

Số: **42** / STNMT-ĐKĐĐ

Bạc Liêu, ngày **11** tháng **01** năm 2007

V/v hướng dẫn thu phí đo đạc, lập bản đồ địa chính và phí thẩm định cấp quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Bạc Liêu.

Kính gửi:

- Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã;
- VP đăng ký QSDĐ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường;
- Phòng Tài nguyên và Môi trường các huyện, thị xã.

Căn cứ vào Thông tư số 71/2003/TT-BTC ngày 30/07/2003 của Bộ Tài chính hướng dẫn về phí thuộc thẩm quyền quyết định của Hội đồng nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương;

Căn cứ vào Quyết định số 28/2003/QĐ-UB ngày 10/09/2003 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc ban hành danh mục phí và lệ phí trên địa bàn tỉnh Bạc Liêu; Quyết định số 07/2004/QĐ-UB ngày 29/01/2004 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc sửa đổi, bổ sung một số nội dung của Quyết định số 28/2003/QĐ-UB ngày 10/09/2003; Quyết định số 11/2005/QĐ-UB ngày 24/06/2005 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc điều chỉnh tên 01 danh mục phí ban hành kèm theo Quyết định số 28/2003/QĐ-UB,

Qua theo dõi việc thu phí đo đạc, lập bản đồ địa chính và phí thẩm định cấp quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Bạc Liêu, nhìn chung, các địa phương thực hiện đúng theo quy định, tuy nhiên vẫn còn một số nơi thực hiện chưa đúng theo quy định về thu phí.

Để thực hiện tốt hơn việc thu phí đo đạc, lập bản đồ địa chính và phí thẩm định cấp quyền sử dụng đất trong thời gian tới, Sở Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn thực hiện như sau:

### **1. Phí đo đạc, lập bản đồ địa chính:**

Căn cứ tiết c.2 điểm c khoản 3 phần II Thông tư số 71/2003/TT-BTC ngày 30/07/2003 của Bộ Tài chính hướng dẫn về phí thuộc thẩm quyền quyết định của Hội đồng nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định:

*"Phí đo đạc, lập bản đồ địa chính là khoản thu vào các chủ dự án đầu tư để sản xuất, kinh doanh được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê mới hoặc được phép thực hiện việc chuyển mục đích sử dụng đất, nhằm hỗ trợ thêm cho chi phí đo đạc, lập bản đồ địa chính ở những nơi chưa có bản đồ địa chính có tọa độ."*

*Mức thu phí: căn cứ vào các bước công việc, yêu cầu công tác đo đạc, lập bản đồ địa chính và tùy thuộc vào vị trí, diện tích đất được giao, được thuê hoặc được phép chuyển mục đích sử dụng lớn hay nhỏ của từng dự án, nhưng mức thu tối đa không quá 1.000 đồng/m<sup>2</sup>."*

Cụ thể tại phần II của Danh mục và mức thu phí trên địa bàn tỉnh Bạc Liêu ban hành kèm theo Quyết định số 28/2003/QĐ-UB ngày 10/09/2003 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bạc Liêu quy định:

TT	Danh mục phí	Đơn vị tính	Mức thu					
			Khó khăn					
			1	2	3	4	5	6
1	Đo vẽ bản đồ địa chính tỷ lệ 1/500	Đồng/m <sup>2</sup>	410	480	620	760	900	1000
2	Đo vẽ bản đồ địa chính tỷ lệ 1/1.000	Đồng/m <sup>2</sup>	156	190	200	260	350	440
3	Đo vẽ bản đồ địa chính tỷ lệ 1/2.000	Đồng/m <sup>2</sup>	50	70	80	96	-	-
4	Đo vẽ bản đồ địa chính tỷ lệ 1/5.000	Đồng/m <sup>2</sup>	12	17	20	26	-	-
5	<b>Trích đo thửa đất khu vực nông thôn</b>	đ/thửa						
5a	Thửa <100 m <sup>2</sup>	đ/thửa			390.000			
5b	Thửa <300 m <sup>2</sup>	đ/thửa			490.000			
5c	Thửa <500 m <sup>2</sup>	đ/thửa			590.000			
5d	Thửa <1.000 m <sup>2</sup>	đ/thửa			690.000			
5e	Thửa <3.000 m <sup>2</sup>	đ/thửa			980.000			
5f	Thửa <10.000 m <sup>2</sup>	đ/thửa			1.470.000			
6	<b>Trích đo thửa đất khu vực đô thị</b>	đ/thửa						
6a	Thửa <100 m <sup>2</sup>	đ/thửa			580.000			
6b	Thửa <300 m <sup>2</sup>	đ/thửa			820.000			
6c	Thửa <500 m <sup>2</sup>	đ/thửa			870.000			
6d	Thửa <1.000 m <sup>2</sup>	đ/thửa			1.100.000			
6e	Thửa <3.000 m <sup>2</sup>	đ/thửa			1.450.000			
6f	Thửa <10.000 m <sup>2</sup>	đ/thửa			2.170.000			

Như vậy, phí đo đạc, lập bản đồ địa chính chỉ áp dụng để thu vào các chủ dự án đầu tư (đối tượng nộp phí đo đạc lập bản đồ địa chính là các chủ dự án đầu tư để sản xuất, kinh doanh được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê mới hoặc được phép thực hiện việc chuyển mục đích sử dụng đất, nhằm hỗ trợ thêm cho chi phí đo đạc, lập bản đồ địa chính ở những nơi chưa có bản đồ địa chính có tọa độ).

## 2. Phí thẩm định cấp quyền sử dụng đất:



Căn cứ tiết c.3 điểm c khoản 3 phần II Thông tư số 71/2003/TT-BTC ngày 30/07/2003 của Bộ Tài chính hướng dẫn về phí thuộc thẩm quyền quyết định của Hội đồng nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định:

*“Phí thẩm định cấp quyền sử dụng đất là khoản thu vào các đối tượng đăng ký, nộp hồ sơ cấp quyền sử dụng đất có nhu cầu hoặc cần phải thẩm định theo quy định, nhằm bù đắp chi phí thẩm định hồ sơ, các điều kiện cần và đủ để cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất như: điều kiện về hiện trạng sử dụng đất, điều kiện về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, điều kiện về sinh hoạt, sản xuất, kinh doanh . . . Phí thẩm định cấp quyền sử dụng đất áp dụng đối với cả trường hợp chuyển quyền sở hữu nhà gắn liền với quyền sử dụng đất.*

*- Mức thu: tùy thuộc vào diện tích đất cấp quyền sử dụng, tính chất phức tạp của từng loại hồ sơ cấp quyền sử dụng đất, như cấp mới, cấp lại; việc sử dụng đất vào mục đích khác nhau (làm nhà ở, để sản xuất, kinh doanh) và các điều kiện cụ thể của địa phương mà áp dụng mức thu khác nhau cho phù hợp, bảo đảm nguyên tắc mức thu đối với đất sử dụng làm nhà ở thấp hơn đất sử dụng vào mục đích sản xuất, kinh doanh, mức thu cao nhất không quá 5.000.000 đồng/hồ sơ”.*

Cụ thể tại phần IV, Danh mục và mức thu phí trên địa bàn tỉnh Bạc Liêu ban hành kèm theo Quyết định số 28/2003/QĐ-UB; khoản 4 Điều 1 Quyết định số 07/2004/QĐ-UB; Điều 1 Quyết định số 11/2005/QĐ-UB của Ủy ban nhân dân tỉnh quy định:

TT	Danh mục phí	Đơn vị tính	Mức thu	
			Đô thị	Nông thôn
IV	<b>Phí thẩm định cấp quyền sử dụng đất</b>			
1/	<i>Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ)</i>			
-	Hộ gia đình hoặc cá nhân	Đồng/hồ sơ	30.000	20.000
-	Tổ chức	Đồng/hồ sơ	150.000	150.000
2/	<i>Cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất (GCNQSHN ở và QSDĐ ở)</i>			
-	Hộ gia đình hoặc cá nhân	Đồng/hồ sơ	40.000	25.000
-	Tổ chức	Đồng/hồ sơ	200.000	200.000
3/	<i>Cấp đổi hoặc cấp lại GCNQSDĐ hoặc GCNQSHN ở và QSDĐ ở</i>			
-	Hộ gia đình hoặc cá nhân	Đồng/hồ sơ	25.000	15.000
-	Tổ chức	Đồng/hồ sơ	100.000	100.000
4/	<i>Thay đổi tên sử dụng</i>			
-	Hộ gia đình hoặc cá nhân	Đồng/hồ sơ	20.000	10.000
-	Tổ chức	Đồng/hồ sơ	100.000	100.000
5/	<i>Thay đổi loại đất, mục đích sử dụng đất, ranh giới và diện tích thửa đất</i>			

-	Hộ gia đình hoặc cá nhân	Đồng/hồ sơ	30.000	20.000
-	Tổ chức	Đồng/hồ sơ	150.000	150.000
6/	Cắm mốc theo giấy CNQSDĐ hoặc GCNQSHN ở và QSDĐ ở	đồng/mốc	35.000	35.000
7/	Đo vẽ hiện trạng thửa đất	Đồng/hồ sơ	Được trích 30% mức thu theo đơn giá sản phẩm đo thửa đất quy định tại Điểm 1, 2, 3, 4, 5 và 6 Mục II trong danh mục này (phí đo đạc, lập bản đồ địa chính).	

Như vậy, phí thẩm định cấp quyền sử dụng đất được áp dụng để thu vào người sử dụng đất có nhu cầu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc chuyển quyền sử dụng đất mà có nhu cầu hoặc cần thẩm định theo quy định (**đối tượng nộp phí thẩm định cấp quyền sử dụng đất là tổ chức, hộ gia đình, cá nhân**).

Sở Tài nguyên và Môi trường nêu một số trường hợp về việc thu phí thẩm định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để các địa phương biết và thực hiện.

#### **Trường hợp 1: Hộ gia đình sử dụng đất ở tại đô thị:**

Hộ ông Nguyễn Văn A (sử dụng đất ở tại khu vực đô thị) nộp hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường (hồ sơ chưa có bản vẽ thửa đất). Sau khi thẩm tra hồ sơ, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất chỉ đạo cho cán bộ kỹ thuật đo vẽ hiện trạng thửa đất phục vụ cho cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Diện tích sau khi đo vẽ là 98,00 m<sup>2</sup>. Sau khi hoàn tất các thủ tục cấp quyền sử dụng đất, ngoài các nghĩa vụ tài chính (nếu có) mà hộ ông Nguyễn Văn A phải thực hiện theo quy định pháp luật hiện hành (lệ phí trước bạ, thuế chuyển quyền sử dụng đất, tiền sử dụng đất...) thì hộ ông Nguyễn Văn A khi nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất còn phải nộp phí thẩm định cấp quyền sử dụng đất theo các Quyết định số 28/2003/QĐ-UB, Quyết định số 07/2004/QĐ-UB và Quyết định số 11/2005/QĐ-UB như sau:

① Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 30.000,0 đồng.

② Cắm mốc theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 35.000,0 đồng x 4 (giả dụ thửa đất có 4 mốc cần phải cắm) = 140.000,0 đồng.

③ Đo vẽ hiện trạng thửa đất: 30% x Mức thu theo đơn giá sản phẩm quy định tại điểm 6 Mục II Danh mục và mức thu phí trên địa bàn tỉnh Bạc Liêu ban hành kèm theo Quyết định số 28/2003/QĐ-UB = 30 % x 580.000 (thửa đất có diện tích < 100 m<sup>2</sup>) = 174.000,0 đồng.

Tổng cộng phí thẩm định cấp quyền sử dụng đất là: 30.000,0 + 140.000,0 + 174.000 = 344.000,0 đồng.



## Trường hợp 2: Cá nhân sử dụng đất ở tại nông thôn.

Ông Nguyễn Văn B (*cá nhân sử dụng đất ở tại khu vực nông thôn*) nộp hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Ủy ban nhân dân xã nơi có đất để thẩm tra về tình trạng tranh chấp, sự phù hợp với quy hoạch . . . Sau đó hồ sơ được chuyển đến Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường (*hồ sơ chưa có bản vẽ thửa đất*). Sau khi thẩm tra hồ sơ, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất chỉ đạo cho cán bộ kỹ thuật đo vẽ hiện trạng thửa đất phục vụ cho cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Diện tích sau khi đo vẽ là 103,00 m<sup>2</sup>. Sau khi hoàn tất các thủ tục cấp quyền sử dụng đất, ngoài các nghĩa vụ tài chính (nếu có) mà ông Nguyễn Văn B phải thực hiện theo quy định pháp luật hiện hành (*lệ phí trước bạ, thuế chuyển quyền sử dụng đất, tiền sử dụng đất. . .*) thì ông Nguyễn Văn B khi nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất còn phải nộp phí thẩm định cấp quyền sử dụng đất theo các Quyết định số 28/2003/QĐ-UB, Quyết định số 07/2004/QĐ-UB và Quyết định số 11/2005/QĐ-UB như sau:

① Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 20.000,0 đồng.

② Cắm mốc theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 35.000,0 đồng x 4 (giả dụ thửa đất có 4 mốc **cần phải cắm**) = 140.000,0 đồng.

③ Đo vẽ hiện trạng thửa đất: 30% x Mức thu theo đơn giá sản phẩm quy định tại điểm 5 Mục II Danh mục và mức thu phí trên địa bàn tỉnh Bạc Liêu ban hành kèm theo Quyết định số 28/2003/QĐ-UB = 30 % x 490.000 (*thửa đất có diện tích < 300 m<sup>2</sup>*) = 147.000,0 đồng.

Tổng cộng phí thẩm định cấp quyền sử dụng đất là: 20.000,0 + 140.000,0 + 147.000 = 307.000,0 đồng.

## Trường hợp 3: Tổ chức sử dụng đất tại khu vực đô thị.

Tổ chức C nộp hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường (*hồ sơ chưa có bản vẽ thửa đất*). Sau khi thẩm tra hồ sơ, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất chỉ đạo cho cán bộ kỹ thuật đo vẽ hiện trạng thửa đất phục vụ cho cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Diện tích sau khi đo vẽ là 3.500,0 m<sup>2</sup>. Sau khi hoàn tất các thủ tục cấp quyền sử dụng đất, ngoài các nghĩa vụ tài chính (nếu có) mà Tổ chức C phải thực hiện theo quy định pháp luật hiện hành (*lệ phí trước bạ, thuế thu nhập doanh nghiệp, tiền sử dụng đất. . .*) thì Tổ chức C khi nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất còn phải nộp phí thẩm định cấp quyền sử dụng đất theo các Quyết định số 28/2003/QĐ-UB, Quyết định số 07/2004/QĐ-UB và Quyết định số 11/2005/QĐ-UB như sau:

① Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 150.000,0 đồng.

② Cắm mốc theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 35.000,0 đồng x 4 (giả dụ thửa đất có 4 mốc **cần phải cắm**) = 140.000,0 đồng.

③ Đo vẽ hiện trạng thửa đất: 30% x Mức thu theo đơn giá sản phẩm quy định tại điểm 6 Mục II Danh mục và mức thu phí trên địa bàn tỉnh Bạc Liêu ban hành kèm theo Quyết định số 28/2003/QĐ-UB = 30 % x 2.170.000 (*thửa đất có diện tích < 10.000 m<sup>2</sup>*) = 651.000,0 đồng.



Tổng cộng phí thẩm định cấp quyền sử dụng đất là:  $150.000,0 + 140.000,0 + 651.000,0 = 941.000,0$  đồng.

**Trường hợp 4: Tổ chức sử dụng đất tại khu vực nông thôn.**

Tổ chức D nộp hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường (*hồ sơ chưa có bản vẽ thửa đất*). Sau khi thẩm tra hồ sơ, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất chỉ đạo cho cán bộ kỹ thuật đo vẽ hiện trạng thửa đất phục vụ cho cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Diện tích sau khi đo vẽ là  $2.500,0 m^2$ . Sau khi hoàn tất các thủ tục cấp quyền sử dụng đất, ngoài các nghĩa vụ tài chính (nếu có) mà Tổ chức D phải thực hiện theo quy định pháp luật hiện hành (*lệ phí trước bạ, thuế thu nhập doanh nghiệp, tiền sử dụng đất. . .*) thì Tổ chức D khi nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất còn phải nộp phí thẩm định cấp quyền sử dụng đất theo các Quyết định số 28/2003/QĐ-UB, Quyết định số 07/2004/QĐ-UB và Quyết định số 11/2005/QĐ-UB như sau:

① Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:  $150.000,0$  đồng.

② Cắm mốc theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:  $35.000,0$  đồng  $\times$  4 (giả dụ thửa đất có 4 mốc cần phải cắm) =  $140.000,0$  đồng.

③ Đo vẽ hiện trạng thửa đất:  $30\% \times$  Mức thu theo đơn giá sản phẩm quy định tại điểm 5 Mục II Danh mục và mức thu phí trên địa bàn tỉnh Bạc Liêu ban hành kèm theo Quyết định số 28/2003/QĐ-UB =  $30\% \times 980.000$  đồng (*thửa đất có diện tích  $< 3.000 m^2$* ) =  $294.000,0$  đồng.

Tổng cộng phí thẩm định cấp quyền sử dụng đất là:  $150.000,0 + 140.000,0 + 294.000,0 = 584.000,0$  đồng.

**Chú ý:** điểm ② (*cắm mốc theo GCN QSDĐ*) của các trường hợp trên chỉ áp dụng khi người sử dụng đất có nhu cầu cần phải cắm mốc do các bên giáp ranh không tự thỏa thuận cắm mốc được, mà phải nhờ đến cơ quan chức năng cắm mốc. Còn nếu các bên tự thỏa thuận cắm mốc được thì không thu khoản phí này.

Sở Tài nguyên và Môi trường đề nghị UBND các huyện, thị xã chỉ đạo Phòng Tài nguyên và Môi trường kiểm tra và lãnh đạo Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất trực thuộc thực hiện việc thu phí đo đạc, lập bản đồ địa chính và phí thẩm định cấp quyền sử dụng đất đúng theo quy định của pháp luật; Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường và Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất các huyện, thị căn cứ vào hướng dẫn này tổ chức thực hiện.

Trong quá trình chỉ đạo và tổ chức thực hiện có khó khăn, vướng mắc kịp thời phản ánh về Sở Tài nguyên và Môi trường.

**Nơi nhận:**

- Ủy ban nhân dân tỉnh;
- Giám đốc Sở;
- Như trên;
- Lưu: VT, phòng ĐKDD (L).

*[Chữ ký]*



**Lâm Quyết Thắng**

Trang 6/6