môi trường kính trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định./.

(Xin gửi kèm theo: (1) Dự thảo Quy định; (2) Báo cáo thẩm định; (3) báo cáo giải trình, tiếp thu ý kiến thẩm định; (4) Bản tổng hợp ý kiến, tiếp thu giải trình ý kiến góp ý của Sở, ban, ngành, địa phương).

Nơi nhận:

- Như trên;
- GD, các PGD sở;
- Sở Tư pháp;
- Phòng QHKHSDĐ; Văn phòng ĐKĐĐ;
- Lưu: VT, ĐK, CGCN^{Biển}.

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

Nguyễn Đức Cảnh