

Phụ lục III
THỦ TỤC HÀNH CHÍNH MỚI BAN HÀNH LĨNH VỰC ĐẤT ĐAI
THUỘC THẨM QUYỀN GIẢI QUYẾT CỦA UBND CẤP XÃ TỈNH THANH HÓA
(Kèm theo Quyết định số QĐ-VP ngày tháng năm 2026
của Chánh Văn phòng UBND tỉnh Thanh Hóa)

A. DANH MỤC THỦ TỤC HÀNH CHÍNH (19 TTHC)

STT	Mã TTHC trên Cổng DVCQG ¹	Thủ tục hành chính
1		Giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất và trường hợp giao đất, cho thuê đất thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất; giao đất và giao rừng; cho thuê đất và cho thuê rừng; giao đất, cho thuê đất đồng thời giao khu vực biển để thực hiện hoạt động lấn biển
2		Giao đất, cho thuê đất đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất
3		Chuyển mục đích sử dụng đất; chuyển hình thức sử dụng đất; gia hạn sử dụng đất khi hết thời hạn sử dụng đất; điều chỉnh thời hạn sử dụng đất của dự án đầu tư
4		Gia hạn sử dụng đất khi hết thời hạn sử dụng đất đối với trường hợp sử dụng đất không thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư theo pháp luật về đầu tư, không thuộc trường hợp thực hiện thủ tục xác nhận tiếp tục sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân khi hết thời hạn sử dụng đất quy định tại Điều 65 của Nghị định số 102/2024/NĐ-CP
5		Điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất
6		Sử dụng đất kết hợp đa mục đích; gia hạn phương án sử dụng đất kết hợp đa mục đích
7		Giao đất ở có thu tiền sử dụng đất không thông qua đấu giá, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất đối với các trường hợp quy định tại các điểm a, b, c và d khoản 3 Điều 124 Luật Đất đai
8		Đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất lần đầu đối với hộ gia đình, cá nhân, cộng

¹ Tra cứu Mã TTHC trên Cổng Dịch vụ công Quốc gia sau khi TTHC được đăng tải công khai.

		đồng dân cư, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài
9		Đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất lần đầu đối với tổ chức đang sử dụng đất
10		Đăng ký, cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp chuyển nhượng dự án đầu tư có sử dụng đất (dự án chưa được cấp Giấy chứng nhận)
11		Đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân đã được cấp Giấy chứng nhận một phần diện tích vào loại đất ở trước ngày 01 tháng 7 năm 2004, phần diện tích còn lại của thửa đất chưa được cấp Giấy chứng nhận
12		Đính chính Giấy chứng nhận do cơ quan có chức năng quản lý đất đai thực hiện có sai sót
13		Thu hồi, hủy Giấy chứng nhận đã cấp do cơ quan có chức năng quản lý đất đai thực hiện không đúng quy định của pháp luật đất đai do người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất phát hiện và cấp Giấy chứng nhận sau khi thu hồi
14		Đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp tặng cho quyền sử dụng đất cho Nhà nước hoặc cộng đồng dân cư hoặc mở rộng đường giao thông
15		Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với toàn bộ diện tích đất đang sử dụng quy định tại điểm b, điểm c khoản 2 và khoản 4 Điều 24 Nghị định số 101/2024/NĐ-CP
16		Xác định diện tích đất ở đối với trường hợp quy định tại điểm d khoản 2 Điều 20 Nghị định 49/2026/NĐ-CP của Chính phủ
17		Đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất trong trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không đúng mục đích đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất quy định tại điểm b khoản 6 Điều 25 Nghị định số 101/2024/NĐ-CP
18		Xác định lại diện tích đất ở của hộ gia đình, cá nhân đã được cấp Giấy chứng nhận trước ngày 01 tháng 7 năm 2004
19		Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp người sử dụng đất đã thực hiện chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp theo phương án “ <i>dồn điền đổi thửa</i> ” được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt trước ngày 01 tháng 8 năm 2024

B. NỘI DUNG CỤ THỂ THỦ TỤC HÀNH CHÍNH

1. Giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất và trường hợp giao đất, cho thuê đất thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất; giao đất và giao rừng; cho thuê đất và cho thuê rừng; giao đất, cho thuê đất đồng thời giao khu vực biển để thực hiện hoạt động lấn biển

1.1. Trình tự thực hiện

a) *Thời gian tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả:* Trong giờ hành chính các ngày từ thứ 2 đến thứ 6 hàng tuần (trừ ngày nghỉ, ngày lễ, tết theo quy định).

b) *Địa điểm tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả:*

- Trung tâm Phục vụ hành chính công cấp xã thuộc UBND cấp xã tỉnh Thanh Hoá.

- Trung tâm Phục vụ hành chính công các cấp (*thực hiện tiếp nhận hồ sơ, trả kết quả không phụ thuộc vào địa giới hành chính*).

- Nộp trực tuyến qua Cổng Dịch vụ công Quốc gia (*một phần*) tại địa chỉ: <https://dichvucong.gov.vn>

c) *Trình tự thực hiện:*

Bước 1: Người đề nghị nộp hồ sơ đến Bộ phận Một cửa

Khi nộp hồ sơ, người nộp hồ sơ được lựa chọn nộp bản sao giấy tờ và xuất trình bản chính để cán bộ tiếp nhận hồ sơ kiểm tra, đối chiếu hoặc nộp bản chính giấy tờ hoặc nộp bản sao giấy tờ đã có công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật về công chứng, chứng thực. Trường hợp nộp hồ sơ theo hình thức trực tuyến thì hồ sơ nộp phải được số hóa từ bản chính hoặc bản sao giấy tờ đã được công chứng, chứng thực.

Bộ phận Một cửa tiếp nhận hồ sơ và chuyển hồ sơ Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã.

Bước 2: Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã thực hiện:

- Rà soát, kiểm tra hồ sơ; hướng dẫn người nộp hồ sơ làm lại hồ sơ hoặc bổ sung hồ sơ đối với trường hợp hồ sơ không đầy đủ, không hợp lệ.

- Kiểm tra thực địa; trường hợp giao đất và giao rừng, cho thuê đất và cho thuê rừng thì phối hợp với Cơ quan lâm nghiệp kiểm tra thực địa hiện trạng khu rừng giữa hồ sơ và thực địa dự kiến giao;

- Lấy ý kiến của các cơ quan chuyên môn có liên quan:

+ Cơ quan có chức năng quản lý về xây dựng: Xác định diện tích xây dựng trạm bảo dưỡng, sửa chữa, bãi đỗ xe (bao gồm cả khu bán vé, khu quản lý điều hành, khu phục vụ công cộng) phục vụ cho hoạt động vận tải hành khách công cộng theo quy định của pháp luật về vận tải giao thông đường bộ; diện tích đất xây dựng kết cấu hạ tầng sử dụng chung trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp; xác định chi phí xây dựng hạ tầng (nếu có) theo quy định của pháp luật về xây dựng.

+ Sở Tài chính: xác định lĩnh vực ưu đãi đầu tư, địa bàn ưu đãi đầu tư đối với các dự án đầu tư ngoài khu kinh tế, khu công nghiệp

+ Ban Quản lý Khu kinh tế Nghi Sơn và các Khu công nghiệp: xác định lĩnh vực ưu đãi đầu tư, địa bàn ưu đãi đầu tư đối với các dự án đầu tư trong khu kinh tế, khu công nghiệp

+ Trong 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận được văn bản lấy ý kiến của Ủy ban nhân dân xã, các đơn vị được lấy ý kiến có văn bản xác định cụ thể việc hưởng ưu đãi đầu tư cho dự án và trả lời đầy đủ các nội dung của Sở Nông nghiệp và Môi trường;

- Chủ trì, phối hợp các cơ quan có liên quan xác định trường hợp được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (nếu có).

- Hoàn thiện hồ sơ trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, giao rừng, cho thuê rừng, giao khu vực biển (Hồ sơ gồm: Các giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều này; tờ trình theo Mẫu số 13 Phụ lục IV ban hành kèm theo Quyết định này; dự thảo quyết định theo Mẫu số 14 Phụ lục IV ban hành kèm theo Quyết định này).

Bước 3: Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã xem xét ban hành Quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất; giao đất và giao rừng, cho thuê đất và cho thuê rừng; giao đất, cho thuê đất đồng thời giao khu vực biển để thực hiện hoạt động lấn biển.

Bước 4: Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã:

- Trường hợp giao đất không thu tiền sử dụng đất, giao đất, cho thuê đất, giao khu vực biển mà thuộc trường hợp giao đất không thu tiền sử dụng đất: Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã ký Giấy chứng nhận; bàn giao đất, bàn giao rừng, bàn giao khu vực biển trên thực địa theo Mẫu số 12 Phụ lục IV ban hành kèm theo Quyết định này và chuyển giấy chứng nhận sang cho Bộ phận Một cửa để trao Giấy chứng nhận cho người sử dụng đất; đối với trường hợp giao khu vực biển thì thời điểm xác định người sử dụng đất phải đưa đất vào sử dụng tính từ ngày có thông báo chấp thuận kết quả nghiệm thu đối với toàn bộ hoặc từng phần diện tích đã hoàn thành hoạt động lấn biển theo tiến độ của dự án đầu tư lấn biển hoặc hạng mục lấn biển trong dự án đầu tư;

- Trường hợp trả tiền thuê đất hằng năm hoặc giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê

+ Ủy ban nhân dân cấp xã xác định số tiền giải phóng mặt bằng ứng trước được trừ vào tiền thuê đất, tiền sử dụng đất gửi cơ quan Thuế;

+ Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã chuyển Phiếu chuyển thông tin theo Mẫu số 15 Phụ lục IV ban hành kèm theo Quyết định này đến cơ quan thuế (kèm theo hồ sơ kê khai xác định nghĩa vụ tài chính) trong thời gian 03 ngày kể từ thời điểm có quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp trả tiền thuê đất hằng năm, trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê; kể từ thời điểm quyết định giá đất đối với trường hợp giao đất có thu tiền sử dụng đất;

Bước 5: Cơ quan Thuế tổ chức việc tính, thu tiền thuê đất, tiền sử dụng đất, số tiền phải nộp để Nhà nước bổ sung diện tích đất chuyên trồng lúa bị mất hoặc tăng hiệu quả sử dụng đất trồng lúa; xác định số tiền thuê đất được miễn, giảm theo quy định; xác định đơn giá thuê đất đối với trường hợp trả tiền thuê đất hằng năm, số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp đối với trường hợp giao đất có thu tiền sử dụng đất, trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, gửi cơ quan có chức năng quản lý đất đai, đồng thời gửi thông báo cho người sử dụng đất. Người sử dụng đất thực hiện dự án đầu tư lấn biển hoặc dự án đầu tư có hạng mục lấn biển không phải nộp tiền sử dụng khu vực biển để thực hiện hoạt động lấn biển.

Bước 6: Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã:

- Trường hợp được miễn tiền thuê đất cho cả thời gian thuê; trường hợp thuê đất trả tiền hằng năm: Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã ký hợp đồng thuê đất theo Mẫu số 37 ban hành kèm theo Quyết định này và trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã ký Giấy chứng nhận; bàn giao đất, bàn giao rừng, bàn giao khu vực biển trên thực địa theo Mẫu số 12 Phụ lục IV ban hành kèm theo Quyết định này và chuyển giấy chứng nhận sang cho Bộ phận Một cửa để trao Giấy chứng nhận cho người sử dụng đất; đối với trường hợp giao khu vực biển thì thời điểm xác định người sử dụng đất phải đưa đất vào sử dụng tính từ ngày có thông báo chấp thuận kết quả nghiệm thu đối với toàn bộ hoặc từng phần diện tích đã hoàn thành hoạt động lấn biển theo tiến độ của dự án đầu tư lấn biển hoặc hạng mục lấn biển trong dự án đầu tư;

- Trường hợp thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê: Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã ký hợp đồng thuê đất theo Mẫu số 37 Phụ lục IV kèm theo Quyết định này; người sử dụng đất nộp các nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật về tiền thuê đất theo thông báo của cơ quan Thuế; người sử dụng đất thực hiện dự án đầu tư lấn biển hoặc dự án đầu tư có hạng mục lấn biển không phải nộp tiền sử dụng khu vực biển để thực hiện hoạt động lấn biển. Đối với trường hợp giao đất có thu tiền sử dụng đất, người sử dụng đất nộp các nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật về tiền sử dụng đất theo thông báo của cơ quan Thuế;

- Cơ quan Thuế xác nhận việc hoàn thành nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và các nghĩa vụ tài chính về đất đai, phí, lệ phí khác có liên quan phải nộp; số tiền phải nộp để Nhà nước bổ sung diện tích đất chuyên trồng lúa bị mất hoặc tăng hiệu quả sử dụng đất trồng lúa, gửi Thông báo cho cho cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã;

- Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã ký Giấy chứng nhận theo thẩm quyền, bàn giao đất, bàn giao rừng, bàn giao khu vực biển trên thực địa theo Mẫu số 12 Phụ lục IV ban hành kèm theo Quyết định này và chuyển giấy chứng nhận sang cho Bộ phận Một cửa để trao Giấy chứng nhận cho người sử dụng đất; đối với trường hợp giao khu vực biển thì thời điểm xác định người sử dụng đất phải đưa đất vào sử dụng tính từ ngày có thông báo chấp thuận kết quả nghiệm thu đối với toàn bộ hoặc từng phần diện tích đã hoàn thành hoạt động lấn biển theo tiến độ của dự án đầu tư lấn biển hoặc hạng mục lấn biển trong dự án đầu tư;

Bước 7: Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã chuyển hồ sơ đến Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai để cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính; cơ quan chuyên môn về lâm nghiệp có trách nhiệm cập nhật, lưu trữ hồ sơ theo pháp luật về lâm nghiệp.

1.2. Cách thức thực hiện: Trực tiếp hoặc qua dịch vụ bưu chính công ích hoặc trực tuyến.

1.3. Thành phần, số lượng hồ sơ

a) Thành phần hồ sơ:

- Đơn theo Mẫu số 09 hoặc Mẫu số 09a hoặc Mẫu số 09b Phụ lục IV ban hành kèm theo Quyết định này;

- Một trong các loại giấy tờ sau đây:

+ Văn bản phê duyệt dự án đầu tư, quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư, quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư, văn bản phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về đầu tư công, pháp luật về đầu tư theo phương thức đối tác công tư hoặc văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư đối với trường hợp quy định tại khoản 5 Điều 124 Luật Đất đai hoặc văn bản về kết quả thực hiện việc nhận chuyển nhượng dự án bất động sản theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản đối với trường hợp quy định tại khoản 7 Điều 124 Luật Đất đai hoặc văn bản của đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất về kết quả đấu giá quyền sử dụng đất không thành quy định tại điểm b khoản 6 Điều 125 của Luật Đất đai hoặc các văn bản, giấy tờ có giá trị pháp lý tương đương theo quy định của pháp luật;

+ Hợp đồng BT đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất để thanh toán hợp đồng BT;

+ Hợp đồng đấu thầu dự án có sử dụng đất đối với trường hợp lựa chọn nhà đầu tư thông qua hình thức đấu thầu;

+ Bản sao các văn bản theo quy định của pháp luật đối với trường hợp quy định tại điểm i khoản 1 Điều 133 của Luật Đất đai mà phải thu hồi đất để giao đất, cho thuê đất cho tổ chức, cá nhân sau chia tách, sáp nhập, chuyển đổi mô hình tổ chức;

+ Một trong các Giấy chứng nhận quy định tại khoản 21 Điều 3, khoản 3 Điều 256 Luật Đất đai;

+ Bản sao Phương án sử dụng đất đã được cơ quan, tổ chức có thẩm quyền phê duyệt đối với tổ chức kinh tế, đơn vị sự nghiệp công lập đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất trước ngày Luật Đất đai có hiệu lực thi hành đối với trường hợp quy định tại Điều 180 của Luật Đất đai;

+ Bản sao Phương án sử dụng đất của công ty nông, lâm nghiệp tại địa phương đã được cơ quan, tổ chức có thẩm quyền phê duyệt đối với trường hợp quy định tại Điều 181 của Luật Đất đai;

+ Bản sao Phương án sử dụng đất đã được cơ quan, tổ chức có thẩm quyền phê duyệt đối với diện tích đất thu hồi của công ty nông, lâm nghiệp quản lý, sử dụng để giao đất, cho thuê đất quy định tại các điểm c, d và đ khoản 2 Điều 181 của Luật Đất đai;

+ Bản sao dự án đầu tư lần biên hoặc hạng mục lần biên của dự án đầu tư đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt đối với trường hợp quy định tại Điều 190 của Luật Đất đai;

- Đối với trường hợp giao rừng, cho thuê rừng thì phải có thêm các tài liệu sau:

+ Báo cáo điều tra, đánh giá hiện trạng rừng và bản đồ hiện trạng rừng theo quy định của pháp luật về lâm nghiệp đối với trường hợp giao đất và giao rừng;

+ Kết quả đấu giá thuê rừng; biên bản đấu giá cho thuê rừng; danh sách người trúng đấu giá thuê rừng; thông báo hoàn thành nghĩa vụ tài chính đối với người trúng đấu giá thuê rừng đối với trường hợp cho thuê đất và cho thuê rừng; dự án đầu tư đối với khu rừng đề nghị thuê; báo cáo điều tra, đánh giá hiện trạng rừng và bản đồ hiện trạng rừng theo quy định của pháp luật về lâm nghiệp đối với trường hợp cho thuê đất và cho thuê rừng;

- Trường hợp không thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận nhà đầu tư theo pháp luật về đầu tư thì không phải nộp một trong các loại giấy tờ nêu trên.

- Hồ sơ kê khai xác định nghĩa vụ tài chính gồm: Tờ khai lệ phí trước bạ, tờ khai thuế phi nông nghiệp theo mẫu do Bộ Tài chính quy định; Văn bản đề nghị miễn, giảm tiền thuê đất, tiền sử dụng đất theo Mẫu số 11 Phụ lục IV ban hành kèm theo Quyết định này, giấy tờ chứng minh đối tượng được miễn, giảm nghĩa vụ tài chính theo quy định (nếu có).

b) Số lượng hồ sơ: 01 bộ.

1.4. Thời hạn giải quyết: Không quá 10 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ.

Đối với các xã miền núi, hải đảo, vùng sâu, vùng xa, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn thì thời gian thực hiện không quá 20 ngày làm việc.

Thời gian thực hiện thủ tục hành chính về đất đai đối với trường hợp quy định tại Quyết định này được tính kể từ ngày cơ quan giải quyết thủ tục hành chính nhận được hồ sơ đầy đủ, hợp lệ; không bao gồm thời gian phải luân chuyển hồ sơ giấy trong trường hợp tiếp nhận hồ sơ phi địa giới hành chính; xác định chi phí xây dựng hạ tầng (nếu có); xác định lĩnh vực ưu đãi đầu tư, địa bàn đầu tư, đối tượng được miễn giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai; thời gian làm thủ tục miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thời gian thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất; thời gian xác định giá đất; thời gian ký hợp đồng thuê đất; thời gian xem xét xử lý đối với trường hợp sử dụng đất có vi phạm pháp luật; thời gian trưng cầu giám định; thời gian niêm yết công khai, đăng tin trên phương tiện thông tin đại chúng; thời gian Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện việc đo đạc, xác định lại diện tích thửa đất để thể hiện sơ đồ của thửa đất trên Giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; thời gian thực hiện thủ tục chia thừa kế quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất mà người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất chết trước khi trao Giấy chứng nhận.

1.5. Đối tượng thực hiện thủ tục hành chính:

- Hộ gia đình, cá nhân;
- Cộng đồng dân cư;
- Tổ chức trong nước; tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc; tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài; tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao; tổ chức kinh tế; nhà đầu tư trúng thầu hoặc tổ chức kinh tế do nhà đầu tư trúng thầu thành lập để thực hiện dự án; Công ty nông, lâm trường quản lý, sử dụng (đối với trường hợp giao đất không thu tiền sử dụng đất quy định tại Điều 118 Luật Đất đai, cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm quy định tại khoản 3 Điều 120 Luật Đất đai; cho phép chuyển mục đích sử dụng đất mà người sử dụng đất không phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; các trường hợp được miễn toàn bộ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất cho cả thời gian thuê theo quy định của Chính phủ.

1.6. Cơ quan thực hiện thủ tục hành chính:

- Cơ quan có thẩm quyền quyết định: Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã.
- Cơ quan trực tiếp thực hiện thủ tục hành chính: Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã.
- Cơ quan phối hợp: Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan thuế, cơ quan tài chính. Ban Quản lý Khu kinh tế Nghi Sơn và các Khu công nghiệp.

1.7. Kết quả thực hiện thủ tục hành chính:

Quyết định giao đất, cho thuê đất, giao đất và giao rừng, cho thuê đất và cho thuê rừng, giao đất, cho thuê đất đồng thời giao khu vực biển để thực hiện hoạt động lấn biển theo Mẫu số 14 Phụ lục IV ban hành kèm theo Quyết định này

1.8. Phí, lệ phí:

1.8.1. Phí thẩm định: Theo quy định tại Điều 8, Điều 18 Chương I Nghị quyết số 28/2024/NQ-HĐND ngày 10/7/2024 của HĐND tỉnh Thanh Hóa khóa XVIII, kỳ họp thứ 20, cụ thể:

a) Các trường hợp được miễn, giảm nộp phí:

- Miễn phí đối với các đối tượng sau:
 - + Người khuyết tật và người cao tuổi (không nơi nương tựa).
 - + Hộ nghèo; hộ cận nghèo; người dân tộc thiểu số ở các xã có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn.
 - + Cha, mẹ, vợ hoặc chồng, con đẻ của liệt sỹ; người hoạt động cách mạng bị nhiễm chất độc hóa học; thương binh; bệnh binh; Anh hùng lực lượng vũ trang nhân dân; Anh hùng lao động trong thời kỳ kháng chiến; Bà mẹ Việt Nam Anh hùng.
 - + Hộ gia đình, cơ quan, tổ chức hiến tặng đất nhằm mục đích xây dựng các

công trình phúc lợi cho xã hội.

+ Hộ gia đình bị tác động bởi thiên tai lũ lụt làm lở đất, mất đất.

+ Trường hợp thực hiện thủ tục hành chính về đất đai do thay đổi địa chỉ thường trú, địa chỉ thửa đất do chính sách nhà nước về sắp xếp, sáp nhập đơn vị hành chính hoặc các chính sách nhà nước khác có liên quan.

- Đối tượng được giảm nộp phí:

+ Giảm 10% mức thu phí cho hộ gia đình ở các xã thuộc thành phố, thị xã và thị trấn thuộc các huyện đồng bằng.

+ Giảm 20% mức thu phí cho hộ gia đình ở các xã đồng bằng thuộc huyện và các thị trấn thuộc huyện miền núi.

+ Giảm 30% mức thu phí cho hộ gia đình ở các xã thuộc các huyện miền núi.

b) Mức thu:

Nội dung	Đơn vị tính	Mức thu (đồng)		
		Đất	Tài sản	Đất và tài sản
A. Người sử dụng đất theo khoản 3, 4, 6 Điều 4 Luật Đất đai năm 2024				
Cấp lần đầu				
Trường hợp cấp riêng từng thửa đất hoặc tài sản hoặc cả đất và tài sản	Hồ sơ/Giấy chứng nhận/Thửa đất	500.000	500.000	610.000
Trường hợp nhiều thửa đất hoặc tài sản trong một thửa đất lập chung trong 1 hồ sơ và cấp chung 1 Giấy chứng nhận, thu thêm mỗi thửa đất hoặc tài sản tăng thêm	Thửa đất hoặc tài sản	150.000	150.000	180.000
B. Đối tượng còn lại				
Cấp lần đầu	Hồ sơ/Giấy chứng nhận/Thửa đất	1.100.000	1.270.000	1.660.000

Tổ chức, cá nhân khi thực hiện các thủ tục hành chính thông qua dịch vụ công trực tuyến theo quy định của nhà nước không phải nộp phí.

1.8.2. Lệ phí: Theo quy định tại Điều 21, Điều 24 Chương II Nghị quyết số 28/2024/NQ-HĐND ngày 10/7/2024 của HĐND tỉnh Thanh Hóa khóa XVIII, kỳ họp thứ 20, cụ thể:

a) Các trường hợp được miễn nộp lệ phí:

- Người khuyết tật và người cao tuổi (không nơi nương tựa).

- Hộ nghèo; hộ cận nghèo; người dân tộc thiểu số ở các xã có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn.

- Cha, mẹ, vợ hoặc chồng, con đẻ của liệt sỹ; người hoạt động cách

mạng bị nhiễm chất độc hoá học; thương binh; bệnh binh; Anh hùng lực lượng vũ trang nhân dân; Anh hùng lao động trong thời kỳ kháng chiến; Bà mẹ Việt Nam Anh hùng.

- Hộ gia đình, cơ quan, tổ chức hiến tặng đất nhằm mục đích xây dựng các công trình phúc lợi cho xã hội.

- Hộ gia đình bị tác động bởi thiên tai lũ lụt làm lở đất, mất đất.

- Miễn nộp lệ phí cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng trước ngày 19/10/2009 (là ngày Nghị định số 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009 của Chính phủ quy định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có hiệu lực thi hành) mà có nhu cầu cấp đổi giấy chứng nhận.

- Miễn lệ phí đối với các trường hợp thực hiện thủ tục hành chính về đất đai do thay đổi địa chỉ thường trú, địa chỉ thửa đất do chính sách nhà nước về sắp xếp, sáp nhập đơn vị hành chính hoặc các chính sách nhà nước khác có liên quan.

- Miễn lệ phí cấp giấy chứng nhận đối với hộ gia đình, cá nhân ở nông thôn. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân tại các quận thuộc thành phố trực thuộc Trung ương và các phường nội thành thuộc thành phố, thị xã trực thuộc tỉnh được cấp giấy chứng nhận ở nông thôn thì không được miễn lệ phí cấp giấy chứng nhận.

b) Mức thu:

STT	Nội dung	Mức thu (đồng)	
		Người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài	Các đối tượng còn lại
1	Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất		
	Cấp lần đầu giấy chứng nhận bao gồm cả đất và tài sản trên đất	100.000	600.000
2	Cấp Giấy chứng nhận chỉ có quyền sử dụng đất (không có nhà và tài sản gắn liền với đất)		
	Cấp lần đầu	40.000	200.000
3	Trích lục bản đồ, văn bản, số liệu hồ sơ địa chính	15.000	30.000

Tổ chức, cá nhân khi thực hiện các thủ tục hành chính thông qua dịch vụ công trực tuyến theo quy định của nhà nước không phải nộp lệ phí.

* Trường hợp phải trích đo địa chính thửa đất, đo tài sản gắn liền với đất: Mức thu theo Đơn giá dịch vụ công trong lĩnh vực đất đai áp dụng tại Văn phòng Đăng ký đất đai thực hiện trên địa bàn tỉnh Thanh Hoá.

1.9. Tên mẫu đơn, mẫu tờ khai

- Đơn theo Mẫu số 09 hoặc Mẫu số 09a hoặc 09b tại Phụ lục IV ban hành

kèm theo Quyết định này.

1.10. Yêu cầu, điều kiện thực hiện thủ tục hành chính (nếu có):

Điều kiện chung đối với người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai.

1.11. Căn cứ pháp lý của thủ tục hành chính:

- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024 được sửa đổi bổ sung một số điều bởi Luật số 43/2024/QH15, Luật số 47/2024/QH15 và Luật số 58/2024/QH15 của Quốc hội;

- Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 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;

- Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

- Nghị định số 118/2025/NĐ-CP ngày 09/6/2025 của Chính phủ quy định về việc thực hiện thủ tục hành chính theo cơ chế một cửa, một cửa liên thông tại Bộ phận Một cửa và Công Dịch vụ công quốc gia; Nghị định số 367/2025/NĐ-CP ngày 31/12/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 118/2025/NĐ-CP;

- Nghị định 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;

- Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

- Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

- Nghị định số 50/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

- Nghị quyết số 190/2025/QH15 ngày 19/02/2025 của Quốc hội quy định về việc xử lý một số vấn đề liên quan đến sắp xếp tổ chức bộ máy nhà nước;

- Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

- Nghị quyết số 28/2024/NQ HĐND ngày 10/7/2024 của HĐND tỉnh Thanh Hóa quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng các khoản phí, lệ phí thuộc thẩm quyền của Hội đồng nhân dân tỉnh;

- Nghị quyết số 12/2025/NQ HĐND ngày 24/6/2025 của HĐND tỉnh Thanh Hóa về việc sửa đổi một số điều của Quy định mức thu, miễn, giảm, thu,

nộp, quản lý và sử dụng các khoản phí, lệ phí thuộc thẩm quyền của Hội đồng nhân dân tỉnh ban hành kèm theo Nghị quyết số 28/2024/NQ HĐND ngày 10/7/2024 của Hội đồng nhân dân tỉnh;

- Quyết định số 55/2026/QĐ-UBND ngày 28/6/2026 của UBND tỉnh Thanh Hóa ban hành Quy định trình tự, thủ tục hành chính về đất đai trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa.

2. Giao đất, cho thuê đất đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất

2.1. Trình tự thực hiện

a) *Thời gian tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả:* Trong giờ hành chính các ngày từ thứ 2 đến thứ 6 hàng tuần (trừ ngày nghỉ, ngày lễ, tết theo quy định).

b) *Địa điểm tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả:*

- Trung tâm Phục vụ hành chính công cấp xã thuộc UBND cấp xã tỉnh Thanh Hoá.

- Trung tâm Phục vụ hành chính công các cấp (*thực hiện tiếp nhận hồ sơ, trả kết quả không phụ thuộc vào địa giới hành chính*).

- Nộp trực tuyến qua Cổng Dịch vụ công Quốc gia (*toàn trình*) tại địa chỉ: <https://dichvucong.gov.vn>

Bước 1: Sau khi nhận được thông báo của cơ quan thuế về việc người trúng đấu giá đã hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; Người trúng đấu giá nộp hồ sơ giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất đến Bộ phận Một cửa) Khi nộp hồ sơ, người nộp hồ sơ được lựa chọn nộp bản sao giấy tờ và xuất trình bản chính để cán bộ tiếp nhận hồ sơ kiểm tra, đối chiếu hoặc nộp bản chính giấy tờ hoặc nộp bản sao giấy tờ đã có công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật về công chứng, chứng thực. Trường hợp nộp hồ sơ theo hình thức trực tuyến thì hồ sơ nộp phải được số hóa từ bản chính hoặc bản sao giấy tờ đã được công chứng, chứng thực.

Bộ phận Một cửa tiếp nhận hồ sơ và chuyển hồ sơ đến Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã nơi có đất.

Bước 2: Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã thực hiện:

- Lập Tờ trình trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất (hồ sơ gồm: tờ trình theo Mẫu số 13, dự thảo Quyết định theo Mẫu số 14 phụ lục IV ban hành kèm theo Quyết định này);

Bước 3: Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất theo Mẫu số 14 tại phụ lục IV ban hành kèm theo Quyết định này.

Bước 4: Cơ quan có Chức năng quản lý đất đai cấp xã thực hiện:

- Ký hợp đồng thuê đất theo Mẫu số 37 Phụ lục IV kèm theo Quyết định này, bàn giao đất trên thực địa đối với trường hợp thuê đất; bàn giao đất trên thực địa đối với trường hợp giao đất

- Chuyển thông tin theo Mẫu số 15 Phụ lục IV ban hành kèm theo Quyết định này đến cơ quan thuế (kèm theo hồ sơ kê khai xác định nghĩa vụ tài chính) trong thời gian 03 ngày kể từ thời điểm có quyết định giao đất, cho thuê đất;

- *Bước 5:* Cơ quan Thuế thực hiện thủ tục xác định các nghĩa vụ về thuế, phí, lệ phí phải nộp theo quy định; ban hành thông báo nộp tiền gửi cho người sử dụng đất;

- *Bước 6:* Người sử dụng đất ký hợp đồng thuê đất theo Mẫu số 37 Phụ lục IV kèm theo Quyết định này với Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã trong trường hợp thuê đất;

- *Bước 7:* Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã thực hiện:

+ Bàn giao đất trên thực địa thực hiện theo Mẫu số 12 Phụ lục IV ban hành kèm theo Quyết định này;

+ Trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã ký Giấy chứng nhận theo thẩm quyền; chuyển Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất sang cho Bộ phận Một cửa để trao cho người sử dụng đất;

+ Chuyển hồ sơ đến Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính; cơ quan chuyên môn về lâm nghiệp đề cập nhật, lưu trữ hồ sơ theo pháp luật về lâm nghiệp

2.3. Thành phần, số lượng hồ sơ

a) *Thành phần hồ sơ:*

Đơn theo Mẫu số 10 Phụ lục IV ban hành kèm theo Quyết định này; kèm theo Bản trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính khu đất

b) *Số lượng hồ sơ:* 01 bộ

2.4. Thời hạn giải quyết: Không quá 10 ngày làm việc

Đối với các xã miền núi, hải đảo, vùng sâu, vùng xa, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn thì thời gian thực hiện không quá 20 ngày làm việc.

Thời gian thực hiện thủ tục hành chính về đất đai đối với trường hợp quy định tại Quyết định này được tính kể từ ngày cơ quan giải quyết thủ tục hành chính nhận được hồ sơ đầy đủ, hợp lệ; không bao gồm thời gian phải luân chuyển hồ sơ giấy trong trường hợp tiếp nhận hồ sơ phi địa giới hành chính; xác định chi phí xây dựng hạ tầng (nếu có); xác định lĩnh vực ưu đãi đầu tư, địa bàn đầu tư, đối tượng được miễn giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai; thời gian làm thủ tục miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thời gian thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất; thời gian xác định giá đất; thời gian ký hợp đồng thuê đất; thời gian xem xét xử lý đối với trường hợp sử dụng đất có vi phạm pháp luật; thời gian trưng cầu giám định; thời gian niêm yết công khai, đăng tin trên phương tiện thông tin đại chúng; thời gian Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện việc đo đạc, xác định lại diện tích thửa đất để thể hiện sơ đồ của thửa đất trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; thời gian thực hiện thủ tục chia thừa kế quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất mà người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất chết trước khi trao Giấy chứng nhận.

2.5. Đối tượng thực hiện thủ tục hành chính:

- Hộ gia đình, cá nhân;
- Cộng đồng dân cư;
- Tổ chức trong nước; tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc; tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài; tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao; tổ chức kinh tế; nhà đầu tư trúng thầu hoặc tổ chức kinh tế do nhà đầu tư trúng thầu thành lập để thực hiện dự án; Công ty nông, lâm trường quản lý, sử dụng (đối với trường hợp giao đất không thu tiền sử dụng đất quy định tại Điều 118 Luật Đất đai, cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm quy định tại khoản 3 Điều 120 Luật Đất đai; cho phép chuyển mục đích sử dụng đất mà người sử dụng đất không phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; các trường hợp được miễn toàn bộ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất cho cả thời gian thuê theo quy định của Chính phủ.

2.6. Cơ quan thực hiện thủ tục hành chính:

- Cơ quan có thẩm quyền quyết định: Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã.
- Cơ quan trực tiếp thực hiện thủ tục hành chính: Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã.
- Cơ quan phối hợp: Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan thuế, cơ quan tài chính

2.7. Kết quả thực hiện thủ tục hành chính:

Quyết định giao đất, cho thuê đất theo Mẫu số 16 tại Phụ lục IV ban hành kèm theo Quyết định này.

2.8. Phí, lệ phí:

2.8.1. Phí thẩm định: Theo quy định tại Điều 8, Điều 18 Chương I Nghị quyết số 28/2024/NQ-HĐND ngày 10/7/2024 của HĐND tỉnh Thanh Hóa khóa XVIII, kỳ họp thứ 20, cụ thể:

- a) Các trường hợp được miễn, giảm nộp phí:
 - Miễn phí đối với các đối tượng sau:
 - + Người khuyết tật và người cao tuổi (không nơi nương tựa).
 - + Hộ nghèo; hộ cận nghèo; người dân tộc thiểu số ở các xã có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn.
 - + Cha, mẹ, vợ hoặc chồng, con đẻ của liệt sỹ; người hoạt động cách mạng bị nhiễm chất độc hóa học; thương binh; bệnh binh; Anh hùng lực lượng vũ trang nhân dân; Anh hùng lao động trong thời kỳ kháng chiến; Bà mẹ Việt Nam Anh hùng.
 - + Hộ gia đình, cơ quan, tổ chức hiến tặng đất nhằm mục đích xây dựng các công trình phúc lợi cho xã hội.
 - + Hộ gia đình bị tác động bởi thiên tai lũ lụt làm lở đất, mất đất.
 - + Trường hợp thực hiện thủ tục hành chính về đất đai do thay đổi địa chỉ thường trú, địa chỉ thửa đất do chính sách nhà nước về sắp xếp, sáp nhập đơn vị hành chính hoặc các chính sách nhà nước khác có liên quan.
- Đối tượng được giảm nộp phí:

+ Giảm 10% mức thu phí cho hộ gia đình ở các xã thuộc thành phố, thị xã và thị trấn thuộc các huyện đồng bằng.

+ Giảm 20% mức thu phí cho hộ gia đình ở các xã đồng bằng thuộc huyện và các thị trấn thuộc huyện miền núi.

+ Giảm 30% mức thu phí cho hộ gia đình ở các xã thuộc các huyện miền núi.

b) Mức thu:

Nội dung	Đơn vị tính	Mức thu (đồng)		
		Đất	Tài sản	Đất và tài sản
A, Người sử dụng đất theo khoản 3, 4, 6 Điều 4 Luật Đất đai năm 2024				
Cấp lần đầu				
Trường hợp cấp riêng từng thửa đất hoặc tài sản hoặc cả đất và tài sản	Hồ sơ/Giấy chứng nhận/ Thửa đất	500.000	500.000	610.000
Trường hợp nhiều thửa đất hoặc tài sản trong một thửa đất lập chung trong 1 hồ sơ và cấp chung 1 Giấy chứng nhận, thu thêm mỗi thửa đất hoặc tài sản tăng thêm	Thửa đất hoặc tài sản	150.000	150.000	180.000
B. Đối tượng còn lại				
Cấp lần đầu	Hồ sơ/Giấy chứng nhận/ Thửa đất	1.100.000	1.270.000	1.660.000

Tổ chức, cá nhân khi thực hiện các thủ tục hành chính thông qua dịch vụ công trực tuyến theo quy định của nhà nước không phải nộp phí

1.8.2. Lệ phí: Theo quy định tại Điều 21, Điều 24 Chương II Nghị quyết số 28/2024/NQ-HĐND ngày 10/7/2024 của HĐND tỉnh Thanh Hóa khóa XVIII, kỳ họp thứ 20, cụ thể:

a) Các trường hợp được miễn nộp lệ phí:

- Người khuyết tật và người cao tuổi (không nơi nương tựa).
- Hộ nghèo; hộ cận nghèo; người dân tộc thiểu số ở các xã có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn.
- Cha, mẹ, vợ hoặc chồng, con đẻ của liệt sỹ; người hoạt động cách mạng bị nhiễm chất độc hoá học; thương binh; bệnh binh; Anh hùng lực lượng vũ trang nhân dân; Anh hùng lao động trong thời kỳ kháng chiến; Bà mẹ Việt Nam Anh hùng.
- Hộ gia đình, cơ quan, tổ chức hiến tặng đất nhằm mục đích xây dựng các công trình phúc lợi cho xã hội.
- Hộ gia đình bị tác động bởi thiên tai lũ lụt làm lở đất, mất đất.
- Miễn nộp lệ phí cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp đã được cấp

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng trước ngày 19/10/2009 (là ngày Nghị định số 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009 của Chính phủ quy định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có hiệu lực thi hành) mà có nhu cầu cấp đổi giấy chứng nhận.

- Miễn lệ phí đối với các trường hợp thực hiện thủ tục hành chính về đất đai do thay đổi địa chỉ thường trú, địa chỉ thửa đất do chính sách nhà nước về sắp xếp, sáp nhập đơn vị hành chính hoặc các chính sách nhà nước khác có liên quan.

- Miễn lệ phí cấp giấy chứng nhận đối với hộ gia đình, cá nhân ở nông thôn. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân tại các quận thuộc thành phố trực thuộc Trung ương và các phường nội thành thuộc thành phố, thị xã trực thuộc tỉnh được cấp giấy chứng nhận ở nông thôn thì không được miễn lệ phí cấp giấy chứng nhận.

b) Mức thu:

STT	Nội dung	Mức thu (đồng)	
		Người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài	Các đối tượng còn lại
1	Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất		
	Cấp lần đầu giấy chứng nhận bao gồm cả đất và tài sản trên đất	100.000	600.000
2	Cấp Giấy chứng nhận chỉ có quyền sử dụng đất (không có nhà và tài sản gắn liền với đất)		
	Cấp lần đầu	40.000	200.000
3	Trích lục bản đồ, văn bản, số liệu hồ sơ địa chính	15.000	30.000

Tổ chức, cá nhân khi thực hiện các thủ tục hành chính thông qua dịch vụ công trực tuyến theo quy định của nhà nước không phải nộp lệ phí.

* Trường hợp phải trích đo địa chính thửa đất, đo tài sản gắn liền với đất: Mức thu theo Đơn giá dịch vụ công trong lĩnh vực đất đai áp dụng tại Văn phòng Đăng ký đất đai thực hiện trên địa bàn tỉnh Thanh Hoá.

2.9. Tên mẫu đơn, mẫu tờ khai: Đơn đề nghị giao đất; cho thuê đất đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất theo Mẫu số 10 Phụ lục IV ban hành kèm theo Quyết định này.

2.10. Yêu cầu, điều kiện thực hiện thủ tục hành chính (nếu có):

Sau khi nhận được thông báo của cơ quan thuế về việc người trúng đấu giá đã hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất

2.11. Căn cứ pháp lý của thủ tục hành chính:

- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024 được sửa đổi bổ sung một số điều bởi Luật số 43/2024/QH15, Luật số 47/2024/QH15 và Luật số

58/2024/QH15 của Quốc hội;

- Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 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;

- Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

- Nghị định số 118/2025/NĐ-CP ngày 09/6/2025 của Chính phủ quy định về việc thực hiện thủ tục hành chính theo cơ chế một cửa, một cửa liên thông tại Bộ phận Một cửa và Cổng Dịch vụ công quốc gia; Nghị định số 367/2025/NĐ-CP ngày 31/12/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 118/2025/NĐ-CP;

- Nghị định 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;

- Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

- Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

- Nghị định số 50/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

- Nghị quyết số 190/2025/QH15 ngày 19/02/2025 của Quốc hội quy định về việc xử lý một số vấn đề liên quan đến sắp xếp tổ chức bộ máy nhà nước;

- Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

- Nghị quyết số 28/2024/NQ HĐND ngày 10/7/2024 của HĐND tỉnh Thanh Hóa quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng các khoản phí, lệ phí thuộc thẩm quyền của Hội đồng nhân dân tỉnh;

- Nghị quyết số 12/2025/NQ HĐND ngày 24/6/2025 của HĐND tỉnh Thanh Hóa về việc sửa đổi một số điều của Quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng các khoản phí, lệ phí thuộc thẩm quyền của Hội đồng nhân dân tỉnh ban hành kèm theo Nghị quyết số 28/2024/NQ HĐND ngày 10/7/2024 của Hội đồng nhân dân tỉnh;

- Quyết định số 55/2026/QĐ-UBND ngày 28/6/2026 của UBND tỉnh Thanh Hóa ban hành Quy định trình tự, thủ tục hành chính về đất đai trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa.

3. Chuyển mục đích sử dụng đất; chuyển hình thức sử dụng đất; gia hạn sử dụng đất khi hết thời hạn sử dụng đất; điều chỉnh thời hạn sử dụng

đất của dự án đầu tư

3.1. Trình tự thực hiện

a) *Thời gian tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả:* Trong giờ hành chính các ngày từ thứ 2 đến thứ 6 hàng tuần (trừ ngày nghỉ, ngày lễ, tết theo quy định).

b) *Địa điểm tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả:*

- Trung tâm Phục vụ hành chính công cấp xã thuộc UBND cấp xã tỉnh Thanh Hoá.

- Trung tâm Phục vụ hành chính công các cấp (*thực hiện tiếp nhận hồ sơ, trả kết quả không phụ thuộc vào địa giới hành chính*).

- Nộp trực tuyến qua Cổng Dịch vụ công Quốc gia (*một phần*) tại địa chỉ: <https://dichvucong.gov.vn>

c) *Trình tự thực hiện:*

Bước 1: Người đề nghị nộp hồ sơ đến Bộ phận Một cửa

Khi nộp hồ sơ, người nộp hồ sơ được lựa chọn nộp bản sao giấy tờ và xuất trình bản chính để cán bộ tiếp nhận hồ sơ kiểm tra, đối chiếu hoặc nộp bản chính giấy tờ hoặc nộp bản sao giấy tờ đã có công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật về công chứng, chứng thực. Trường hợp nộp hồ sơ theo hình thức trực tuyến thì hồ sơ nộp phải được số hóa từ bản chính hoặc bản sao giấy tờ đã được công chứng, chứng thực.

Bộ phận Một cửa tiếp nhận hồ sơ và chuyển hồ sơ đến Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã nơi có đất

Bước 2: Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã thực hiện:

- Rà soát, kiểm tra hồ sơ; hướng dẫn người nộp hồ sơ làm lại hồ sơ hoặc bổ sung hồ sơ đối với trường hợp hồ sơ không đầy đủ, không hợp lệ;

- Kiểm tra thực địa thửa đất đối với trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất; gia hạn sử dụng đất khi hết thời hạn sử dụng đất;

- Lấy ý kiến của các cơ quan chuyên môn có liên quan:

+ Cơ quan có chức năng quản lý về xây dựng: Xác định diện tích xây dựng trạm bảo dưỡng, sửa chữa, bãi đỗ xe (bao gồm cả khu bán vé, khu quản lý điều hành, khu phục vụ công cộng) phục vụ cho hoạt động vận tải hành khách công cộng theo quy định của pháp luật về vận tải giao thông đường bộ; diện tích đất xây dựng kết cấu hạ tầng sử dụng chung trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp; xác định chi phí xây dựng hạ tầng (nếu có) theo quy định của pháp luật về xây dựng;

+ Sở Tài chính: xác định lĩnh vực ưu đãi đầu tư, địa bàn ưu đãi đầu tư đối với các dự án đầu tư ngoài khu kinh tế, khu công nghiệp;

+ Ban Quản lý Khu kinh tế Nghi Sơn và các Khu công nghiệp: xác định lĩnh vực ưu đãi đầu tư, địa bàn ưu đãi đầu tư đối với các dự án đầu tư trong khu kinh tế, khu công nghiệp;

+ Trong 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận được văn bản lấy ý kiến của Ủy ban nhân dân cấp xã, các đơn vị được lấy ý kiến có văn bản xác định cụ thể việc

hướng ưu đãi đầu tư cho dự án và trả lời đầy đủ các nội dung của Ủy ban nhân dân cấp xã;

- Chủ trì, phối hợp các cơ quan có liên quan xác định trường hợp được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (nếu có).

- Hoàn thiện hồ sơ trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã ban hành quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, chuyển hình thức sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất (Hồ sơ gồm: Đơn và giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều này; tờ trình theo Mẫu số 13 Phụ lục IV ban hành kèm theo Quyết định này; dự thảo quyết định theo mẫu số 19 Phụ lục IV ban hành kèm theo Quyết định này đối với trường hợp cho phép chuyển mục đích sử dụng đất; mẫu số 20 Phụ lục IV ban hành kèm theo Quyết định này đối với trường hợp chuyển hình thức sử dụng đất; mẫu số 21 Phụ lục IV ban hành kèm theo Quyết định này đối với trường hợp gia hạn sử dụng đất khi hết thời hạn sử dụng; mẫu số 22 Phụ lục IV ban hành kèm theo Quyết định này đối với trường hợp điều chỉnh thời hạn sử dụng đất của dự án đầu tư)

Bước 3: Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã ban hành quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, chuyển hình thức sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất

Bước 4: Cơ quan có Chức năng quản lý đất đai cấp xã thực hiện:

- Trường hợp giao đất không thu tiền sử dụng đất, giao đất, cho thuê đất, giao khu vực biển mà thuộc trường hợp giao đất không thu tiền sử dụng đất: Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã ký Giấy chứng nhận; bàn giao đất, bàn giao rừng, bàn giao khu vực biển trên thực địa theo Mẫu số 12 Phụ lục IV ban hành kèm theo Quyết định này và chuyển giấy chứng nhận sang cho Bộ phận Một cửa để trao Giấy chứng nhận cho người sử dụng đất; đối với trường hợp giao khu vực biển thì thời điểm xác định người sử dụng đất phải đưa đất vào sử dụng tính từ ngày có thông báo chấp thuận kết quả nghiệm thu đối với toàn bộ hoặc từng phần diện tích đã hoàn thành hoạt động lấn biển theo tiến độ của dự án đầu tư lấn biển hoặc hạng mục lấn biển trong dự án đầu tư;

- Trường hợp trả tiền thuê đất hằng năm hoặc giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê:

- + Ủy ban nhân dân cấp xã xác định số tiền giải phóng mặt bằng ứng trước được trừ vào tiền thuê đất, tiền sử dụng đất gửi cơ quan Thuế;

- + Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã chuyển Phiếu chuyển thông tin theo Mẫu số 15 Phụ lục IV ban hành kèm theo Quyết định này đến cơ quan thuế (kèm theo hồ sơ kê khai xác định nghĩa vụ tài chính) trong thời gian 03 ngày kể từ thời điểm có quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp trả tiền thuê đất hằng năm, trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê; kể từ thời điểm quyết định giá đất đối với trường hợp giao đất có thu tiền sử dụng đất;

Bước 5: Cơ quan Thuế tổ chức việc tính, thu tiền thuê đất, tiền sử dụng đất, số tiền phải nộp để Nhà nước bổ sung diện tích đất chuyên trồng lúa bị mất hoặc

tăng hiệu quả sử dụng đất trồng lúa; xác định số tiền thuê đất được miễn, giảm theo quy định; xác định đơn giá thuê đất đối với trường hợp trả tiền thuê đất hằng năm, số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp đối với trường hợp giao đất có thu tiền sử dụng đất, trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, gửi cơ quan có chức năng quản lý đất đai, đồng thời gửi thông báo cho người sử dụng đất. Người sử dụng đất thực hiện dự án đầu tư lấn biển hoặc dự án đầu tư có hạng mục lấn biển không phải nộp tiền sử dụng khu vực biển để thực hiện hoạt động lấn biển;

Bước 6: Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã thực hiện:

- Trường hợp được miễn tiền thuê đất cho cả thời gian thuê thì không thực hiện thủ tục xác định giá đất, tính tiền thuê đất; trường hợp thuê đất trả tiền hằng năm: Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã ký hợp đồng Thuê đất theo Mẫu số 37 Phụ lục IV ban hành kèm theo Quyết định này và trình ký Giấy chứng nhận đối với trường hợp thuộc thẩm quyền cho thuê đất của Chủ tịch ủy ban nhân dân cấp xã; bàn giao đất, bàn giao rừng, bàn giao khu vực biển trên thực địa theo Mẫu số 12 Phụ lục IV ban hành kèm theo Quyết định này và chuyển giấy chứng nhận sang cho Bộ phận Một cửa để trao Giấy chứng nhận cho người sử dụng đất; đối với trường hợp giao khu vực biển thì thời điểm xác định người sử dụng đất phải đưa đất vào sử dụng tính từ ngày có thông báo chấp thuận kết quả nghiệm thu đối với toàn bộ hoặc từng phần diện tích đã hoàn thành hoạt động lấn biển theo tiến độ của dự án đầu tư lấn biển hoặc hạng mục lấn biển trong dự án đầu tư;

- Trường hợp thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê: Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã ký hợp đồng thuê đất theo Mẫu số 37 Phụ lục IV kèm theo Quyết định này; người sử dụng đất nộp các nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật về tiền thuê đất theo thông báo của cơ quan Thuế; người sử dụng đất thực hiện dự án đầu tư lấn biển hoặc dự án đầu tư có hạng mục lấn biển không phải nộp tiền sử dụng khu vực biển để thực hiện hoạt động lấn biển. Đối với trường hợp giao đất có thu tiền sử dụng đất, người sử dụng đất nộp các nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật về tiền sử dụng đất theo thông báo của cơ quan Thuế;

- Cơ quan Thuế xác nhận việc hoàn thành nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và các nghĩa vụ tài chính về đất đai, phí, lệ phí khác có liên quan phải nộp; số tiền phải nộp để Nhà nước bổ sung diện tích đất chuyên trồng lúa bị mất hoặc tăng hiệu quả sử dụng đất trồng lúa, gửi Thông báo cho cho cơ quan có chức năng quản lý đất đai;

- Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã ký Giấy chứng nhận theo thẩm quyền, bàn giao đất, bàn giao rừng, bàn giao khu vực biển trên thực địa theo Mẫu số 12 Phụ lục IV ban hành kèm theo Quyết định này và chuyển giấy chứng nhận sang cho Bộ phận Một cửa để trao Giấy chứng nhận cho người sử dụng đất; đối với trường hợp giao khu vực biển thì thời điểm xác định người sử dụng đất phải đưa đất vào sử dụng tính từ ngày có thông báo chấp thuận kết quả nghiệm thu đối với toàn bộ hoặc từng phần diện tích đã hoàn thành hoạt động lấn biển theo tiến độ của dự án đầu tư lấn biển hoặc hạng mục lấn biển trong dự án đầu tư;

Bước 7: Cơ quan có Chức năng quản lý đất đai cấp xã chuyển hồ sơ đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai để thực hiện cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính;

3.2. Cách thức thực hiện: Trực tiếp hoặc qua dịch vụ bưu chính công ích hoặc trực tuyến.

3.3. Thành phần, số lượng hồ sơ:

a) Thành phần hồ sơ:

* *Hồ sơ đề nghị chuyển mục đích sử dụng đất gồm:*

- Đơn theo Mẫu số 9a ban hành kèm theo Quyết định này; kèm theo Bản trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo bản đồ địa chính;

- Gồm các giấy tờ sau:

+ Một trong các giấy chứng nhận quy định tại khoản 21 Điều 3, khoản 3 Điều 256 Luật Đất đai.

+ Trường hợp không có giấy tờ quy định tại khoản 21 Điều 3, khoản 3 Điều 256 Luật Đất đai thì có quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai qua các thời kỳ.

- Tờ khai lệ phí trước bạ, tờ khai thuế phi nông nghiệp theo Mẫu do Bộ Tài chính quy định; Văn bản đề nghị miễn, giảm tiền thuê đất, tiền sử dụng đất theo Mẫu số 11 Phụ lục IV ban hành kèm theo Quyết định này; Giấy tờ chứng minh thuộc đối tượng được miễn, giảm nghĩa vụ tài chính theo quy định (nếu có).

* *Hồ sơ đề nghị chuyển hình thức sử dụng đất gồm:*

- Đơn theo Mẫu số 16 Phụ lục IV ban hành kèm theo Quyết định này; kèm theo Bản trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo bản đồ địa chính;

- Một trong các giấy chứng nhận quy định tại khoản 21 Điều 3, khoản 3 Điều 256 Luật Đất đai hoặc một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 137 Luật Đất đai;

- Tờ khai lệ phí trước bạ, tờ khai thuế phi nông nghiệp theo Mẫu do Bộ Tài chính quy định; Văn bản đề nghị miễn, giảm tiền thuê đất, tiền sử dụng đất theo Mẫu số 11 Phụ lục IV ban hành kèm theo Quyết định này; Giấy tờ chứng minh thuộc đối tượng được miễn, giảm nghĩa vụ tài chính theo quy định (nếu có).

* *Hồ sơ đề nghị gia hạn sử dụng đất khi hết thời hạn sử dụng đất gồm:*

- Đơn theo Mẫu số 17 Phụ lục IV ban hành kèm theo Quyết định này; kèm theo Bản trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo bản đồ địa chính.

- Một trong các giấy chứng nhận quy định tại khoản 21 Điều 3, khoản 3 Điều 256 Luật Đất đai;

- Quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai qua các thời kỳ;

- Văn bản của cơ quan có thẩm quyền cho phép gia hạn thời hạn hoạt động của dự án đầu tư hoặc thể hiện thời hạn hoạt động của dự án đầu tư theo quy định

của pháp luật về đầu tư đối với trường hợp sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư;

- Phương án đầu tư do nhà đầu tư lập, trong đó, thể hiện cụ thể mục tiêu, quy mô, địa điểm, thời gian hoạt động của dự án.

- Tờ khai lệ phí trước bạ, tờ khai thuế phi nông nghiệp theo Mẫu do Bộ Tài chính quy định; Văn bản đề nghị miễn, giảm tiền thuê đất, tiền sử dụng đất theo Mẫu số 11 Phụ lục IV ban hành kèm theo Quyết định này; Giấy tờ chứng minh thuộc đối tượng được miễn, giảm nghĩa vụ tài chính theo quy định (nếu có).

* *Hồ sơ đề nghị điều chỉnh thời hạn sử dụng đất của dự án đầu tư gồm:*

- Đơn theo Mẫu số 18 ban hành kèm theo Quyết định này; kèm theo Bản trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo bản đồ địa chính;

- Văn bản của cơ quan có thẩm quyền cho phép thay đổi thời hạn hoạt động của dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư;

- Một trong các giấy chứng nhận quy định tại khoản 21 Điều 3, khoản 3 Điều 256 Luật Đất đai;

- Quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai qua các thời kỳ;

- Tờ khai lệ phí trước bạ, tờ khai thuế phi nông nghiệp theo Mẫu do Bộ Tài chính quy định; Văn bản đề nghị miễn, giảm tiền thuê đất, tiền sử dụng đất theo Mẫu số 11 phụ lục IV ban hành kèm theo Quyết định này; Giấy tờ chứng minh thuộc đối tượng được miễn, giảm nghĩa vụ tài chính theo quy định (nếu có)

b) Số lượng hồ sơ: 01 bộ.

3.4. Thời hạn giải quyết: Không quá 10 ngày làm việc.

Đối với các xã miền núi, hải đảo, vùng sâu, vùng xa, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn thì thời gian thực hiện không quá 20 ngày làm việc.

Thời gian thực hiện thủ tục hành chính về đất đai đối với trường hợp quy định tại Quyết định này được tính kể từ ngày cơ quan giải quyết thủ tục hành chính nhận được hồ sơ đầy đủ, hợp lệ; không bao gồm thời gian phải luân chuyển hồ sơ giấy trong trường hợp tiếp nhận hồ sơ phi địa giới hành chính; xác định chi phí xây dựng hạ tầng (nếu có); xác định lĩnh vực ưu đãi đầu tư, địa bàn đầu tư, đối tượng được miễn giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai; thời gian làm thủ tục miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thời gian thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất; thời gian xác định giá đất; thời gian ký hợp đồng thuê đất; thời gian xem xét xử lý đối với trường hợp sử dụng đất có vi phạm pháp luật; thời gian trưng cầu giám định; thời gian niêm yết công khai, đăng tin trên phương tiện thông tin đại chúng; thời gian Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện việc đo đạc, xác định lại diện tích thửa đất để thể hiện sơ đồ của thửa đất trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; thời gian thực hiện thủ tục chia thửa kế quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất mà người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với

đất chết trước khi trao Giấy chứng nhận.

3.5. Đối tượng thực hiện thủ tục hành chính:

- Hộ gia đình, cá nhân;
- Cộng đồng dân cư;
- Tổ chức trong nước; tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc; tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài; tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao; tổ chức kinh tế; nhà đầu tư trúng thầu hoặc tổ chức kinh tế do nhà đầu tư trúng thầu thành lập để thực hiện dự án; Công ty nông, lâm trường quản lý, sử dụng (đối với trường hợp giao đất không thu tiền sử dụng đất quy định tại Điều 118 Luật Đất đai, cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm quy định tại khoản 3 Điều 120 Luật Đất đai; cho phép chuyển mục đích sử dụng đất mà người sử dụng đất không phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; các trường hợp được miễn toàn bộ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất cho cả thời gian thuê theo quy định của Chính phủ.

3.6. Cơ quan thực hiện thủ tục hành chính:

- Cơ quan có thẩm quyền quyết định: Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã.
- Cơ quan trực tiếp thực hiện thủ tục hành chính: Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã.
- Cơ quan phối hợp: Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan thuế, cơ quan tài chính

3.7. Kết quả thực hiện thủ tục hành chính:

Quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, chuyển hình thức sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất.

3.8. Phí, lệ phí:

3.8.1. Phí thẩm định: Theo quy định tại Điều 8, Điều 18 Chương I Nghị quyết số 28/2024/NQ-HĐND ngày 10/7/2024 của HĐND tỉnh Thanh Hóa khóa XVIII, kỳ họp thứ 20, cụ thể:

- a) Các trường hợp được miễn, giảm nộp phí:
 - Miễn phí đối với các đối tượng sau:
 - + Người khuyết tật và người cao tuổi (không nơi nương tựa).
 - + Hộ nghèo; hộ cận nghèo; người dân tộc thiểu số ở các xã có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn.
 - + Cha, mẹ, vợ hoặc chồng, con đẻ của liệt sỹ; người hoạt động cách mạng bị nhiễm chất độc hóa học; thương binh; bệnh binh; Anh hùng lực lượng vũ trang nhân dân; Anh hùng lao động trong thời kỳ kháng chiến; Bà mẹ Việt Nam Anh hùng.
 - + Hộ gia đình, cơ quan, tổ chức hiến tặng đất nhằm mục đích xây dựng các công trình phúc lợi cho xã hội.
 - + Hộ gia đình bị tác động bởi thiên tai lũ lụt làm lở đất, mất đất.
 - + Trường hợp thực hiện thủ tục hành chính về đất đai do thay đổi địa chỉ thường trú, địa chỉ thửa đất do chính sách nhà nước về sắp xếp, sáp nhập đơn vị hành chính hoặc các chính sách nhà nước khác có liên quan.

- Đối tượng được giảm nộp phí:

+ Giảm 10% mức thu phí cho hộ gia đình ở các xã thuộc thành phố, thị xã và thị trấn thuộc các huyện đồng bằng.

+ Giảm 20% mức thu phí cho hộ gia đình ở các xã đồng bằng thuộc huyện và các thị trấn thuộc huyện miền núi.

+ Giảm 30% mức thu phí cho hộ gia đình ở các xã thuộc các huyện miền núi.

b) Mức thu:

Nội dung	Đơn vị tính	Mức thu (đồng)		
		Đất	Tài sản	Đất và tài sản
A. Người sử dụng đất theo khoản 3, 4, 6 Điều 4 Luật Đất đai năm 2024				
1. Cấp lần đầu				
Trường hợp cấp riêng từng thửa đất hoặc tài sản hoặc cả đất và tài sản	Hồ sơ/Giấy chứng nhận/Thửa đất	500.000	500.000	610.000
- Trường hợp nhiều thửa đất hoặc tài sản trong một thửa đất lập chung trong 1 hồ sơ và cấp chung 1 Giấy chứng nhận, thu thêm mỗi thửa đất hoặc tài sản tăng thêm	Thửa đất hoặc tài sản	150.000	150.000	180.000
2. Chứng nhận biến động đất đai				
Chứng nhận biến động đất đai thực hiện cấp mới Giấy chứng nhận	Hồ sơ/Giấy chứng nhận/Thửa đất	320.000	430.000	510.000
Chứng nhận biến động đất đai không thực hiện cấp mới Giấy chứng nhận	Hồ sơ/Giấy chứng nhận/Thửa đất	190.000	260.000	310.000
B. Đối tượng còn lại				
1. Cấp lần đầu	Hồ sơ/Giấy chứng nhận/Thửa đất	1.100.000	1.270.000	1.660.000
2. Chứng nhận biến động đất đai				
Chứng nhận biến động đất đai thực hiện cấp mới Giấy chứng nhận	Hồ sơ/Giấy chứng nhận/Thửa đất	850.000	850.000	1.100.000
Chứng nhận biến động đất đai không thực hiện cấp mới Giấy chứng nhận	Hồ sơ/Giấy chứng nhận/Thửa đất	510.000	510.000	660.000

Tổ chức, cá nhân khi thực hiện các thủ tục hành chính thông qua dịch vụ công trực tuyến theo quy định của nhà nước không phải nộp phí

1.8.2. Lệ phí: Theo quy định tại Điều 21, Điều 24 Chương II Nghị quyết số 28/2024/NQ-HĐND ngày 10/7/2024 của HĐND tỉnh Thanh Hóa khóa XVIII, kỳ họp thứ 20, cụ thể:

a) Các trường hợp được miễn nộp lệ phí:

- Người khuyết tật và người cao tuổi (không nơi nương tựa).
- Hộ nghèo; hộ cận nghèo; người dân tộc thiểu số ở các xã có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn.

- Cha, mẹ, vợ hoặc chồng, con đẻ của liệt sỹ; người hoạt động cách mạng bị nhiễm chất độc hoá học; thương binh; bệnh binh; Anh hùng lực lượng vũ trang nhân dân; Anh hùng lao động trong thời kỳ kháng chiến; Bà mẹ Việt Nam Anh hùng.

- Hộ gia đình, cơ quan, tổ chức hiến tặng đất nhằm mục đích xây dựng các công trình phúc lợi cho xã hội.

- Hộ gia đình bị tác động bởi thiên tai lũ lụt làm lở đất, mất đất.

- Miễn nộp lệ phí cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng trước ngày 19/10/2009 (là ngày Nghị định số 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009 của Chính phủ quy định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có hiệu lực thi hành) mà có nhu cầu cấp đổi giấy chứng nhận.

- Miễn lệ phí đối với các trường hợp thực hiện thủ tục hành chính về đất đai do thay đổi địa chỉ thường trú, địa chỉ thửa đất do chính sách nhà nước về sắp xếp, sáp nhập đơn vị hành chính hoặc các chính sách nhà nước khác có liên quan.

- Miễn lệ phí cấp giấy chứng nhận đối với hộ gia đình, cá nhân ở nông thôn. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân tại các quận thuộc thành phố trực thuộc Trung ương và các phường nội thành thuộc thành phố, thị xã trực thuộc tỉnh được cấp giấy chứng nhận ở nông thôn thì không được miễn lệ phí cấp giấy chứng nhận.

b) Mức thu:

STT	Nội dung	Mức thu (đồng)	
		Người sử dụng đất theo khoản 3, 4, 6 Điều 4 Luật đất đai năm 2024	Các đối tượng còn lại
1	Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất		
	Cấp lần đầu giấy chứng nhận bao gồm cả đất và tài sản trên đất	100.000	600.000
2	Cấp Giấy chứng nhận chỉ có quyền sử dụng đất (không có nhà và tài sản gắn liền với đất)		
	Cấp lần đầu	40.000	200.000

3	Chứng nhận đăng ký biến động về đất đai	28.000	30.000
4	Trích lục bản đồ, văn bản, số liệu hồ sơ địa chính	15.000	30.000

Tổ chức, cá nhân khi thực hiện các thủ tục hành chính thông qua dịch vụ công trực tuyến theo quy định của nhà nước không phải nộp lệ phí.

* Trường hợp phải trích đo địa chính thửa đất, đo tài sản gắn liền với đất: Mức thu theo Đơn giá dịch vụ công trong lĩnh vực đất đai áp dụng tại Văn phòng Đăng ký đất đai thực hiện trên địa bàn tỉnh Thanh Hoá.

3.9. Tên mẫu đơn, mẫu tờ khai

- Đơn đề nghị giao đất; cho thuê đất; giao đất và giao rừng; cho thuê đất và cho thuê rừng theo Mẫu số 09a tại Phụ lục IV ban hành kèm theo Quyết định này.

- Đơn đề nghị chuyển hình thức sử dụng đất theo Mẫu số 16 tại Phụ lục IV ban hành kèm theo Quyết định này.

- Đơn đề nghị gia hạn sử dụng đất theo Mẫu số 17 tại Phụ lục IV ban hành kèm theo Quyết định này.

- Đơn đề nghị điều chỉnh thời hạn sử dụng đất của dự án đầu tư theo Mẫu số 18 tại Phụ lục IV ban hành kèm theo Quyết định này.

3.10. Yêu cầu, điều kiện thực hiện thủ tục hành chính (nếu có)

a) Các điều kiện gia hạn sử dụng đất khi hết thời hạn sử dụng đất bao gồm:

- Không thuộc trường hợp thực hiện thủ tục xác nhận tiếp tục sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân khi hết thời hạn sử dụng đất quy định tại Điều 65 của Nghị định số 102/2024/NĐ-CP;

- Mục đích sử dụng đất, vị trí, diện tích của thửa đất xin gia hạn không thay đổi so với mục đích sử dụng đất, vị trí, diện tích đã giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất.

- Thời hạn được gia hạn được xác định theo nguyên tắc sau đây:

+ Không vượt quá thời hạn sử dụng đất quy định tại khoản 1 Điều 172 của Luật Đất đai đối với trường hợp phù hợp với quy hoạch sử dụng đất hoặc kế hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch chuyên ngành có liên quan đã được phê duyệt;

+ Không vượt quá thời hạn dự kiến sẽ sử dụng đất theo mục đích khác được thể hiện trong quy hoạch sử dụng đất hoặc kế hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch chuyên ngành có liên quan đã được phê duyệt đối với trường hợp mục đích sử dụng đất được quy hoạch khác với mục đích sử dụng đất trước khi đề nghị gia hạn.

- Trong thời hạn theo quy định tại khoản 3 Điều 172 của Luật Đất đai.

b) Chuyển hình thức giao đất, cho thuê đất

- Tổ chức kinh tế, đơn vị sự nghiệp công lập, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài đang được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm nhưng thuộc trường hợp được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê theo quy định của Luật Đất đai thì được lựa chọn chuyển sang thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho thời gian thuê đất còn lại.

- Tổ chức kinh tế, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài đang được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê được lựa chọn chuyển sang thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm.

- Đơn vị sự nghiệp công lập được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất mà có nhu cầu sử dụng một phần hoặc toàn bộ diện tích được giao để sản xuất, kinh doanh, cung cấp dịch vụ thì được lựa chọn chuyển sang hình thức Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm đối với phần diện tích đó.

- Đơn vị sự nghiệp công lập được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trước ngày Luật Đất đai có hiệu lực mà có nhu cầu chuyển sang hình thức giao đất, cho thuê đất theo quy định.

- Trường hợp khu công nghiệp được đầu tư bằng ngân sách nhà nước mà cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã giao cho tổ chức, đơn vị sự nghiệp công lập quản lý trước ngày 01 tháng 8 năm 2024 mà Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cho các tổ chức, cá nhân thuê đất gắn với kết cấu hạ tầng đã được đầu tư.

3.11. Căn cứ pháp lý của thủ tục hành chính

- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024 được sửa đổi bổ sung một số điều bởi Luật số 43/2024/QH15, Luật số 47/2024/QH15 và Luật số 58/2024/QH15 của Quốc hội;

- Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 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;

- Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

- Nghị định số 118/2025/NĐ-CP ngày 09/6/2025 của Chính phủ quy định về việc thực hiện thủ tục hành chính theo cơ chế một cửa, một cửa liên thông tại Bộ phận Một cửa và Cổng Dịch vụ công quốc gia; Nghị định số 367/2025/NĐ-CP ngày 31/12/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 118/2025/NĐ-CP;

- Nghị định 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;

- Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

- Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

- Nghị định số 50/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

- Nghị quyết số 190/2025/QH15 ngày 19/02/2025 của Quốc hội quy định

về việc xử lý một số vấn đề liên quan đến sắp xếp tổ chức bộ máy nhà nước;

- Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

- Nghị quyết số 28/2024/NQ HĐND ngày 10/7/2024 của HĐND tỉnh Thanh Hóa quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng các khoản phí, lệ phí thuộc thẩm quyền của Hội đồng nhân dân tỉnh;

- Nghị quyết số 12/2025/NQ HĐND ngày 24/6/2025 của HĐND tỉnh Thanh Hóa về việc sửa đổi một số điều của Quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng các khoản phí, lệ phí thuộc thẩm quyền của Hội đồng nhân dân tỉnh ban hành kèm theo Nghị quyết số 28/2024/NQ HĐND ngày 10/7/2024 của Hội đồng nhân dân tỉnh;

- Quyết định số 55/2026/QĐ-UBND ngày 28/6/2026 của UBND tỉnh Thanh Hóa ban hành Quy định trình tự, thủ tục hành chính về đất đai trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa.

4. Gia hạn sử dụng đất khi hết thời hạn sử dụng đất đối với trường hợp sử dụng đất không thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư theo pháp luật về đầu tư, không thuộc trường hợp thực hiện thủ tục xác nhận tiếp tục sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân khi hết thời hạn sử dụng đất quy định tại Điều 65 của Nghị định số 102/2024/NĐ-CP

4.1. Trình tự thực hiện:

a) *Thời gian tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả:* Trong giờ hành chính các ngày từ thứ 2 đến thứ 6 hàng tuần (trừ ngày nghỉ, ngày lễ, tết theo quy định).

b) *Địa điểm tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả:*

- Trung tâm Phục vụ hành chính công cấp xã thuộc UBND cấp xã tỉnh Thanh Hoá.

- Trung tâm Phục vụ hành chính công các cấp (*thực hiện tiếp nhận hồ sơ, trả kết quả không phụ thuộc vào địa giới hành chính*).

- Nộp trực tuyến qua Cổng Dịch vụ công Quốc gia (*một phần*) tại địa chỉ: <https://dichvucong.gov.vn>

c) *Trình tự thực hiện:*

Bước 1: Người đề nghị nộp hồ sơ đến Bộ phận Một cửa

Khi nộp hồ sơ, người nộp hồ sơ được lựa chọn nộp bản sao giấy tờ và xuất trình bản chính để cán bộ tiếp nhận hồ sơ kiểm tra, đối chiếu hoặc nộp bản chính giấy tờ hoặc nộp bản sao giấy tờ đã có công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật về công chứng, chứng thực. Trường hợp nộp hồ sơ theo hình thức trực tuyến thì hồ sơ nộp phải được số hóa từ bản chính hoặc bản sao giấy tờ đã được công chứng, chứng thực.

Bộ phận Một cửa tiếp nhận hồ sơ và chuyển hồ sơ đến Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã nơi có đất.

Bước 2: Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã thực hiện:

- Rà soát, kiểm tra hồ sơ; hướng dẫn người nộp hồ sơ làm lại hồ sơ hoặc bỏ

sung hồ sơ đối với trường hợp hồ sơ không đầy đủ, không hợp lệ;

- Kiểm tra thực địa thửa đất (nếu cần thiết);

- Lấy ý kiến của các cơ quan chuyên môn có liên quan:

- + Cơ quan có chức năng quản lý về xây dựng: Xác định diện tích xây dựng trạm bảo dưỡng, sửa chữa, bãi đỗ xe (bao gồm cả khu bán vé, khu quản lý điều hành, khu phục vụ công cộng) phục vụ cho hoạt động vận tải hành khách công cộng theo quy định của pháp luật về vận tải giao thông đường bộ; diện tích đất xây dựng kết cấu hạ tầng sử dụng chung trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp; xác định chi phí xây dựng hạ tầng (nếu có) theo quy định của pháp luật về xây dựng;

- + Sở Tài chính: xác định lĩnh vực ưu đãi đầu tư, địa bàn ưu đãi đầu tư đối với các dự án đầu tư ngoài khu kinh tế, khu công nghiệp;

- + Ban Quản lý Khu kinh tế Nghi Sơn và các Khu công nghiệp: xác định lĩnh vực ưu đãi đầu tư, địa bàn ưu đãi đầu tư đối với các dự án đầu tư trong khu kinh tế, khu công nghiệp;

- Chủ trì, phối hợp các cơ quan có liên quan xác định trường hợp được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (nếu có).

- Hoàn thiện hồ sơ trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã ban hành quyết định gia hạn sử dụng đất (Hồ sơ gồm: Tờ trình theo Mẫu số 13; mẫu số 21 đối với trường hợp gia hạn sử dụng đất khi hết thời hạn sử dụng và Hồ sơ gia hạn sử dụng đất)

Bước 3: Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã ban hành quyết định gia hạn sử dụng đất

Bước 4: Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã thực hiện:

Trường hợp trả tiền thuê đất hằng năm hoặc giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê:

- Ủy ban nhân dân cấp xã xác định số tiền giải phóng mặt bằng ứng trước được trừ vào tiền thuê đất, tiền sử dụng đất gửi cơ quan Thuế;

- Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã chuyển Phiếu chuyển thông tin theo Mẫu số 15 Phụ lục IV ban hành kèm theo Quyết định này đến cơ quan thuế (kèm theo hồ sơ kê khai xác định nghĩa vụ tài chính) trong thời gian 03 ngày kể từ thời điểm có quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp trả tiền thuê đất hằng năm, trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê; kể từ thời điểm quyết định giá đất đối với trường hợp giao đất có thu tiền sử dụng đất;

Bước 5: Cơ quan Thuế tổ chức việc tính, thu tiền thuê đất, tiền sử dụng đất, số tiền phải nộp để Nhà nước bổ sung diện tích đất chuyên trồng lúa bị mất hoặc tăng hiệu quả sử dụng đất trồng lúa; xác định số tiền thuê đất được miễn, giảm theo quy định; xác định đơn giá thuê đất đối với trường hợp trả tiền thuê đất hằng năm, số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp đối với trường hợp giao đất có thu tiền sử dụng đất, trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, gửi cơ quan có chức năng quản lý đất đai, đồng thời gửi thông báo cho người sử dụng đất. Người

sử dụng đất thực hiện dự án đầu tư lấn biển hoặc dự án đầu tư có hạng mục lấn biển không phải nộp tiền sử dụng khu vực biển để thực hiện hoạt động lấn biển;

Bước 6: Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã thực hiện:

- Trường hợp được miễn tiền thuê đất cho cả thời gian thuê thì không thực hiện thủ tục xác định giá đất, tính tiền thuê đất; trường hợp thuê đất trả tiền hằng năm: Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã ký hợp đồng Thuê đất theo Mẫu số 37 Phụ lục IV ban hành kèm theo Quyết định này và trình ký Giấy chứng nhận đối với trường hợp thuộc thẩm quyền cho thuê đất của Chủ tịch ủy ban nhân dân cấp xã; bàn giao đất, bàn giao rừng, bàn giao khu vực biển trên thực địa theo Mẫu số 12 Phụ lục IV ban hành kèm theo Quyết định này và chuyển giấy chứng nhận sang cho Bộ phận Một cửa để trao Giấy chứng nhận cho người sử dụng đất; đối với trường hợp giao khu vực biển thì thời điểm xác định người sử dụng đất phải đưa đất vào sử dụng tính từ ngày có thông báo chấp thuận kết quả nghiệm thu đối với toàn bộ hoặc từng phần diện tích đã hoàn thành hoạt động lấn biển theo tiến độ của dự án đầu tư lấn biển hoặc hạng mục lấn biển trong dự án đầu tư;

- Trường hợp thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê: Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã ký hợp đồng thuê đất theo Mẫu số 37 Phụ lục IV kèm theo Quyết định này; người sử dụng đất nộp các nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật về tiền thuê đất theo thông báo của cơ quan Thuế; người sử dụng đất thực hiện dự án đầu tư lấn biển hoặc dự án đầu tư có hạng mục lấn biển không phải nộp tiền sử dụng khu vực biển để thực hiện hoạt động lấn biển. Đối với trường hợp giao đất có thu tiền sử dụng đất, người sử dụng đất nộp các nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật về tiền sử dụng đất theo thông báo của cơ quan Thuế;

- Cơ quan Thuế xác nhận việc hoàn thành nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và các nghĩa vụ tài chính về đất đai, phí, lệ phí khác có liên quan phải nộp; số tiền phải nộp để Nhà nước bổ sung diện tích đất chuyên trồng lúa bị mất hoặc tăng hiệu quả sử dụng đất trồng lúa, gửi Thông báo cho cơ quan có chức năng quản lý đất đai;

- Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã ký Giấy chứng nhận theo thẩm quyền, bàn giao đất, bàn giao rừng, bàn giao khu vực biển trên thực địa theo Mẫu số 12 Phụ lục IV ban hành kèm theo Quyết định này và chuyển giấy chứng nhận sang cho Bộ phận Một cửa để trao Giấy chứng nhận cho người sử dụng đất; đối với trường hợp giao khu vực biển thì thời điểm xác định người sử dụng đất phải đưa đất vào sử dụng tính từ ngày có thông báo chấp thuận kết quả nghiệm thu đối với toàn bộ hoặc từng phần diện tích đã hoàn thành hoạt động lấn biển theo tiến độ của dự án đầu tư lấn biển hoặc hạng mục lấn biển trong dự án đầu tư;

Bước 7: Cơ quan có Chức năng quản lý đất đai cấp xã chuyển hồ sơ đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai để thực hiện cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính;

4.2. Cách thức thực hiện: Trực tiếp hoặc qua dịch vụ bưu chính công ích hoặc trực tuyến.

4.3. Thành phần, số lượng hồ sơ

a) Thành phần hồ sơ:

- Đơn theo Mẫu số 11a ban hành kèm theo Quyết định này; kèm theo Bản trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo bản đồ địa chính.

- Một trong các loại giấy chứng nhận quy định tại khoản 21 Điều 3, khoản 3 Điều 256 của Luật Đất đai;

- Quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

b) Số lượng hồ sơ: 01 bộ hồ sơ

4.4. Thời hạn giải quyết: Không quá 10 ngày làm việc

Đối với các xã miền núi, hải đảo, vùng sâu, vùng xa, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn thì thời gian thực hiện không quá 20 ngày làm việc.

Thời gian thực hiện thủ tục hành chính về đất đai đối với trường hợp quy định tại Quyết định này được tính kể từ ngày cơ quan giải quyết thủ tục hành chính nhận được hồ sơ đầy đủ, hợp lệ; không bao gồm thời gian phải luân chuyển hồ sơ giấy trong trường hợp tiếp nhận hồ sơ phi địa giới hành chính; xác định chi phí xây dựng hạ tầng (nếu có); xác định lĩnh vực ưu đãi đầu tư, địa bàn đầu tư, đối tượng được miễn giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai; thời gian làm thủ tục miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thời gian thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất; thời gian xác định giá đất; thời gian ký hợp đồng thuê đất; thời gian xem xét xử lý đối với trường hợp sử dụng đất có vi phạm pháp luật; thời gian trưng cầu giám định; thời gian niêm yết công khai, đăng tin trên phương tiện thông tin đại chúng; thời gian Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện việc đo đạc, xác định lại diện tích thửa đất để thể hiện sơ đồ của thửa đất trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; thời gian thực hiện thủ tục chia thửa kế quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất mà người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất chết trước khi trao Giấy chứng nhận.

4.5. Đối tượng thực hiện thủ tục hành chính

- Hộ gia đình, Cá nhân.

- Cộng đồng dân cư.

- Tổ chức trong nước; tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc; tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài; tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao; tổ chức kinh tế; nhà đầu tư trúng thầu hoặc tổ chức kinh tế do nhà đầu tư trúng thầu thành lập để thực hiện dự án; Công ty nông, lâm trường quản lý, sử dụng (đối với trường hợp giao đất không thu tiền sử dụng đất quy định tại Điều 118 Luật Đất đai, cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm quy định tại khoản 3 Điều 120 Luật Đất đai; cho phép chuyển mục đích sử dụng đất mà người sử dụng đất không phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; các trường hợp được miễn toàn bộ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất cho cả thời gian thuê theo quy định của Chính phủ).

4.6. Cơ quan thực hiện thủ tục hành chính

- Cơ quan có thẩm quyền quyết định: Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã.
- Cơ quan trực tiếp thực hiện thủ tục hành chính: Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã.
- Cơ quan phối hợp: Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai, cơ quan thuế, cơ quan tài chính

4.7. Kết quả thực hiện thủ tục hành chính: Quyết định gia hạn sử dụng đất.

4.8. Phí, lệ phí:

4.8.1. Phí thẩm định: Theo quy định tại Điều 8, Điều 18 Chương I Nghị quyết số 28/2024/NQ-HĐND ngày 10/7/2024 của HĐND tỉnh Thanh Hóa khóa XVIII, kỳ họp thứ 20, cụ thể:

- a) Các trường hợp được miễn, giảm nộp phí:
- Miễn phí đối với các đối tượng sau:
 - + Người khuyết tật và người cao tuổi (không nơi nương tựa).
 - + Hộ nghèo; hộ cận nghèo; người dân tộc thiểu số ở các xã có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn.
 - + Cha, mẹ, vợ hoặc chồng, con đẻ của liệt sỹ; người hoạt động cách mạng bị nhiễm chất độc hóa học; thương binh; bệnh binh; Anh hùng lực lượng vũ trang nhân dân; Anh hùng lao động trong thời kỳ kháng chiến; Bà mẹ Việt Nam Anh hùng.
 - + Hộ gia đình, cơ quan, tổ chức hiến tặng đất nhằm mục đích xây dựng các công trình phúc lợi cho xã hội.
 - + Hộ gia đình bị tác động bởi thiên tai lũ lụt làm lở đất, mất đất.
 - + Trường hợp thực hiện thủ tục hành chính về đất đai do thay đổi địa chỉ thường trú, địa chỉ thửa đất do chính sách nhà nước về sắp xếp, sáp nhập đơn vị hành chính hoặc các chính sách nhà nước khác có liên quan.
 - Đối tượng được giảm nộp phí:
 - + Giảm 10% mức thu phí cho hộ gia đình ở các xã thuộc thành phố, thị xã và thị trấn thuộc các huyện đồng bằng.
 - + Giảm 20% mức thu phí cho hộ gia đình ở các xã đồng bằng thuộc huyện và các thị trấn thuộc huyện miền núi.
 - + Giảm 30% mức thu phí cho hộ gia đình ở các xã thuộc các huyện miền núi.
- b) Mức thu:

Nội dung	Đơn vị tính	Mức thu (đồng)		
		Đất	Tài sản	Đất và tài sản
A. Người sử dụng đất theo khoản 3, 4, 6 Điều 4 Luật Đất đai năm 2024				
Cấp lần đầu				
Trường hợp cấp riêng từng thửa đất hoặc tài sản hoặc cả đất và tài sản	Hồ sơ/Giấy chứng nhận/Thửa đất	500.000	500.000	610.000

Trường hợp nhiều thửa đất hoặc tài sản trong một thửa đất lập chung trong 1 hồ sơ và cấp chung 1 Giấy chứng nhận, thu thêm mỗi thửa đất hoặc tài sản tăng thêm	Thửa đất hoặc tài sản	150.000	150.000	180.000
B. Đối tượng còn lại				
Cấp lần đầu	Hồ sơ/Giấy chứng nhận/ Thửa đất	1.100.000	1.270.000	1.660.000

Tổ chức, cá nhân khi thực hiện các thủ tục hành chính thông qua dịch vụ công trực tuyến theo quy định của nhà nước không phải nộp phí

4.8.2. Lệ phí: Theo quy định tại Điều 21, Điều 24 Chương II Nghị quyết số 28/2024/NQ-HĐND ngày 10/7/2024 của HĐND tỉnh Thanh Hóa khóa XVIII, kỳ họp thứ 20, cụ thể:

a) Các trường hợp được miễn nộp lệ phí:

- Người khuyết tật và người cao tuổi (không nơi nương tựa).
- Hộ nghèo; hộ cận nghèo; người dân tộc thiểu số ở các xã có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn.
- Cha, mẹ, vợ hoặc chồng, con đẻ của liệt sỹ; người hoạt động cách mạng bị nhiễm chất độc hoá học; thương binh; bệnh binh; Anh hùng lực lượng vũ trang nhân dân; Anh hùng lao động trong thời kỳ kháng chiến; Bà mẹ Việt Nam Anh hùng.
- Hộ gia đình, cơ quan, tổ chức hiến tặng đất nhằm mục đích xây dựng các công trình phúc lợi cho xã hội.
- Hộ gia đình bị tác động bởi thiên tai lũ lụt làm lở đất, mất đất.
- Miễn nộp lệ phí cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng trước ngày 19/10/2009 (là ngày Nghị định số 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009 của Chính phủ quy định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có hiệu lực thi hành) mà có nhu cầu cấp đổi giấy chứng nhận.
- Miễn lệ phí đối với các trường hợp thực hiện thủ tục hành chính về đất đai do thay đổi địa chỉ thường trú, địa chỉ thửa đất do chính sách nhà nước về sắp xếp, sáp nhập đơn vị hành chính hoặc các chính sách nhà nước khác có liên quan.
- Miễn lệ phí cấp giấy chứng nhận đối với hộ gia đình, cá nhân ở nông thôn. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân tại các quận thuộc thành phố trực thuộc Trung ương và các phường nội thành thuộc thành phố, thị xã trực thuộc tỉnh được cấp giấy chứng nhận ở nông thôn thì không được miễn lệ phí cấp giấy chứng nhận.

b) Mức thu:

STT	Nội dung	Mức thu (đồng)	
		Người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài	Các đối tượng còn lại
1	Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất		
	Cấp lần đầu giấy chứng nhận bao gồm cả đất và tài sản trên đất	100.000	600.000
2	Cấp Giấy chứng nhận chỉ có quyền sử dụng đất (không có nhà và tài sản gắn liền với đất)		
	Cấp lần đầu	40.000	200.000
3	Trích lục bản đồ, văn bản, số liệu hồ sơ địa chính	15.000	30.000

Tổ chức, cá nhân khi thực hiện các thủ tục hành chính thông qua dịch vụ công trực tuyến theo quy định của nhà nước không phải nộp lệ phí.

* Trường hợp phải trích đo địa chính thửa đất, đo tài sản gắn liền với đất: Mức thu theo Đơn giá dịch vụ công trong lĩnh vực đất đai áp dụng tại Văn phòng Đăng ký đất đai thực hiện trên địa bàn tỉnh Thanh Hoá.

4.9. Tên mẫu đơn, mẫu tờ khai: Đơn đề nghị gia hạn sử dụng đất theo Mẫu số 17 tại Phụ lục IV ban hành kèm theo Quyết định này.

4.10. Yêu cầu, điều kiện thực hiện thủ tục hành chính (nếu có):

- Không thuộc trường hợp thực hiện thủ tục xác nhận tiếp tục sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân khi hết thời hạn sử dụng đất quy định tại Điều 65 của Nghị định số 102/2024/NĐ-CP;

- Mục đích sử dụng đất, vị trí, diện tích của thửa đất xin gia hạn không thay đổi so với mục đích sử dụng đất, vị trí, diện tích đã giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất.

- Thời hạn được gia hạn được xác định theo nguyên tắc sau đây:

+ Không vượt quá thời hạn sử dụng đất quy định tại khoản 1 Điều 172 của Luật Đất đai đối với trường hợp phù hợp với quy hoạch sử dụng đất hoặc kế hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch chuyên ngành có liên quan đã được phê duyệt;

+ Không vượt quá thời hạn dự kiến sẽ sử dụng đất theo mục đích khác được thể hiện trong quy hoạch sử dụng đất hoặc kế hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch chuyên ngành có liên quan đã được phê duyệt đối với trường hợp mục đích sử dụng đất được quy hoạch khác với mục đích sử dụng đất trước khi đề nghị gia hạn.

- Trong thời hạn theo quy định tại khoản 3 Điều 172 của Luật Đất đai.

4.11. Căn cứ pháp lý của thủ tục hành chính:

- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024 được sửa đổi bổ sung một số điều bởi Luật số 43/2024/QH15, Luật số 47/2024/QH15 và Luật số 58/2024/QH15 của Quốc hội;

- Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 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;

- Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

- Nghị định số 118/2025/NĐ-CP ngày 09/6/2025 của Chính phủ quy định về việc thực hiện thủ tục hành chính theo cơ chế một cửa, một cửa liên thông tại Bộ phận Một cửa và Công Dịch vụ công quốc gia; Nghị định số 367/2025/NĐ-CP ngày 31/12/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 118/2025/NĐ-CP;

- Nghị định 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;

- Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

- Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

- Nghị định số 50/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

- Nghị quyết số 190/2025/QH15 ngày 19/02/2025 của Quốc hội quy định về việc xử lý một số vấn đề liên quan đến sắp xếp tổ chức bộ máy nhà nước;

- Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

- Nghị quyết số 28/2024/NQ HĐND ngày 10/7/2024 của HĐND tỉnh Thanh Hóa quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng các khoản phí, lệ phí thuộc thẩm quyền của Hội đồng nhân dân tỉnh;

- Nghị quyết số 12/2025/NQ HĐND ngày 24/6/2025 của HĐND tỉnh Thanh Hóa về việc sửa đổi một số điều của Quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng các khoản phí, lệ phí thuộc thẩm quyền của Hội đồng nhân dân tỉnh ban hành kèm theo Nghị quyết số 28/2024/NQ HĐND ngày 10/7/2024 của Hội đồng nhân dân tỉnh;

- Quyết định số 55/2026/QĐ-UBND ngày 28/6/2026 của UBND tỉnh Thanh Hóa ban hành Quy định trình tự, thủ tục hành chính về đất đai trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa.

5. Điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất

5.1. Trình tự thực hiện

a) *Thời gian tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả:* Trong giờ hành chính các ngày từ thứ 2 đến thứ 6 hàng tuần (trừ ngày nghỉ, ngày lễ, tết theo quy định).

b) *Địa điểm tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả:*

- Trung tâm Phục vụ hành chính công cấp xã thuộc UBND cấp xã tỉnh Thanh Hoá.

- Trung tâm Phục vụ hành chính công các cấp (*thực hiện tiếp nhận hồ sơ, trả kết quả không phụ thuộc vào địa giới hành chính*).

- Nộp trực tuyến qua Cổng Dịch vụ công Quốc gia (*một phần*) tại địa chỉ: <https://dichvucong.gov.vn>

c) *Trình tự thực hiện:*

Bước 1: Người đề nghị nộp hồ sơ đến Bộ phận Một cửa

Khi nộp hồ sơ, người nộp hồ sơ được lựa chọn nộp bản sao giấy tờ và xuất trình bản chính để cán bộ tiếp nhận hồ sơ kiểm tra, đối chiếu hoặc nộp bản chính giấy tờ hoặc nộp bản sao giấy tờ đã có công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật về công chứng, chứng thực. Trường hợp nộp hồ sơ theo hình thức trực tuyến thì hồ sơ nộp phải được số hóa từ bản chính hoặc bản sao giấy tờ đã được công chứng, chứng thực.

Bộ phận Một cửa tiếp nhận hồ sơ và chuyển hồ sơ đến Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã nơi có đất

Bước 2: Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã thực hiện:

- Rà soát, kiểm tra hồ sơ; hướng dẫn người nộp hồ sơ làm lại hồ sơ hoặc bổ sung hồ sơ đối với trường hợp hồ sơ không đầy đủ, không hợp lệ.

- Trường hợp hồ sơ hợp lệ, tổ chức thẩm định hồ sơ, kiểm tra thực địa (nếu cần thiết);

- Hoàn thiện hồ sơ trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã ban hành quyết định điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất (hồ sơ gồm: Các giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều này; tờ trình theo Mẫu số 13 ban hành kèm theo Quyết định này; dự thảo quyết định theo Mẫu số 24 ban hành kèm theo Quyết định này);

Bước 3: Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã xem xét ban hành Quyết định điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất;

Bước 4: Các cơ quan chuyên môn thực hiện như sau:

- Cơ quan có chức năng quản lý về xây dựng xác định chi phí xây dựng hạ tầng theo quy định của pháp luật về xây dựng và chuyển thông tin đến Cơ quan có chức năng quản lý đất đai đối với trường hợp phải xác định chi phí xây dựng hạ tầng;

- Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã chuyển Phiếu chuyển thông tin cho cơ quan Thuế để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định của pháp luật (kèm theo hồ sơ kê khai xác định nghĩa vụ tài chính) trong thời gian 03 ngày kể từ thời điểm có Quyết định điều chỉnh quyết định cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất hoặc trong thời gian 03 ngày kể từ thời điểm có Quyết định phê duyệt giá đất (đối với trường hợp điều chỉnh quyết định giao đất).

- *Bước 5:* Cơ quan thuế tổ chức việc tính, thu tiền thuê đất, xác định số tiền thuê đất được miễn, giảm theo quy định; xác định đơn giá thuê đất gửi cơ quan có chức năng quản lý đất đai, đồng thời, thông báo cho người sử dụng đất..

- *Bước 6:* Người sử dụng đất nộp các nghĩa vụ tài chính theo thông báo của cơ quan thuế (nếu có).

Cơ quan thuế xác nhận hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; gửi thông báo kết quả hoàn thành nghĩa vụ tài chính cho Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã và người sử dụng đất.

Bước 7: Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã thực hiện:

- Ký hợp đồng thuê đất và trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo thẩm quyền;

- Chuyển hồ sơ đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính;

- Bàn giao đất trên thực địa thực hiện theo Mẫu số 14 tại Phụ lục IV ban hành kèm theo Nghị định này và chuyển kết quả đến Bộ phận Một cửa để trao Giấy chứng nhận cho người sử dụng đất.

5.2. Cách thức thực hiện: Trực tiếp hoặc qua dịch vụ bưu chính công ích hoặc trực tuyến

5.3. Thành phần, số lượng hồ sơ

a) Thành phần hồ sơ:

- Đơn theo Mẫu số 23 Phụ lục IV ban hành kèm theo quyết định này; kèm theo Bản trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo bản đồ địa chính (nếu có thay đổi).

- Một trong các giấy chứng nhận quy định tại khoản 21 Điều 3, khoản 3 Điều 256 Luật Đất đai;

- Văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền có nội dung làm thay đổi căn cứ quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp thay đổi căn cứ quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất;

- Giấy tờ kê khai, chứng minh thuộc đối tượng được hưởng ưu đãi đầu tư; miễn, giảm nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật về đầu tư và pháp luật có liên quan (nếu có nhu cầu miễn, giảm tiền sử dụng đất); tờ khai lệ phí trước bạ, tờ khai thuế phi nông nghiệp theo Mẫu do Bộ Tài chính quy định.

b) Số lượng hồ sơ: 01 bộ.

5.4. Thời hạn giải quyết: Không quá 05 ngày làm việc

5.5. Đối tượng thực hiện thủ tục hành chính

- Hộ gia đình, Cá nhân.

- Cộng đồng dân cư.

- Tổ chức trong nước; tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc; tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài; tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao; tổ chức kinh tế; nhà đầu tư trúng thầu hoặc tổ chức kinh tế do nhà đầu tư trúng thầu thành lập để thực hiện dự án; Công ty nông, lâm trường quản lý, sử dụng (đối với

trường hợp giao đất không thu tiền sử dụng đất quy định tại Điều 118 Luật Đất đai, cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm quy định tại khoản 3 Điều 120 Luật Đất đai; cho phép chuyển mục đích sử dụng đất mà người sử dụng đất không phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; các trường hợp được miễn toàn bộ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất cho cả thời gian thuê theo quy định của Chính phủ).

5.6. Cơ quan thực hiện thủ tục hành chính

- Cơ quan có thẩm quyền quyết định: Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã.
- Cơ quan trực tiếp thực hiện thủ tục hành chính: Sở Nông nghiệp và Môi trường.
- Cơ quan phối hợp: Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan thuế, Ủy ban nhân dân cấp xã.

5.7. Kết quả thực hiện thủ tục hành chính: Quyết định điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo Mẫu số 10 hoặc Quyết định điều chỉnh thời hạn sử dụng đất của dự án đầu tư theo Mẫu số 11 tại Phụ lục IV ban hành kèm theo Quyết định này.

5.8. Phí, lệ phí

5.8.1. Phí thẩm định: Theo quy định tại Điều 8, Điều 18 Chương I Nghị quyết số 28/2024/NQ-HĐND ngày 10/7/2024 của HĐND tỉnh Thanh Hóa khóa XVIII, kỳ họp thứ 20, cụ thể:

- a) Các trường hợp được miễn, giảm nộp phí:
 - Miễn phí đối với các đối tượng sau:
 - + Người khuyết tật và người cao tuổi (không nơi nương tựa).
 - + Hộ nghèo; hộ cận nghèo; người dân tộc thiểu số ở các xã có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn.
 - + Cha, mẹ, vợ hoặc chồng, con đẻ của liệt sỹ; người hoạt động cách mạng bị nhiễm chất độc hóa học; thương binh; bệnh binh; Anh hùng lực lượng vũ trang nhân dân; Anh hùng lao động trong thời kỳ kháng chiến; Bà mẹ Việt Nam Anh hùng.
 - + Hộ gia đình, cơ quan, tổ chức hiến tặng đất nhằm mục đích xây dựng các công trình phúc lợi cho xã hội.
 - + Hộ gia đình bị tác động bởi thiên tai lũ lụt làm lở đất, mất đất.
 - + Trường hợp thực hiện thủ tục hành chính về đất đai do thay đổi địa chỉ thường trú, địa chỉ thửa đất do chính sách nhà nước về sắp xếp, sáp nhập đơn vị hành chính hoặc các chính sách nhà nước khác có liên quan.
 - Đối tượng được giảm nộp phí:
 - + Giảm 10% mức thu phí cho hộ gia đình ở các xã thuộc thành phố, thị xã và thị trấn thuộc các huyện đồng bằng.
 - + Giảm 20% mức thu phí cho hộ gia đình ở các xã đồng bằng thuộc huyện và các thị trấn thuộc huyện miền núi.
 - + Giảm 30% mức thu phí cho hộ gia đình ở các xã thuộc các huyện miền núi.
- b) Mức thu:

Nội dung	Đơn vị tính	Mức thu (đồng)		
		Đất	Tài sản	Đất và tài sản
A. Người sử dụng đất theo khoản 3, 4, 6 Điều 4 Luật Đất đai năm 2024				
1. Cấp lần đầu				
Trường hợp cấp riêng từng thửa đất hoặc tài sản hoặc cả đất và tài sản	Hồ sơ/Giấy chứng nhận/ Thửa đất	500.000	500.000	610.000
Trường hợp nhiều thửa đất hoặc tài sản trong một thửa đất lập chung trong 1 hồ sơ và cấp chung 1 Giấy chứng nhận, thu thêm mỗi thửa đất hoặc tài sản tăng thêm	Thửa đất hoặc tài sản	150.000	150.000	180.000
2. Chứng nhận biến động đất đai				
Chứng nhận biến động đất đai thực hiện cấp mới Giấy chứng nhận	Hồ sơ/Giấy chứng nhận/ Thửa đất	320.000	430.000	510.000
Chứng nhận biến động đất đai không thực hiện cấp mới Giấy chứng nhận	Hồ sơ/Giấy chứng nhận/ Thửa đất	190.000	260.000	310.000
B. Đối tượng còn lại				
1. Cấp lần đầu	Hồ sơ/Giấy chứng nhận/ Thửa đất	1.100.000	1.270.000	1.660.000
2. Chứng nhận biến động đất đai				
Chứng nhận biến động đất đai thực hiện cấp mới Giấy chứng nhận	Hồ sơ/Giấy chứng nhận/ Thửa đất	850.000	850.000	1.100.000
Chứng nhận biến động đất đai không thực hiện cấp mới Giấy chứng nhận	Hồ sơ/Giấy chứng nhận/ Thửa đất	510.000	510.000	660.000

Tổ chức, cá nhân khi thực hiện các thủ tục hành chính thông qua dịch vụ

công trực tuyến theo quy định của nhà nước không phải nộp phí

5.8.2. Lệ phí: Theo quy định tại Điều 21, Điều 24 Chương II Nghị quyết số 28/2024/NQ-HĐND ngày 10/7/2024 của HĐND tỉnh Thanh Hóa khóa XVIII, kỳ họp thứ 20, cụ thể:

a) Các trường hợp được miễn nộp lệ phí:

- Người khuyết tật và người cao tuổi (không nơi nương tựa).
- Hộ nghèo; hộ cận nghèo; người dân tộc thiểu số ở các xã có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn.

- Cha, mẹ, vợ hoặc chồng, con đẻ của liệt sỹ; người hoạt động cách mạng bị nhiễm chất độc hoá học; thương binh; bệnh binh; Anh hùng lực lượng vũ trang nhân dân; Anh hùng lao động trong thời kỳ kháng chiến; Bà mẹ Việt Nam Anh hùng.

- Hộ gia đình, cơ quan, tổ chức hiến tặng đất nhằm mục đích xây dựng các công trình phúc lợi cho xã hội.

- Hộ gia đình bị tác động bởi thiên tai lũ lụt làm lở đất, mất đất.

- Miễn nộp lệ phí cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng trước ngày 19/10/2009 (là ngày Nghị định số 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009 của Chính phủ quy định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có hiệu lực thi hành) mà có nhu cầu cấp đổi giấy chứng nhận.

- Miễn lệ phí đối với các trường hợp thực hiện thủ tục hành chính về đất đai do thay đổi địa chỉ thường trú, địa chỉ thửa đất do chính sách nhà nước về sắp xếp, sáp nhập đơn vị hành chính hoặc các chính sách nhà nước khác có liên quan.

- Miễn lệ phí cấp giấy chứng nhận đối với hộ gia đình, cá nhân ở nông thôn. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân tại các quận thuộc thành phố trực thuộc Trung ương và các phường nội thành thuộc thành phố, thị xã trực thuộc tỉnh được cấp giấy chứng nhận ở nông thôn thì không được miễn lệ phí cấp giấy chứng nhận.

b) Mức thu:

STT	Nội dung	Mức thu (đồng)	
		Người sử dụng đất theo khoản 3, 4, 6 Điều 4 Luật đất đai năm 2024	Các đối tượng còn lại
1	Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất		
	Cấp lần đầu giấy chứng nhận bao gồm cả đất và tài sản trên đất	100.000	600.000
2	Cấp Giấy chứng nhận chỉ có quyền sử dụng đất (không có nhà và tài sản gắn liền với đất)		

	Cấp lần đầu	40.000	200.000
3	Chứng nhận đăng ký biến động về đất đai	28.000	30.000
4	Trích lục bản đồ, văn bản, số liệu hồ sơ địa chính	15.000	30.000

Tổ chức, cá nhân khi thực hiện các thủ tục hành chính thông qua dịch vụ công trực tuyến theo quy định của nhà nước không phải nộp lệ phí.

* Trường hợp phải trích đo địa chính thửa đất, đo tài sản gắn liền với đất: Mức thu theo Đơn giá dịch vụ công trong lĩnh vực đất đai áp dụng tại Văn phòng Đăng ký đất đai thực hiện trên địa bàn tỉnh Thanh Hoá.

5.9. Tên mẫu đơn, mẫu tờ khai: Đơn đề nghị điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo Mẫu số 23 tại Phụ lục IV ban hành kèm theo Quyết định này.

5.10. Yêu cầu, điều kiện thực hiện thủ tục hành chính (nếu có)

- Đang sử dụng đất đã có quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

- Thay đổi căn cứ để ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4 và 5 Điều 116 Luật Đất đai.

5.11. Căn cứ pháp lý của thủ tục hành chính:

- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024 được sửa đổi bổ sung một số điều bởi Luật số 43/2024/QH15, Luật số 47/2024/QH15 và Luật số 58/2024/QH15 của Quốc hội;

- Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 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;

- Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

- Nghị định số 118/2025/NĐ-CP ngày 09/6/2025 của Chính phủ quy định về việc thực hiện thủ tục hành chính theo cơ chế một cửa, một cửa liên thông tại Bộ phận Một cửa và Cổng Dịch vụ công quốc gia; Nghị định số 367/2025/NĐ-CP ngày 31/12/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 118/2025/NĐ-CP;

- Nghị định 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;

- Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

- Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ

chức thi hành Luật Đất đai;

- Nghị định số 50/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

- Nghị quyết số 190/2025/QH15 ngày 19/02/2025 của Quốc hội quy định về việc xử lý một số vấn đề liên quan đến sắp xếp tổ chức bộ máy nhà nước;

- Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

- Nghị quyết số 28/2024/NQ HĐND ngày 10/7/2024 của HĐND tỉnh Thanh Hóa quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng các khoản phí, lệ phí thuộc thẩm quyền của Hội đồng nhân dân tỉnh;

- Nghị quyết số 12/2025/NQ HĐND ngày 24/6/2025 của HĐND tỉnh Thanh Hóa về việc sửa đổi một số điều của Quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng các khoản phí, lệ phí thuộc thẩm quyền của Hội đồng nhân dân tỉnh ban hành kèm theo Nghị quyết số 28/2024/NQ HĐND ngày 10/7/2024 của Hội đồng nhân dân tỉnh;

- Quyết định số 55/2026/QĐ-UBND ngày 28/6/2026 của UBND tỉnh Thanh Hóa ban hành Quy định trình tự, thủ tục hành chính về đất đai trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa.

6. Sử dụng đất kết hợp đa mục đích; gia hạn phương án sử dụng đất kết hợp đa mục đích

6.1. Trình tự thực hiện:

a) *Thời gian tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả:* Trong giờ hành chính các ngày từ thứ 2 đến thứ 6 hàng tuần (trừ ngày nghỉ, ngày lễ, tết theo quy định).

b) *Địa điểm tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả:*

- Trung tâm Phục vụ hành chính công tỉnh.

- Trung tâm Phục vụ hành chính công các cấp (*thực hiện tiếp nhận hồ sơ, trả kết quả không phụ thuộc vào địa giới hành chính*).

- Nộp trực tuyến qua Cổng Dịch vụ công Quốc gia (*một phần*) tại địa chỉ: <https://dichvucong.gov.vn>

c) *Trình tự thực hiện:*

Bước 1: Người đề nghị nộp hồ sơ đến Bộ phận Một cửa)

Khi nộp hồ sơ, người sử dụng đất được lựa chọn nộp bản sao giấy tờ và xuất trình bản chính để cán bộ tiếp nhận hồ sơ kiểm tra, đối chiếu hoặc nộp bản chính giấy tờ hoặc nộp bản sao giấy tờ đã có công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật về công chứng, chứng thực. Trường hợp nộp hồ sơ theo hình thức trực tuyến thì hồ sơ nộp phải được số hóa từ bản chính hoặc bản sao giấy tờ đã được công chứng, chứng thực.

Bộ phận Một cửa tiếp nhận hồ sơ thì chuyển hồ sơ đến Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã nơi có đất.

*** Sử dụng đất kết hợp đa mục đích**

Bước 2: Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã thực hiện:

- Trường hợp hồ sơ không đầy đủ, không hợp lệ, làm văn bản trả lại hồ sơ đồng thời hướng dẫn người nộp hồ sơ làm lại hồ sơ hoặc bổ sung hồ sơ.

- Trường hợp hồ sơ hợp lệ, chủ trì, phối hợp với các sở, ngành có liên quan tổ chức thẩm định hồ sơ, kiểm tra thực địa (nếu cần thiết), thẩm định phương án sử dụng đất kết hợp trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã;

Bước 3: Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã xem xét chấp thuận hoặc không chấp thuận phương án sử dụng đất kết hợp; gửi cơ quan tiếp nhận hồ sơ để trả cho người có yêu cầu; trường hợp không chấp thuận thì có văn bản trả lời và nêu rõ lý do.

Bước 4: Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã chuyển kết quả đến Bộ phận Một cửa để trả kết quả cho người sử dụng đất

*** Gia hạn phương án sử dụng đất kết hợp đa mục đích**

Bước 2: Cơ quan có chức năng quản lý đất đai thực hiện:

- Trường hợp hồ sơ không đầy đủ, không hợp lệ, làm văn bản trả lại hồ sơ đồng thời hướng dẫn người nộp hồ sơ làm lại hồ sơ hoặc bổ sung hồ sơ.

- Trường hợp hồ sơ hợp lệ, chủ trì, phối hợp với các sở, ngành có liên quan tổ chức thẩm định hồ sơ, kiểm tra thực địa (nếu cần thiết);

- Hoàn thiện hồ sơ trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã

Bước 3: Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã xem xét gia hạn phương án sử dụng đất kết hợp; gửi cơ quan tiếp nhận hồ sơ để trả cho người có yêu cầu; trường hợp không chấp thuận thì có văn bản trả lời và nêu rõ lý do

Bước 4: Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã chuyển kết quả đến Bộ phận Một cửa để trả kết quả cho người sử dụng đất

6.2. Cách thức thực hiện: Trực tiếp hoặc qua dịch vụ bưu chính công ích hoặc trực tuyến.

6.3. Thành phần, số lượng hồ sơ:

a) Thành phần hồ sơ:

* Hồ sơ đề nghị phê duyệt phương án sử dụng đất kết hợp đa mục đích bao gồm:

- Văn bản đề nghị sử dụng đất kết hợp đa mục đích theo Mẫu số 33 tại Phụ lục IV ban hành kèm theo Quyết định này.

- Phương án sử dụng đất kết hợp, gồm:

+ Thông tin về người sử dụng đất;

+ Thông tin về thửa đất, khu đất đang sử dụng vào mục đích chính, gồm: vị trí, diện tích, mục đích sử dụng, hình thức sử dụng đất (Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất; Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất; Nhà nước giao đất, cho thuê đất được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê; Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm; đất do nhận chuyển quyền sử dụng đất hợp pháp từ tổ chức, cá nhân khác); thời hạn sử dụng đất (thời hạn lâu dài, thời hạn sử dụng đất còn lại

đối với trường hợp sử dụng đất có thời hạn);

+ Thông tin về diện tích đất sử dụng kết hợp, gồm: vị trí, diện tích, mục đích sử dụng, thời gian sử dụng kết hợp;

+ Phương án xây dựng, cải tạo công trình đối với trường hợp sử dụng đất vào mục đích kết hợp có công trình xây dựng, gồm công trình xây dựng mới, công trình cải tạo công trình có sẵn;

+ Phương án tháo dỡ công trình, khôi phục lại để đủ điều kiện sử dụng đất vào mục đích chính khi hết thời hạn sử dụng vào mục đích kết hợp;

+ Cam kết, biện pháp theo quy định của pháp luật có liên quan để bảo đảm không làm ảnh hưởng đến quốc phòng, an ninh; hạn chế ảnh hưởng bảo tồn hệ sinh thái tự nhiên, đa dạng sinh học, cảnh quan môi trường; không làm ảnh hưởng đến việc sử dụng đất của các thửa đất liền kề;

+ Sơ đồ, bản đồ có liên quan đến thửa đất, khu đất sử dụng vào mục đích kết hợp.

- Giấy chứng nhận đã cấp hoặc một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật (nếu có).

* *Hồ sơ gia hạn phương án sử dụng đất kết hợp đa mục đích*: Văn bản đề nghị gia hạn phương án sử dụng đất kết hợp đa mục đích theo Mẫu số 33a ban hành kèm theo Quyết định này hợp.

b) Số lượng hồ sơ: 01 bộ.

6.4. Thời hạn giải quyết:

- Thời gian thực hiện việc thẩm định, phê duyệt phương án sử dụng đất kết hợp không quá 15 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ.

Trong khoảng thời gian 30 ngày làm việc trước khi hết thời gian sử dụng đất kết hợp, người sử dụng đất nếu có nhu cầu gia hạn thì phải gửi văn bản đề nghị gia hạn phương án sử dụng đất kết hợp.

- Thời gian thực hiện thủ tục gia hạn phương án sử dụng đất kết hợp đa mục đích không quá 15 ngày làm việc.

Đối với các xã miền núi, hải đảo, vùng sâu, vùng xa, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn thì thời gian thực hiện không quá 20 ngày làm việc.

Thời gian thực hiện thủ tục hành chính về đất đai đối với trường hợp quy định tại Quyết định này được tính kể từ ngày cơ quan giải quyết thủ tục hành chính nhận được hồ sơ đầy đủ, hợp lệ; không bao gồm thời gian phải luân chuyển hồ sơ giấy trong trường hợp tiếp nhận hồ sơ phi địa giới hành chính; xác định chi phí xây dựng hạ tầng (nếu có); xác định lĩnh vực ưu đãi đầu tư, địa bàn đầu tư, đối tượng được miễn giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai; thời gian làm thủ tục miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thời gian thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất; thời gian xác định giá đất; thời gian ký hợp đồng thuê đất; thời gian xem xét xử lý đối với trường hợp sử dụng đất có vi phạm pháp luật; thời gian trưng cầu giám định; thời gian niêm yết công khai, đăng tin trên phương tiện thông tin đại chúng; thời gian Văn

phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện việc đo đạc, xác định lại diện tích thửa đất để thể hiện sơ đồ của thửa đất trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; thời gian thực hiện thủ tục chia thửa kế quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất mà người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất chết trước khi trao Giấy chứng nhận.

6.5. Đối tượng thực hiện thủ tục hành chính:

- Cá nhân;
- Công đồng dân cư;
- Tổ chức.

6.6. Cơ quan thực hiện thủ tục hành chính:

- Cơ quan có thẩm quyền quyết định: Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã.
- Cơ quan trực tiếp thực hiện thủ tục hành chính: Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã.
- Cơ quan phối hợp: các sở, ngành có liên quan.

6.7. Kết quả thực hiện thủ tục hành chính:

- Văn bản chấp thuận Phương án sử dụng đất kết hợp đa mục đích.
- Văn bản không chấp thuận phương án sử dụng đất kết hợp (đối với trường hợp không đủ điều kiện chấp thuận).
- Văn bản chấp thuận gia hạn Phương án sử dụng đất kết hợp đa mục đích đối với trường hợp xin gia hạn.
- Văn bản không chấp thuận gia hạn Phương án sử dụng đất kết hợp.

6.8. Lệ phí (nếu có): Không.

6.9. Tên mẫu đơn, mẫu tờ khai:

- Đơn đề nghị sử dụng đất kết hợp đa mục đích theo Mẫu số 33 tại Phụ lục IV ban hành kèm theo Quyết định này.
- Đơn đề nghị gia hạn phương án sử dụng đất kết hợp đa mục đích Mẫu số 33a tại Phụ lục IV ban hành kèm theo Quyết định này.

6.10. Yêu cầu, điều kiện thực hiện thủ tục hành chính (nếu có):

- a) Điều kiện về các loại đất được sử dụng kết hợp đa mục đích:
- Đất nông nghiệp được sử dụng kết hợp với mục đích thương mại, dịch vụ, chăn nuôi, trồng cây dược liệu.
 - Đất sử dụng vào mục đích công cộng được kết hợp với mục đích thương mại, dịch vụ.
 - Đất xây dựng công trình sự nghiệp được sử dụng kết hợp với mục đích thương mại, dịch vụ.
 - Đất ở được sử dụng kết hợp với mục đích nông nghiệp, thương mại, dịch vụ, công trình sự nghiệp có mục đích kinh doanh.
 - Đất có mặt nước là ao, hồ, đầm; đất có mặt nước chuyên dùng và đất sông

ngòi, kênh, rạch, suối được sử dụng kết hợp đa mục đích. - Đất tôn giáo, đất tín ngưỡng được sử dụng kết hợp với mục đích thương mại, dịch vụ.

- Đất thuộc nhóm đất nông nghiệp, đất thuộc nhóm đất phi nông nghiệp được sử dụng kết hợp mục đích nông nghiệp, xây dựng công trình hạ tầng bưu chính, viễn thông, công nghệ, thông tin, quảng cáo ngoài trời, điện mặt trời.

b) Yêu cầu về việc sử dụng đất kết hợp đa mục đích:

- Không làm thay đổi loại đất theo phân loại đất quy định và đã được xác định loại đất tại giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định.

- Không làm mất đi điều kiện cần thiết để trở lại sử dụng đất vào mục đích chính;

- Không ảnh hưởng đến quốc phòng, an ninh.

- Hạn chế ảnh hưởng đến bảo tồn hệ sinh thái tự nhiên, đa dạng sinh học, cảnh quan môi trường.

- Không làm ảnh hưởng đến việc sử dụng đất của các thửa đất liền kề.

- Thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính theo quy định.

- Tuân thủ pháp luật có liên quan.

c) Yêu cầu về phạm vi sử dụng đất kết hợp đa mục đích:

- Sử dụng đất vào mục đích kết hợp không thuộc trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất.

- Diện tích đất sử dụng vào mục đích kết hợp không quá 50% diện tích đất sử dụng vào mục đích chính, Điều kiện quy định tại điểm này không áp dụng đối với đất ở sử dụng kết hợp đa mục đích, các loại đất kết hợp mục đích hoạt động khoáng sản.

- Công trình xây dựng trên đất nông nghiệp để sử dụng đất kết hợp đa mục đích phải có quy mô, tính chất phù hợp, dễ dàng tháo dỡ. Diện tích đất xây dựng công trình để sử dụng vào mục đích kết hợp trên đất trồng lúa, đất lâm nghiệp thực hiện theo quy định của Nghị định quy định chi tiết về đất trồng lúa và pháp luật về lâm nghiệp. Đất có mặt nước không được san lấp làm thay đổi dòng chảy, diện tích bề mặt nước, chiều sâu tầng nước.

- Việc xây dựng, cải tạo công trình để sử dụng vào mục đích kết hợp phải phù hợp với quy định của pháp luật về xây dựng hoặc quy định của pháp luật khác có liên quan;”

- Thời gian sử dụng đất vào mục đích kết hợp không vượt quá thời hạn sử dụng đất còn lại của mục đích chính.

d) Điều kiện đối với trường hợp đơn vị sự nghiệp công lập sử dụng đất xây dựng công trình sự nghiệp kết hợp với thương mại, dịch vụ thì phải chuyển sang thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm đối với phần diện tích kết hợp đó.

6.11. Căn cứ pháp lý của thủ tục hành chính:

- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024 được sửa đổi bổ sung một số điều bởi Luật số 43/2024/QH15, Luật số 47/2024/QH15 và Luật số 58/2024/QH15 của Quốc hội;

- Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 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;

- Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

- Nghị định số 118/2025/NĐ-CP ngày 09/6/2025 của Chính phủ quy định về việc thực hiện thủ tục hành chính theo cơ chế một cửa, một cửa liên thông tại Bộ phận Một cửa và Công Dịch vụ công quốc gia; Nghị định số 367/2025/NĐ-CP ngày 31/12/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 118/2025/NĐ-CP;

- Nghị định 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;

- Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

- Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

- Nghị định số 50/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

- Nghị quyết số 190/2025/QH15 ngày 19/02/2025 của Quốc hội quy định về việc xử lý một số vấn đề liên quan đến sắp xếp tổ chức bộ máy nhà nước;

- Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

- Nghị quyết số 28/2024/NQ HĐND ngày 10/7/2024 của HĐND tỉnh Thanh Hóa quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng các khoản phí, lệ phí thuộc thẩm quyền của Hội đồng nhân dân tỉnh;

- Nghị quyết số 12/2025/NQ HĐND ngày 24/6/2025 của HĐND tỉnh Thanh Hóa về việc sửa đổi một số điều của Quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng các khoản phí, lệ phí thuộc thẩm quyền của Hội đồng nhân dân tỉnh ban hành kèm theo Nghị quyết số 28/2024/NQ HĐND ngày 10/7/2024 của Hội đồng nhân dân tỉnh;

- Quyết định số 55/2026/QĐ-UBND ngày 28/6/2026 của UBND tỉnh Thanh Hóa ban hành Quy định trình tự, thủ tục hành chính về đất đai trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa.

7. Giao đất ở có thu tiền sử dụng đất không thông qua đấu giá, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất đối với các trường hợp quy định tại các điểm a, b, c và d khoản 3 Điều 124 Luật Đất đai

7.1. Trình tự thực hiện:

a) *Thời gian tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả:* Trong giờ hành chính các ngày từ thứ 2 đến thứ 6 hàng tuần (trừ ngày nghỉ, ngày lễ, tết theo quy định).

b) *Địa điểm tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả:*

- Trung tâm Phục vụ hành chính công cấp xã thuộc UBND cấp xã tỉnh Thanh Hoá.

- Trung tâm Phục vụ hành chính công các cấp (*thực hiện tiếp nhận hồ sơ, trả kết quả không phụ thuộc vào địa giới hành chính*).

- Nộp trực tuyến qua Cổng Dịch vụ công Quốc gia (*một phần*) tại địa chỉ: <https://dichvucong.gov.vn>.

c) *Trình tự thực hiện:*

Bước 1: Hằng năm, Ủy ban nhân dân cấp xã thông báo cho cá nhân khác có nhu cầu sử dụng đất nộp hồ sơ đề nghị giao đất ở (căn cứ vào quỹ đất đã được xác định vào mục đích đất ở theo quy hoạch mà chưa giao tại địa phương thuộc trường hợp giao đất không đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu giá quyền sử dụng đất ở cho cá nhân không thành do không có người tham gia);

Bước 2: Cá nhân có nhu cầu sử dụng đất nộp hồ sơ đến Bộ phận Một cửa

Bước 3: Ủy ban nhân dân cấp xã thành lập Hội đồng xét duyệt giao đất không đấu giá quyền sử dụng đất.

Bước 4: Hội đồng xét duyệt cá nhân đủ điều kiện giao đất không đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp xã.

Bước 5: Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã hoàn thiện hồ sơ đề trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã ban hành quyết định giao đất cho cá nhân đủ điều kiện.

Bước 6: Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã ký Quyết định giao đất

Bước 7: Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã

- Chuyển thông tin địa chính theo Mẫu số 15 tại Phụ lục IV ban hành kèm theo quyết định này cho cơ quan thuế (để xác định nghĩa vụ tài chính về Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp, Trước bạ ...)

- Trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã ký Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau khi người sử dụng đất hoàn thành nghĩa vụ tài chính hoặc nhận được Thông báo đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính của cơ quan thuế.

Bước 8: Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã ký Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bước 9: Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã chuyển Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến Bộ phận Một cửa để trả kết quả cho người sử dụng đất. Chuyển hồ sơ đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai để cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính

7.2. Cách thức thực hiện: Trực tiếp hoặc qua dịch vụ bưu chính công ích hoặc trực tuyến.

7.3. Thành phần, số lượng hồ sơ:

a) Thành phần hồ sơ

- Đơn đề nghị giao đất; cho thuê đất; giao đất và giao rừng; cho thuê đất và cho thuê rừng theo Mẫu số 9 ban hành kèm theo Quyết định này;

- Bản sao có chứng thực Quyết định tuyển dụng, điều động, điều chuyển công tác của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với các trường hợp quy định tại điểm a, điểm b khoản 3 Điều 124 Luật Đất đai;

- Giấy xác nhận của cơ quan đăng ký cư trú đang thường trú (không trong thời gian tạm vắng) và thời gian thường trú tại xã, thị trấn nơi xin giao đất đối với các trường hợp quy định tại điểm c, điểm d khoản 3 Điều 124 Luật Đất đai;

- Giấy xác nhận của cơ quan, đơn vị nơi công tác về việc cá nhân đang công tác tại cơ quan, đơn vị đối với các trường hợp quy định tại điểm a, điểm b khoản 3 Điều 124 Luật Đất đai.

b) Số lượng hồ sơ: 01 bộ.

7.4. Thời hạn giải quyết: Không quá 17 ngày làm việc.

Đối với các xã miền núi, hải đảo, vùng sâu, vùng xa, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn thì thời gian thực hiện không quá 20 ngày làm việc.

Thời gian thực hiện thủ tục hành chính về đất đai đối với trường hợp quy định tại Quyết định này được tính kể từ ngày cơ quan giải quyết thủ tục hành chính nhận được hồ sơ đầy đủ, hợp lệ; không bao gồm thời gian phải luân chuyển hồ sơ giấy trong trường hợp tiếp nhận hồ sơ phi địa giới hành chính; xác định chi phí xây dựng hạ tầng (nếu có); xác định lĩnh vực ưu đãi đầu tư, địa bàn đầu tư, đối tượng được miễn giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai; thời gian làm thủ tục miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thời gian thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất; thời gian xác định giá đất; thời gian ký hợp đồng thuê đất; thời gian xem xét xử lý đối với trường hợp sử dụng đất có vi phạm pháp luật; thời gian trưng cầu giám định; thời gian niêm yết công khai, đăng tin trên phương tiện thông tin đại chúng; thời gian Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện việc đo đạc, xác định lại diện tích thửa đất để thể hiện sơ đồ của thửa đất trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; thời gian thực hiện thủ tục chia thửa kế quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất mà người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất chết trước khi trao Giấy chứng nhận.

7.5. Đối tượng thực hiện thủ tục hành chính: Cá nhân.

7.6. Cơ quan thực hiện thủ tục hành chính:

- Cơ quan có thẩm quyền quyết định: Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã.

- Cơ quan trực tiếp thực hiện thủ tục hành chính: Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã.

- Cơ quan phối hợp: Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai, Cơ quan thuế.

7.7. Kết quả thực hiện thủ tục hành chính: Quyết định giao đất theo Mẫu

tại Phụ lục IV ban hành kèm theo Quyết định này.

7.8. Lệ phí (nếu có):

7.8.1. Phí thẩm định: Theo quy định tại Điều 8, Điều 18 Chương I Nghị quyết số 28/2024/NQ-HĐND ngày 10/7/2024 của HĐND tỉnh Thanh Hóa khóa XVIII, kỳ họp thứ 20, cụ thể:

a) Các trường hợp được miễn, giảm nộp phí:

- Miễn phí đối với các đối tượng sau:

+ Người khuyết tật và người cao tuổi (không nơi nương tựa).

+ Hộ nghèo; hộ cận nghèo; người dân tộc thiểu số ở các xã có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn.

+ Cha, mẹ, vợ hoặc chồng, con đẻ của liệt sỹ; người hoạt động cách mạng bị nhiễm chất độc hóa học; thương binh; bệnh binh; Anh hùng lực lượng vũ trang nhân dân; Anh hùng lao động trong thời kỳ kháng chiến; Bà mẹ Việt Nam Anh hùng.

+ Hộ gia đình, cơ quan, tổ chức hiến tặng đất nhằm mục đích xây dựng các công trình phúc lợi cho xã hội.

+ Hộ gia đình bị tác động bởi thiên tai lũ lụt làm lở đất, mất đất.

+ Trường hợp thực hiện thủ tục hành chính về đất đai do thay đổi địa chỉ thường trú, địa chỉ thửa đất do chính sách nhà nước về sắp xếp, sáp nhập đơn vị hành chính hoặc các chính sách nhà nước khác có liên quan.

- Đối tượng được giảm nộp phí:

+ Giảm 10% mức thu phí cho hộ gia đình ở các xã thuộc thành phố, thị xã và thị trấn thuộc các huyện đồng bằng.

+ Giảm 20% mức thu phí cho hộ gia đình ở các xã đồng bằng thuộc huyện và các thị trấn thuộc huyện miền núi.

+ Giảm 30% mức thu phí cho hộ gia đình ở các xã thuộc các huyện miền núi.

b) Mức thu:

Nội dung	Đơn vị tính	Mức thu (đồng)		
		Đất	Tài sản	Đất và tài sản
1. Cấp lần đầu				
Trường hợp cấp riêng từng thửa đất hoặc tài sản hoặc cả đất và tài sản	Hồ sơ/Giấy chứng nhận/ Thửa đất	500.000	500.000	610.000
Trường hợp nhiều thửa đất hoặc tài sản trong một thửa đất lập chung trong 1 hồ sơ và cấp chung 1 Giấy chứng nhận, thu thêm mỗi thửa đất hoặc tài sản tăng thêm	Thửa đất hoặc tài sản	150.000	150.000	180.000

Tổ chức, cá nhân khi thực hiện các thủ tục hành chính thông qua dịch vụ công trực tuyến theo quy định của nhà nước không phải nộp phí

7.8.2. Lệ phí: Theo quy định tại Điều 21, Điều 24 Chương II Nghị quyết số 28/2024/NQ-HĐND ngày 10/7/2024 của HĐND tỉnh Thanh Hóa khóa XVIII, kỳ họp thứ 20, cụ thể:

a) Các trường hợp được miễn nộp lệ phí:

- Người khuyết tật và người cao tuổi (không nơi nương tựa).
- Hộ nghèo; hộ cận nghèo; người dân tộc thiểu số ở các xã có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn.

- Cha, mẹ, vợ hoặc chồng, con đẻ của liệt sỹ; người hoạt động cách mạng bị nhiễm chất độc hoá học; thương binh; bệnh binh; Anh hùng lực lượng vũ trang nhân dân; Anh hùng lao động trong thời kỳ kháng chiến; Bà mẹ Việt Nam Anh hùng.

- Hộ gia đình, cơ quan, tổ chức hiến tặng đất nhằm mục đích xây dựng các công trình phúc lợi cho xã hội.

- Hộ gia đình bị tác động bởi thiên tai lũ lụt làm lở đất, mất đất.

- Miễn nộp lệ phí cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng trước ngày 19/10/2009 (là ngày Nghị định số 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009 của Chính phủ quy định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có hiệu lực thi hành) mà có nhu cầu cấp đổi giấy chứng nhận.

- Miễn lệ phí đối với các trường hợp thực hiện thủ tục hành chính về đất đai do thay đổi địa chỉ thường trú, địa chỉ thửa đất do chính sách nhà nước về sắp xếp, sáp nhập đơn vị hành chính hoặc các chính sách nhà nước khác có liên quan.

- Miễn lệ phí cấp giấy chứng nhận đối với hộ gia đình, cá nhân ở nông thôn. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân tại các quận thuộc thành phố trực thuộc Trung ương và các phường nội thành thuộc thành phố, thị xã trực thuộc tỉnh được cấp giấy chứng nhận ở nông thôn thì không được miễn lệ phí cấp giấy chứng nhận.

b) Mức thu:

STT	Nội dung	Mức thu (đồng)
1	Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất	
	Cấp lần đầu giấy chứng nhận bao gồm cả đất và tài sản trên đất	100.000
2	Cấp Giấy chứng nhận chỉ có quyền sử dụng đất (không có nhà và tài sản gắn liền với đất)	

	Cấp lần đầu	40.000
3	Trích lục bản đồ, văn bản, số liệu hồ sơ địa chính	15.000

Tổ chức, cá nhân khi thực hiện các thủ tục hành chính thông qua dịch vụ công trực tuyến theo quy định của nhà nước không phải nộp lệ phí.

* Trường hợp phải trích đo địa chính thửa đất, đo tài sản gắn liền với đất: Mức thu theo Đơn giá dịch vụ công trong lĩnh vực đất đai áp dụng tại Văn phòng Đăng ký đất đai thực hiện trên địa bàn tỉnh Thanh Hoá.

7.9. Tên mẫu đơn, mẫu tờ khai: Đơn đề nghị giao đất; cho thuê đất; giao đất và giao rừng; cho thuê đất và cho thuê rừng theo Mẫu số 9 tại Phụ lục IV ban hành kèm theo Quyết định này.

7.10. Yêu cầu, điều kiện thực hiện thủ tục hành chính (nếu có):

- Yêu cầu: Căn cứ vào quỹ đất đã được xác định vào mục đích đất ở theo quy hoạch mà chưa giao tại địa phương thuộc trường hợp giao đất không đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu giá quyền sử dụng đất ở cho cá nhân không thành do không có người tham gia)

- Điều kiện:

+ Cá nhân thuộc đối tượng thường trú hoặc công tác tại địa bàn xã gồm:

(i) Cá nhân là cán bộ, công chức, viên chức, sĩ quan tại ngũ, quân nhân chuyên nghiệp, công chức quốc phòng, công nhân và viên chức quốc phòng, sĩ quan, hạ sĩ quan, công nhân công an, người làm công tác cơ yếu và người làm công tác khác trong tổ chức cơ yếu hưởng lương từ ngân sách nhà nước mà chưa được giao đất ở, nhà ở;

(ii) Cá nhân là giáo viên, nhân viên y tế đang công tác tại các xã biên giới, hải đảo thuộc vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn nhưng chưa có đất ở, nhà ở tại nơi công tác hoặc chưa được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở;

(ii) Cá nhân thường trú tại xã mà không có đất ở và chưa được Nhà nước giao đất ở hoặc chưa được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở.

7.11. Căn cứ pháp lý của thủ tục hành chính:

- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024 được sửa đổi bổ sung một số điều bởi Luật số 43/2024/QH15, Luật số 47/2024/QH15 và Luật số 58/2024/QH15 của Quốc hội;

- Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 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;

- Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

- Nghị định số 118/2025/NĐ-CP ngày 09/6/2025 của Chính phủ quy định về việc thực hiện thủ tục hành chính theo cơ chế một cửa, một cửa liên thông tại

Bộ phận Một cửa và Công Dịch vụ công quốc gia; Nghị định số 367/2025/NĐ-CP ngày 31/12/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 118/2025/NĐ-CP;

- Nghị định 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;

- Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

- Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

- Nghị định số 50/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

- Nghị quyết số 190/2025/QH15 ngày 19/02/2025 của Quốc hội quy định về việc xử lý một số vấn đề liên quan đến sắp xếp tổ chức bộ máy nhà nước;

- Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

- Nghị quyết số 28/2024/NQ HĐND ngày 10/7/2024 của HĐND tỉnh Thanh Hóa quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng các khoản phí, lệ phí thuộc thẩm quyền của Hội đồng nhân dân tỉnh;

- Nghị quyết số 12/2025/NQ HĐND ngày 24/6/2025 của HĐND tỉnh Thanh Hóa về việc sửa đổi một số điều của Quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng các khoản phí, lệ phí thuộc thẩm quyền của Hội đồng nhân dân tỉnh ban hành kèm theo Nghị quyết số 28/2024/NQ HĐND ngày 10/7/2024 của Hội đồng nhân dân tỉnh;

- Quyết định số 55/2026/QĐ-UBND ngày 28/6/2026 của UBND tỉnh Thanh Hóa ban hành Quy định trình tự, thủ tục hành chính về đất đai trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa.

8. Đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất lần đầu đối với hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài

8.1. Trình tự thực hiện:

a) *Thời gian tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả:* Trong giờ hành chính các ngày từ thứ 2 đến thứ 6 hàng tuần (trừ ngày nghỉ, ngày lễ, tết theo quy định).

b) *Địa điểm tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả:*

- Trung tâm Phục vụ hành chính công cấp xã thuộc UBND cấp xã tỉnh Thanh Hoá.

- Trung tâm Phục vụ hành chính công các cấp (*thực hiện tiếp nhận hồ sơ, trả*

kết quả không phụ thuộc vào địa giới hành chính).

- Nộp trực tuyến qua Cổng Dịch vụ công Quốc gia (*một phần*) tại địa chỉ: <https://dichvucong.gov.vn>

c) Trình tự thực hiện:

Bước 1: Người yêu cầu đăng ký nộp hồ sơ đến Bộ phận Một cửa)

Khi nộp các giấy tờ quy định, người yêu cầu đăng ký được lựa chọn nộp bản sao giấy tờ và xuất trình bản chính để cán bộ tiếp nhận hồ sơ kiểm tra đối chiếu hoặc nộp bản chính giấy tờ hoặc nộp bản sao giấy tờ đã có công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật về công chứng, chứng thực; trường hợp nộp hồ sơ theo hình thức trực tuyến thì hồ sơ nộp phải được số hóa từ bản chính hoặc bản sao giấy tờ đã được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật.

Trường hợp nộp bản sao hoặc bản số hóa các loại giấy tờ thì khi nhận kết quả giải quyết thủ tục hành chính người yêu cầu đăng ký phải nộp bản chính các giấy tờ thuộc thành phần hồ sơ theo quy định.

Bộ phận Một cửa tiếp nhận hồ sơ và chuyển hồ sơ đến Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã.

Bước 2: Ủy ban nhân dân cấp xã tổ chức thực hiện các công việc sau:

- Trích lục bản đồ địa chính đối với nơi đã có bản đồ địa chính;

Đối với nơi chưa có bản đồ địa chính và trong hồ sơ đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đã có mảnh trích đo bản đồ địa chính thì kiểm tra, ký xác nhận mảnh trích đo bản đồ địa chính theo quy định, trừ trường hợp mảnh trích đo bản đồ địa chính đã được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai kiểm tra, ký duyệt trước ngày 01 tháng 7 năm 2025; trường hợp trong hồ sơ đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất chưa có mảnh trích đo bản đồ địa chính thì đề nghị đơn vị đo đạc có Giấy phép về hoạt động đo đạc, thành lập bản đồ địa chính thực hiện việc trích đo bản đồ địa chính; đơn vị đo đạc có trách nhiệm thực hiện trích đo bản đồ địa chính trong thời gian không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được đề nghị của cấp xã, người sử dụng đất phải trả chi phí theo quy định;

- Xác nhận hiện trạng sử dụng đất có hay không có nhà ở, công trình xây dựng; tình trạng tranh chấp đất đai, tài sản gắn liền với đất;

- Trường hợp có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại khoản 7 Điều 137 Luật Đất đai thì thực hiện xác định đất sử dụng ổn định theo quy định tại khoản 38 Điều 3 Luật Đất đai;

- Trường hợp không có giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 137 Luật Đất đai thì xác định nguồn gốc sử dụng đất; xác định việc sử dụng đất ổn định theo quy định tại khoản 38 Điều 3 Luật Đất đai

- Xác định sự phù hợp với quy hoạch

- Trường hợp người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất đề nghị chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng thuộc trường hợp phải xin phép xây dựng quy định tại khoản 3 Điều 148, khoản 3 Điều 149 Luật Đất đai mà

không có giấy xác nhận của cơ quan có chức năng quản lý về xây dựng cấp huyện trước ngày 01 tháng 7 năm 2025 về đủ điều kiện tồn tại nhà ở, công trình xây dựng thì chủ sở hữu công trình chịu trách nhiệm việc đủ điều kiện tồn tại nhà ở, công trình xây dựng đó;

- Niêm yết công khai các nội dung xác nhận theo Mẫu số 27 ban hành kèm theo Quyết định này tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã, khu dân cư nơi có đất, tài sản gắn liền với đất trong thời gian 15 ngày làm việc, đồng thời thực hiện xem xét giải quyết các ý kiến phản ánh về nội dung đã công khai (nếu có);

- Xác nhận việc đủ điều kiện hay không đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai;

- Trường hợp không có nhu cầu hoặc không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thì ban hành Thông báo xác nhận kết quả đăng ký đất đai theo Mẫu số 26 ban hành kèm theo Quyết định này và chuyển đến Bộ phận Một cửa để trả cho người yêu cầu đăng ký; chuyển hồ sơ đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai để lập, cập nhật thông tin đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai

- Trường hợp có nhu cầu và đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thì Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã gửi Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai theo Mẫu số 15 ban hành kèm theo Quyết định, Thông báo xác nhận kết quả đăng ký đất đai và hồ sơ kê khai xác định nghĩa vụ tài chính đến cơ quan Thuế cơ sở.

Bước 3: Sau khi người sử dụng đất hoàn thành nghĩa vụ tài chính cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; chuyển Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đến Bộ phận Một cửa để trao cho người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất; chuyển hồ sơ kèm theo bản sao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đã cấp đến Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai để lập, cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai

8.2. Cách thức thực hiện: Trực tiếp hoặc qua dịch vụ bưu chính công ích hoặc trực tuyến.

8.3. Thành phần, số lượng hồ sơ:

a) Thành phần hồ sơ

- Đơn đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu số 25 ban hành kèm theo Quyết định này;

- Một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 137, khoản 1, khoản 5 Điều 148, khoản 1, khoản 5 Điều 149 Luật Đất đai, sơ đồ nhà ở, công trình xây dựng (nếu có);

Trường hợp thửa đất gốc có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 137 Luật Đất đai mà có phần diện tích đất tăng thêm đã được cấp Giấy chứng nhận thì nộp giấy tờ về việc chuyển quyền sử dụng đất và Giấy chứng nhận đã

cấp cho phần diện tích tăng thêm;

- Văn bản cam kết của người nhận thừa kế hoặc văn bản thỏa thuận của những người nhận thừa kế đối với trường hợp nhận thừa kế quyền sử dụng đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai;

Văn bản cam kết của người nhận thừa kế hoặc văn bản thỏa thuận của những người nhận thừa kế không phải thực hiện công chứng, chứng thực, trừ trường hợp có nhu cầu. Người nhận thừa kế hoặc những người nhận thừa kế chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung cam kết, thỏa thuận;

- Giấy tờ về việc nhận thừa kế quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về dân sự và giấy tờ về việc chuyển quyền sử dụng đất đối với trường hợp quy định tại khoản 4 Điều 45 Luật Đất đai;

- Giấy tờ về giao đất không đúng thẩm quyền hoặc giấy tờ về việc mua, nhận thanh lý, hóa giá, phân phối nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất theo quy định tại Điều 140 Luật Đất đai (nếu có);

- Quyết định xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai đối với trường hợp có vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai và giấy tờ chứng minh đã thực hiện quyết định xử phạt;

- Hợp đồng hoặc văn bản thỏa thuận hoặc quyết định của Tòa án nhân dân về việc xác lập quyền đối với thửa đất liền kề kèm theo sơ đồ thể hiện vị trí, kích thước phần diện tích thửa đất liền kề được quyền sử dụng hạn chế đối với trường hợp có đăng ký quyền đối với thửa đất liền kề;

- Văn bản xác định các thành viên có chung quyền sử dụng đất của hộ gia đình đang sử dụng đất đối với trường hợp hộ gia đình đang sử dụng đất;

- Mảnh trích đo bản đồ địa chính thửa đất (nếu có);

- Hồ sơ thiết kế xây dựng công trình đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định hoặc đã có văn bản chấp thuận kết quả nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, công trình xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng đối với trường hợp chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất nông nghiệp mà chủ sở hữu công trình không có một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 149 Luật Đất đai hoặc công trình được miễn giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng;

- Trường hợp quy định tại điểm a khoản 6 Điều 25 Nghị định số 101/2024/NĐ-CP thì nộp Quyết định xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai và giấy tờ chứng minh đã thực hiện quyết định xử phạt;

- Chứng từ đã thực hiện nghĩa vụ tài chính (nếu có); Tờ khai lệ phí trước bạ, tờ khai thuế phi nông nghiệp theo mẫu do Bộ Tài chính quy định; Văn bản đề nghị miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo Mẫu số 11 ban hành kèm theo Quyết định này và giấy tờ liên quan đến việc miễn, giảm nghĩa vụ tài chính về đất đai, tài sản gắn liền với đất (nếu có);

- Trường hợp nhận chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng mà chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền theo quy định của pháp luật thì nộp giấy tờ về việc chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn

liền với đất có chữ ký của bên chuyển quyền và bên nhận chuyển quyền;

- Trường hợp hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với nhà ở, công trình xây dựng thuộc trường hợp phải xin phép xây dựng quy định tại khoản 3 Điều 148, khoản 3 Điều 149 Luật Đất đai thì nộp giấy xác nhận của cơ quan có chức năng quản lý về xây dựng cấp huyện (cũ) trước ngày 01 tháng 7 năm 2025 về đủ điều kiện tồn tại nhà ở, công trình xây dựng đó theo quy định của pháp luật về xây dựng (nếu có);

- Hồ sơ kê khai xác định nghĩa vụ tài chính trong trường hợp có nhu cầu cấp Giấy chứng nhận: Tờ khai lệ phí trước bạ, tờ khai thuế phi nông nghiệp theo Mẫu do Bộ Tài chính quy định; Văn bản đề nghị miễn, giảm theo Mẫu số 11 ban hành kèm theo Quyết định này và giấy tờ chứng minh thuộc đối tượng được miễn, giảm nghĩa vụ tài chính theo quy định (nếu có);

b) Số lượng hồ sơ: 01 bộ.

8.4. Thời hạn giải quyết: Không quá 13 ngày làm việc (thời gian thực hiện đăng ký đất đai không quá 10 ngày làm việc; thời gian thực hiện cấp giấy chứng nhận không quá 03 ngày làm việc)

Đối với các xã miền núi, hải đảo, vùng sâu, vùng xa, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn thì thời gian thực hiện không quá 23 ngày làm việc (thời gian thực hiện đăng ký đất đai không quá 20 ngày làm việc; thời gian thực hiện cấp giấy chứng nhận không quá 03 ngày làm việc).

Thời gian thực hiện thủ tục hành chính về đất đai đối với trường hợp quy định tại Quyết định này được tính kể từ ngày cơ quan giải quyết thủ tục hành chính nhận được hồ sơ đầy đủ, hợp lệ; không bao gồm thời gian phải luân chuyển hồ sơ giấy trong trường hợp tiếp nhận hồ sơ phi địa giới hành chính; xác định chi phí xây dựng hạ tầng (nếu có); xác định lĩnh vực ưu đãi đầu tư, địa bàn đầu tư, đối tượng được miễn giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai; thời gian làm thủ tục miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thời gian thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất; thời gian xác định giá đất; thời gian ký hợp đồng thuê đất; thời gian xem xét xử lý đối với trường hợp sử dụng đất có vi phạm pháp luật; thời gian trưng cầu giám định; thời gian niêm yết công khai, đăng tin trên phương tiện thông tin đại chúng; thời gian Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện việc đo đạc, xác định lại diện tích thửa đất để thể hiện sơ đồ của thửa đất trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; thời gian thực hiện thủ tục chia thừa kế quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất mà người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất chết trước khi trao Giấy chứng nhận.

8.5. Đối tượng thực hiện thủ tục hành chính: Hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài.

8.6. Cơ quan thực hiện thủ tục hành chính:

- Cơ quan có thẩm quyền quyết định: Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã.
- Cơ quan trực tiếp thực hiện thủ tục hành chính: Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã,
- Cơ quan phối hợp (nếu có): Cơ quan thuế, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai, Ủy ban nhân dân cấp xã.

8.7. Kết quả thực hiện thủ tục hành chính:

- Thông báo xác nhận kết quả đăng ký đất đai;
- Giấy chứng nhận

8.8. Lệ phí, phí (nếu có):

8.8.1. Phí thẩm định: Theo quy định tại Điều 8, Điều 18 Chương I Nghị quyết số 28/2024/NQ-HĐND ngày 10/7/2024 của HĐND tỉnh Thanh Hóa khóa XVIII, kỳ họp thứ 20, cụ thể:

a) Các trường hợp được miễn, giảm nộp phí:

- Miễn phí đối với các đối tượng sau:
 - + Người khuyết tật và người cao tuổi (không nơi nương tựa).
 - + Hộ nghèo; hộ cận nghèo; người dân tộc thiểu số ở các xã có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn.
 - + Cha, mẹ, vợ hoặc chồng, con đẻ của liệt sỹ; người hoạt động cách mạng bị nhiễm chất độc hóa học; thương binh; bệnh binh; Anh hùng lực lượng vũ trang nhân dân; Anh hùng lao động trong thời kỳ kháng chiến; Bà mẹ Việt Nam Anh hùng.
 - + Hộ gia đình, cơ quan, tổ chức hiến tặng đất nhằm mục đích xây dựng các công trình phúc lợi cho xã hội.
 - + Hộ gia đình bị tác động bởi thiên tai lũ lụt làm lở đất, mất đất.
 - + Trường hợp thực hiện thủ tục hành chính về đất đai do thay đổi địa chỉ thường trú, địa chỉ thửa đất do chính sách nhà nước về sắp xếp, sáp nhập đơn vị hành chính hoặc các chính sách nhà nước khác có liên quan.
- Đối tượng được giảm nộp phí:
 - + Giảm 10% mức thu phí cho hộ gia đình ở các xã thuộc thành phố, thị xã và thị trấn thuộc các huyện đồng bằng.
 - + Giảm 20% mức thu phí cho hộ gia đình ở các xã đồng bằng thuộc huyện và các thị trấn thuộc huyện miền núi.
 - + Giảm 30% mức thu phí cho hộ gia đình ở các xã thuộc các huyện miền núi.

b) Mức thu:

Nội dung	Đơn vị tính	Mức thu (đồng)		
		Đất	Tài sản	Đất và tài sản
1. Cấp lần đầu				
Trường hợp cấp riêng từng thửa đất hoặc tài sản hoặc	Hồ sơ/Giấy chứng nhận/	500.000	500.000	610.000

cả đất và tài sản	Thửa đất			
Trường hợp nhiều thửa đất hoặc tài sản trong một thửa đất lập chung trong 1 hồ sơ và cấp chung 1 Giấy chứng nhận, thu thêm mỗi thửa đất hoặc tài sản tăng thêm	Thửa đất hoặc tài sản	150.000	150.000	180.000

Tổ chức, cá nhân khi thực hiện các thủ tục hành chính thông qua dịch vụ công trực tuyến theo quy định của nhà nước không phải nộp phí

8.8.2. Lệ phí: Theo quy định tại Điều 21, Điều 24 Chương II Nghị quyết số 28/2024/NQ-HĐND ngày 10/7/2024 của HĐND tỉnh Thanh Hóa khóa XVIII, kỳ họp thứ 20, cụ thể:

a) Các trường hợp được miễn nộp lệ phí:

- Người khuyết tật và người cao tuổi (không nơi nương tựa).
- Hộ nghèo; hộ cận nghèo; người dân tộc thiểu số ở các xã có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn.

- Cha, mẹ, vợ hoặc chồng, con đẻ của liệt sỹ; người hoạt động cách mạng bị nhiễm chất độc hoá học; thương binh; bệnh binh; Anh hùng lực lượng vũ trang nhân dân; Anh hùng lao động trong thời kỳ kháng chiến; Bà mẹ Việt Nam Anh hùng.

- Hộ gia đình, cơ quan, tổ chức hiến tặng đất nhằm mục đích xây dựng các công trình phúc lợi cho xã hội.

- Hộ gia đình bị tác động bởi thiên tai lũ lụt làm lở đất, mất đất.

- Miễn nộp lệ phí cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng trước ngày 19/10/2009 (là ngày Nghị định số 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009 của Chính phủ quy định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có hiệu lực thi hành) mà có nhu cầu cấp đổi giấy chứng nhận.

- Miễn lệ phí đối với các trường hợp thực hiện thủ tục hành chính về đất đai do thay đổi địa chỉ thường trú, địa chỉ thửa đất do chính sách nhà nước về sắp xếp, sáp nhập đơn vị hành chính hoặc các chính sách nhà nước khác có liên quan.

- Miễn lệ phí cấp giấy chứng nhận đối với hộ gia đình, cá nhân ở nông thôn. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân tại các quận thuộc thành phố trực thuộc Trung ương và các phường nội thành thuộc thành phố, thị xã trực thuộc tỉnh được cấp giấy chứng nhận ở nông thôn thì không được miễn lệ phí cấp giấy chứng nhận.

b) Mức thu:

STT	Nội dung	Mức thu (đồng)
-----	----------	----------------

1	Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất	
	Cấp lần đầu giấy chứng nhận bao gồm cả đất và tài sản trên đất	100.000
2	Cấp Giấy chứng nhận chỉ có quyền sử dụng đất (không có nhà và tài sản gắn liền với đất)	
	Cấp lần đầu	40.000
3	Trích lục bản đồ, văn bản, số liệu hồ sơ địa chính	15.000

Tổ chức, cá nhân khi thực hiện các thủ tục hành chính thông qua dịch vụ công trực tuyến theo quy định của nhà nước không phải nộp lệ phí.

* Trường hợp phải trích đo địa chính thửa đất, đo tài sản gắn liền với đất: Mức thu theo Đơn giá dịch vụ công trong lĩnh vực đất đai áp dụng tại Văn phòng Đăng ký đất đai thực hiện trên địa bàn tỉnh Thanh Hoá.

8.9. Tên mẫu đơn, mẫu tờ khai:

- Đơn đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu số 25 tại Phụ lục IV ban hành kèm theo Quyết định này.

- Văn bản đề nghị miễn, giảm tiền thuê đất, tiền sử dụng đất theo Mẫu số 11 tại Phụ lục IV ban hành kèm theo Quyết định này.

8.10. Yêu cầu, điều kiện thực hiện thủ tục hành chính (nếu có): Không.

8.11. Căn cứ pháp lý của thủ tục hành chính:

- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024 được sửa đổi bổ sung một số điều bởi Luật số 43/2024/QH15, Luật số 47/2024/QH15 và Luật số 58/2024/QH15 của Quốc hội;

- Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 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;

- Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

- Nghị định số 118/2025/NĐ-CP ngày 09/6/2025 của Chính phủ quy định về việc thực hiện thủ tục hành chính theo cơ chế một cửa, một cửa liên thông tại Bộ phận Một cửa và Công Dịch vụ công quốc gia; Nghị định số 367/2025/NĐ-CP ngày 31/12/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 118/2025/NĐ-CP;

- Nghị định 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;

- Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

- Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

- Nghị định số 50/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

- Nghị quyết số 190/2025/QH15 ngày 19/02/2025 của Quốc hội quy định về việc xử lý một số vấn đề liên quan đến sắp xếp tổ chức bộ máy nhà nước;

- Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

- Nghị quyết số 28/2024/NQ HĐND ngày 10/7/2024 của HĐND tỉnh Thanh Hóa quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng các khoản phí, lệ phí thuộc thẩm quyền của Hội đồng nhân dân tỉnh;

- Nghị quyết số 12/2025/NQ HĐND ngày 24/6/2025 của HĐND tỉnh Thanh Hóa về việc sửa đổi một số điều của Quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng các khoản phí, lệ phí thuộc thẩm quyền của Hội đồng nhân dân tỉnh ban hành kèm theo Nghị quyết số 28/2024/NQ HĐND ngày 10/7/2024 của Hội đồng nhân dân tỉnh;

- Quyết định số 55/2026/QĐ-UBND ngày 28/6/2026 của UBND tỉnh Thanh Hóa ban hành Quy định trình tự, thủ tục hành chính về đất đai trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa.

9. Đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất lần đầu đối với tổ chức đang sử dụng đất.

9.1. Trình tự thực hiện:

a) *Thời gian tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả:* Trong giờ hành chính các ngày từ thứ 2 đến thứ 6 hàng tuần (trừ ngày nghỉ, ngày lễ, tết theo quy định).

b) *Địa điểm tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả:*

- Trung tâm Phục vụ hành chính công cấp xã thuộc UBND cấp xã tỉnh Thanh Hoá.

- Trung tâm Phục vụ hành chính công các cấp (*thực hiện tiếp nhận hồ sơ, trả kết quả không phụ thuộc vào địa giới hành chính*).

- Nộp trực tuyến qua Cổng Dịch vụ công Quốc gia (*một phần*) tại địa chỉ: <https://dichvucong.gov.vn>

c) *Trình tự thực hiện:*

Bước 1: Người yêu cầu đăng ký nộp hồ sơ đến Bộ phận Một cửa

Khi nộp các giấy tờ quy định, người yêu cầu đăng ký được lựa chọn nộp bản sao giấy tờ và xuất trình bản chính để cán bộ tiếp nhận hồ sơ kiểm tra đối chiếu hoặc nộp bản chính giấy tờ hoặc nộp bản sao giấy tờ đã có công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật về công chứng, chứng thực; trường hợp nộp hồ sơ

theo hình thức trực tuyến thì hồ sơ nộp phải được số hóa từ bản chính hoặc bản sao giấy tờ đã được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật.

Trường hợp nộp bản sao hoặc bản số hóa các loại giấy tờ thì khi nhận kết quả giải quyết thủ tục hành chính người yêu cầu đăng ký phải nộp bản chính các giấy tờ thuộc thành phần hồ sơ theo quy định.

Bộ phận Một cửa tiếp nhận hồ sơ và chuyển hồ sơ đến Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã nơi có đất

Bước 2: Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp thực hiện:

- Trường hợp hồ sơ không đầy đủ, không hợp lệ, làm văn bản trả lại hồ sơ đồng thời hướng dẫn người nộp hồ sơ làm lại hồ sơ hoặc bổ sung hồ sơ.

- Giao Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai cung cấp thông tin về cơ sở dữ liệu đất đai, lập trích lục bản đồ địa chính thửa đất đối với trường hợp khu đã có bản đồ địa chính; Hướng dẫn người nộp hồ sơ bổ sung trích đo địa chính, đo đạc chỉnh lý thửa đất đối với thửa đất tại nơi chưa có bản đồ địa chính hoặc thửa đất không phù hợp với bản đồ địa chính theo quy định.

- Trường hợp hồ sơ hợp lệ, chủ trì, phối hợp với các đơn vị liên quan tổ chức thẩm định hồ sơ, kiểm tra thực tế sử dụng đất của tổ chức, xác định ranh giới cụ thể của thửa đất theo quy định tại khoản 2 Điều 142 và khoản 2 Điều 145 Luật Đất đai;

- Chuyển bản đồ địa chính cho Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai để cập nhật cơ sở dữ liệu đất đai.

- Phối hợp với cơ quan chuyên môn có liên quan để thực hiện xác định trường hợp được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định của pháp luật về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (nếu có)

- Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã quyết định hình thức sử dụng đất theo Mẫu số 28 ban hành kèm theo Quyết định này đối với trường hợp sử dụng đất theo hình thức quy định tại Điều 118 Luật Đất đai, cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm quy định tại khoản 3 Điều 120 Luật Đất đai.

Bước 3: Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã ban hành Quyết định chuyển hình thức sử dụng đất (*đối với trường hợp chưa có quyết định giao đất, cho thuê đất*).

Bước 4: Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã thực hiện:

- Xác định giá đất và gửi Phiếu chuyển thông tin địa chính để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai theo Mẫu số 15 tại Phụ lục IV ban hành kèm theo Quyết định này và hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính đến cơ quan thuế để xác định và thông báo thu nghĩa vụ tài chính cho người sử dụng đất.

- Cơ quan thuế xác định và gửi thông báo thu nghĩa vụ tài chính cho người sử dụng đất, Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã, đồng thời gửi cho Kho bạc Nhà nước để theo dõi, hạch toán theo quy định.

- Trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất sau khi nhận được thông báo của Cơ quan thuế về việc hoàn thành nghĩa vụ tài chính.

Bước 5: Chuyển hồ sơ đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai để lập, cập nhật thông tin đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; đến cơ quan chuyên môn về lâm nghiệp để cập nhật, lưu trữ hồ sơ theo pháp luật về lâm nghiệp.

10.2. Cách thức thực hiện: Trực tiếp hoặc qua dịch vụ bưu chính công ích hoặc trực tuyến.

10.3. Thành phần, số lượng hồ sơ:

a) Thành phần hồ sơ

- Đơn đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu số 27 ban hành kèm theo Quyết định này;

- Một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 137, khoản 4, khoản 5 Điều 148, khoản 4, khoản 5 Điều 149 của Luật Đất đai (nếu có).

Trường hợp chủ đầu tư xây dựng nhà ở để kinh doanh quy định tại khoản 4 Điều 148 của Luật Đất đai hoặc chủ đầu tư tạo lập công trình xây dựng quy định tại khoản 4 Điều 149 của Luật Đất đai đề nghị chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sở hữu công trình xây dựng thì phải có phải có giấy phép xây dựng hoặc giấy tờ phù hợp với quy định của pháp luật về xây dựng; văn bản về việc nhà ở, công trình xây dựng đã được nghiệm thu đưa vào khai thác, sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng; sơ đồ tài sản đề nghị chứng nhận quyền sở hữu.

Đối với công trình xây dựng không phải là nhà ở thì phải có thêm giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai hoặc hợp đồng thuê đất với người sử dụng đất có mục đích sử dụng đất phù hợp với mục đích xây dựng công trình;

- Giấy tờ về việc nhận thừa kế quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về dân sự đối với người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài;

- Sơ đồ hoặc bản trích lục bản đồ địa chính hoặc mảnh trích đo bản đồ địa chính thửa đất (nếu có); mảnh trích đo bản đồ địa chính thửa đất (nếu có) đối với người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài;

- Báo cáo kết quả rà soát hiện trạng sử dụng đất theo Mẫu số 27d ban hành kèm theo Quyết định này đối với trường hợp tổ chức trong nước, tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc đang sử dụng đất;

- Quyết định vị trí đóng quân hoặc văn bản giao cơ sở nhà đất hoặc địa điểm công trình quốc phòng, an ninh được cấp có thẩm quyền phê duyệt cho đơn vị quân đội, đơn vị công an, đơn vị sự nghiệp công lập thuộc Quân đội nhân dân, Công an nhân dân; doanh nghiệp nhà nước do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an được giao quản lý, sử dụng đất, công trình gắn liền với đất;

- Hồ sơ thiết kế xây dựng công trình đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định hoặc đã có văn bản chấp thuận kết quả nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, công trình xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng đối với trường hợp chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất nông nghiệp mà chủ sở hữu công trình không có một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 149 Luật Đất đai hoặc công trình được miễn giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng;

- Văn bản đề nghị miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo Mẫu số 13 ban hành kèm theo Quyết định này và giấy tờ chứng minh đối tượng được miễn, giảm nghĩa vụ tài chính theo quy định (nếu có)

b) Số lượng hồ sơ: 01 bộ.

10.4. Thời hạn giải quyết: Không quá 13 ngày làm việc.

Đối với các xã miền núi, hải đảo, vùng sâu, vùng xa, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn thì thời gian thực hiện không quá 23 ngày làm việc.

Thời gian thực hiện thủ tục hành chính về đất đai đối với trường hợp quy định tại Quyết định này được tính kể từ ngày cơ quan giải quyết thủ tục hành chính nhận được hồ sơ đầy đủ, hợp lệ; không bao gồm thời gian phải luân chuyển hồ sơ giấy trong trường hợp tiếp nhận hồ sơ phi địa giới hành chính; xác định chi phí xây dựng hạ tầng (nếu có); xác định lĩnh vực ưu đãi đầu tư, địa bàn đầu tư, đối tượng được miễn giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai; thời gian làm thủ tục miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thời gian thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất; thời gian xác định giá đất; thời gian ký hợp đồng thuê đất; thời gian xem xét xử lý đối với trường hợp sử dụng đất có vi phạm pháp luật; thời gian trưng cầu giám định; thời gian niêm yết công khai, đăng tin trên phương tiện thông tin đại chúng; thời gian Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện việc đo đạc, xác định lại diện tích thửa đất để thể hiện sơ đồ của thửa đất trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; thời gian thực hiện thủ tục chia thửa kế quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất mà người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất chết trước khi trao Giấy chứng nhận.

10.5. Đối tượng thực hiện thủ tục hành chính: Tổ chức đang sử dụng đất.

10.6. Cơ quan thực hiện thủ tục hành chính:

- Cơ quan có thẩm quyền quyết định: Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định chuyển hình thức.

- Cơ quan trực tiếp thực hiện thủ tục hành chính: Sở Nông nghiệp và Môi trường.

- Cơ quan phối hợp (nếu có): Cơ quan thuế, Văn phòng đăng ký đất đai, Ủy ban nhân dân cấp xã.

10.7. Kết quả thực hiện thủ tục hành chính: Quyết định hình thức sử dụng đất.

10.8. Lệ phí, phí (nếu có):

10.8.1. Phí thẩm định: Theo quy định tại Điều 8, Điều 18 Chương I Nghị quyết số 28/2024/NQ-HĐND ngày 10/7/2024 của HĐND tỉnh Thanh Hóa khóa XVIII, kỳ họp thứ 20, cụ thể:

a) Các trường hợp được miễn, giảm nộp phí:

- Miễn phí đối với các đối tượng sau:

- + Người khuyết tật và người cao tuổi (không nơi nương tựa).
 - + Hộ nghèo; hộ cận nghèo; người dân tộc thiểu số ở các xã có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn.
 - + Cha, mẹ, vợ hoặc chồng, con đẻ của liệt sỹ; người hoạt động cách mạng bị nhiễm chất độc hóa học; thương binh; bệnh binh; Anh hùng lực lượng vũ trang nhân dân; Anh hùng lao động trong thời kỳ kháng chiến; Bà mẹ Việt Nam Anh hùng.
 - + Hộ gia đình, cơ quan, tổ chức hiến tặng đất nhằm mục đích xây dựng các công trình phúc lợi cho xã hội.
 - + Hộ gia đình bị tác động bởi thiên tai lũ lụt làm lở đất, mất đất.
 - + Trường hợp thực hiện thủ tục hành chính về đất đai do thay đổi địa chỉ thường trú, địa chỉ thửa đất do chính sách nhà nước về sắp xếp, sáp nhập đơn vị hành chính hoặc các chính sách nhà nước khác có liên quan.
 - Đối tượng được giảm nộp phí:
 - + Giảm 10% mức thu phí cho hộ gia đình ở các xã thuộc thành phố, thị xã và thị trấn thuộc các huyện đồng bằng.
 - + Giảm 20% mức thu phí cho hộ gia đình ở các xã đồng bằng thuộc huyện và các thị trấn thuộc huyện miền núi.
 - + Giảm 30% mức thu phí cho hộ gia đình ở các xã thuộc các huyện miền núi.
- b) Mức thu:

Nội dung	Đơn vị tính	Mức thu (đồng)		
		Đất	Tài sản	Đất và tài sản
A. Người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài				
Trường hợp cấp riêng từng thửa đất hoặc tài sản hoặc cả đất và tài sản	Hồ sơ/Giấy chứng nhận/Thửa đất	500.000	500.000	610.000
Trường hợp nhiều thửa đất hoặc tài sản trong một thửa đất lập chung trong 1 hồ sơ và cấp chung 1 Giấy chứng nhận, thu thêm mỗi thửa đất hoặc tài sản tăng thêm	Thửa đất hoặc tài sản	150.000	150.000	180.000
B. Đối tượng còn lại				
Cấp lần đầu	Hồ sơ/Giấy chứng nhận/Thửa đất	1.100.000	1.270.000	1.660.000

Tổ chức, cá nhân khi thực hiện các thủ tục hành chính thông qua dịch vụ công trực tuyến theo quy định của nhà nước không phải nộp phí

10.8.2. Lệ phí: Theo quy định tại Điều 21, Điều 24 Chương II Nghị quyết số 28/2024/NQ-HĐND ngày 10/7/2024 của HĐND tỉnh Thanh Hóa khóa XVIII, kỳ họp thứ 20, cụ thể:

a) Các trường hợp được miễn nộp lệ phí:

- Người khuyết tật và người cao tuổi (không nơi nương tựa).
- Hộ nghèo; hộ cận nghèo; người dân tộc thiểu số ở các xã có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn.
- Cha, mẹ, vợ hoặc chồng, con đẻ của liệt sỹ; người hoạt động cách mạng bị nhiễm chất độc hoá học; thương binh; bệnh binh; Anh hùng lực lượng vũ trang nhân dân; Anh hùng lao động trong thời kỳ kháng chiến; Bà mẹ Việt Nam Anh hùng.
- Hộ gia đình, cơ quan, tổ chức hiến tặng đất nhằm mục đích xây dựng các công trình phúc lợi cho xã hội.
- Hộ gia đình bị tác động bởi thiên tai lũ lụt làm lở đất, mất đất.
- Miễn nộp lệ phí cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng trước ngày 19/10/2009 (là ngày Nghị định số 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009 của Chính phủ quy định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có hiệu lực thi hành) mà có nhu cầu cấp đổi giấy chứng nhận.
- Miễn lệ phí đối với các trường hợp thực hiện thủ tục hành chính về đất đai do thay đổi địa chỉ thường trú, địa chỉ thửa đất do chính sách nhà nước về sắp xếp, sáp nhập đơn vị hành chính hoặc các chính sách nhà nước khác có liên quan.
- Miễn lệ phí cấp giấy chứng nhận đối với hộ gia đình, cá nhân ở nông thôn. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân tại các quận thuộc thành phố trực thuộc Trung ương và các phường nội thành thuộc thành phố, thị xã trực thuộc tỉnh được cấp giấy chứng nhận ở nông thôn thì không được miễn lệ phí cấp giấy chứng nhận.

b) Mức thu:

STT	Nội dung	Mức thu (đồng)	
		Người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài	Các đối tượng còn lại
1	Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất		
	Cấp lần đầu giấy chứng nhận bao gồm cả đất và tài sản trên đất	100.000	600.000
2	Cấp Giấy chứng nhận chỉ có quyền sử dụng đất (không có nhà và tài sản gắn liền với đất)		
	Cấp lần đầu	40.000	200.000
3	Trích lục bản đồ, văn bản,	15.000	30.000

	số liệu hồ sơ địa chính		
--	--------------------------------	--	--

Tổ chức, cá nhân khi thực hiện các thủ tục hành chính thông qua dịch vụ công trực tuyến theo quy định của nhà nước không phải nộp lệ phí.

* Trường hợp phải trích đo địa chính thửa đất, đo tài sản gắn liền với đất: Mức thu theo Đơn giá dịch vụ công trong lĩnh vực đất đai áp dụng tại Văn phòng Đăng ký đất đai thực hiện trên địa bàn tỉnh Thanh Hoá.

10.9. Tên mẫu đơn, mẫu tờ khai:

- Đơn đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu số 25 tại Phụ lục IV ban hành kèm theo Quyết định này

- Văn bản đề nghị miễn, giảm tiền thuê đất, tiền sử dụng đất theo Mẫu số 11 tại Phụ lục IV ban hành kèm theo Quyết định này.

10.10. Yêu cầu, điều kiện thực hiện thủ tục hành chính (nếu có): Không.

10.11. Căn cứ pháp lý của thủ tục hành chính:

- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024 được sửa đổi bổ sung một số điều bởi Luật số 43/2024/QH15, Luật số 47/2024/QH15 và Luật số 58/2024/QH15 của Quốc hội;

- Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 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;

- Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

- Nghị định số 118/2025/NĐ-CP ngày 09/6/2025 của Chính phủ quy định về việc thực hiện thủ tục hành chính theo cơ chế một cửa, một cửa liên thông tại Bộ phận Một cửa và Công Dịch vụ công quốc gia; Nghị định số 367/2025/NĐ-CP ngày 31/12/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 118/2025/NĐ-CP;

- Nghị định 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;

- Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

- Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

- Nghị định số 50/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

- Nghị quyết số 190/2025/QH15 ngày 19/02/2025 của Quốc hội quy định về việc xử lý một số vấn đề liên quan đến sắp xếp tổ chức bộ máy nhà nước;

- Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

- Nghị quyết số 28/2024/NQ HĐND ngày 10/7/2024 của HĐND tỉnh Thanh Hóa quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng các khoản phí, lệ phí thuộc thẩm quyền của Hội đồng nhân dân tỉnh;

- Nghị quyết số 12/2025/NQ HĐND ngày 24/6/2025 của HĐND tỉnh Thanh Hóa về việc sửa đổi một số điều của Quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng các khoản phí, lệ phí thuộc thẩm quyền của Hội đồng nhân dân tỉnh ban hành kèm theo Nghị quyết số 28/2024/NQ HĐND ngày 10/7/2024 của Hội đồng nhân dân tỉnh;

- Quyết định số 55/2026/QĐ-UBND ngày 28/6/2026 của UBND tỉnh Thanh Hóa ban hành Quy định trình tự, thủ tục hành chính về đất đai trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa.

10. Đăng ký, cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp chuyển nhượng dự án đầu tư có sử dụng đất (dự án chưa được cấp Giấy chứng nhận)

10.1. Trình tự thực hiện:

a) *Thời gian tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả:* Trong giờ hành chính các ngày từ thứ 2 đến thứ 6 hàng tuần (trừ ngày nghỉ, ngày lễ, tết theo quy định).

b) *Địa điểm tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả:*

- Trung tâm Phục vụ hành chính công cấp xã thuộc UBND cấp xã tỉnh Thanh Hoá.

- Trung tâm Phục vụ hành chính công các cấp (*thực hiện tiếp nhận hồ sơ, trả kết quả không phụ thuộc vào địa giới hành chính*).

- Nộp trực tuyến qua Cổng Dịch vụ công Quốc gia (*toàn trình*) tại địa chỉ: <https://dichvucong.gov.vn>

c) *Trình tự thực hiện:*

Bước 1: Người yêu cầu đăng ký nộp hồ sơ đến Bộ phận Một cửa để chuyển đến UBND cấp xã nơi có đất.

Khi nộp hồ sơ, người yêu cầu đăng ký được lựa chọn nộp bản sao giấy tờ và xuất trình bản chính để cán bộ tiếp nhận hồ sơ kiểm tra đối chiếu hoặc nộp bản chính giấy tờ hoặc nộp bản sao giấy tờ đã có công chứng hoặc chứng thực; trường hợp nộp hồ sơ theo hình thức trực tuyến thì hồ sơ nộp phải được số hóa từ bản chính hoặc bản sao giấy tờ đã được công chứng, chứng thực.

Trường hợp nộp bản sao hoặc bản số hóa các loại giấy tờ thì khi nhận kết quả giải quyết thủ tục hành chính người yêu cầu đăng ký phải nộp bản chính các giấy tờ thuộc thành phần hồ sơ theo quy định.

Bước 2: Bộ phận Một cửa thực hiện:

- Kiểm tra tính đầy đủ của thành phần hồ sơ; cấp Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả. Trường hợp chưa đầy đủ thành phần hồ sơ thì trả hồ sơ kèm Phiếu yêu cầu bổ sung, hoàn thiện hồ sơ để người yêu cầu đăng ký hoàn thiện, bổ sung theo quy định.

- Chuyển hồ sơ đến Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất

Bước 3: Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện:

- Kiểm tra hồ sơ, gửi Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai theo Mẫu số 15 tại Phụ lục IV ban hành kèm theo Quyết định này và hồ sơ kê khai xác định nghĩa vụ tài chính đến cơ quan thuế để xác định và thông báo thu nghĩa vụ tài chính.

- Khi có thông tin từ cơ sở dữ liệu được liên thông hoặc chứng từ hoặc giấy tờ chứng minh đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính thì hoàn thiện hồ sơ để trình Chủ tịch UBND cấp xã ký cấp Giấy chứng nhận theo quy định.

- Chuyển Giấy chứng nhận đến Bộ phận Một cửa để trả cho người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất; chuyển hồ sơ kèm theo bản sao Giấy chứng nhận đã cấp đến Văn phòng đăng ký đất đai để lập, cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai.

10.2. Cách thức thực hiện: Trực tiếp hoặc qua dịch vụ bưu chính công ích hoặc trực tuyến.

10.3. Thành phần, số lượng hồ sơ:

a) Thành phần hồ sơ:

- Đơn đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu số 25 tại Phụ lục IV ban hành kèm theo Quyết định này.

- Chứng từ chứng minh việc hoàn thành nghĩa vụ tài chính của bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng dự án, quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án.

- Văn bản cho phép chuyển nhượng dự án hoặc một phần dự án của cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

- Hợp đồng chuyển nhượng dự án hoặc một phần dự án theo quy định của pháp luật.

- Mảnh trích đo bản đồ địa chính đối với trường hợp chuyển nhượng một phần dự án đã được Văn phòng Đăng ký đất đai ký duyệt theo quy định.

- Hồ sơ kê khai xác định nghĩa vụ tài chính: Tờ khai lệ phí trước bạ, tờ khai thuế phi nông nghiệp, tờ khai thuế thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản (trừ trường hợp bên chuyển nhượng là doanh nghiệp có chức năng kinh doanh bất động sản) theo mẫu do Bộ Tài chính quy định; Hóa đơn giá trị gia tăng đối với trường hợp tổ chức chuyển nhượng bất động sản; Văn bản đề nghị miễn, giảm tiền thuê đất, tiền sử dụng đất theo Mẫu số 11 ban hành kèm theo Quyết định này, giấy tờ chứng minh thuộc đối tượng được miễn, giảm nghĩa vụ tài chính theo quy định (nếu có);

b) Số lượng hồ sơ: 01 bộ.

10.4 Thời hạn giải quyết: Không quá 08 ngày làm việc.

Đối với các xã miền núi, hải đảo, vùng sâu, vùng xa, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn thì thời gian thực hiện không quá 18 ngày làm việc.

Thời gian trên không bao gồm thời gian phải luân chuyển hồ sơ giấy trong

trường hợp tiếp nhận hồ sơ phi địa giới hành chính; xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai; thời gian làm thủ tục miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thời gian thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất; thời gian ký hợp đồng thuê đất; thời gian xem xét xử lý đối với trường hợp sử dụng đất có vi phạm pháp luật; thời gian trung cầu giám định; thời gian niêm yết công khai, đăng tin trên phương tiện thông tin đại chúng; thời gian thực hiện thủ tục chia thừa kế quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất mà người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất chết trước khi trao Giấy chứng nhận.

10.5. Đối tượng thực hiện thủ tục hành chính: Chủ đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất

10.6. Cơ quan thực hiện thủ tục hành chính

- Cơ quan có thẩm quyền quyết định: Chủ tịch UBND cấp xã.
- Cơ quan trực tiếp thực hiện thủ tục hành chính: UBND cấp xã.
- Cơ quan phối hợp (nếu có): cơ quan thuế; cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh hoặc UBND cấp xã nơi có đất.

10.7. Kết quả thực hiện thủ tục hành chính: Giấy chứng nhận.

10.8. Lệ phí, phí (nếu có):

10.8.1. Phí thẩm định: Theo quy định tại Điều 8, Điều 18 Chương I Nghị quyết số 28/2024/NQ-HĐND ngày 10/7/2024 của HĐND tỉnh Thanh Hóa khóa XVIII, kỳ họp thứ 20, cụ thể:

- a) Các trường hợp được miễn, giảm nộp phí:
 - Miễn phí đối với các đối tượng sau:
 - + Người khuyết tật và người cao tuổi (không nơi nương tựa).
 - + Hộ nghèo; hộ cận nghèo; người dân tộc thiểu số ở các xã có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn.
 - + Cha, mẹ, vợ hoặc chồng, con đẻ của liệt sỹ; người hoạt động cách mạng bị nhiễm chất độc hóa học; thương binh; bệnh binh; Anh hùng lực lượng vũ trang nhân dân; Anh hùng lao động trong thời kỳ kháng chiến; Bà mẹ Việt Nam Anh hùng.
 - + Hộ gia đình, cơ quan, tổ chức hiến tặng đất nhằm mục đích xây dựng các công trình phúc lợi cho xã hội.
 - + Hộ gia đình bị tác động bởi thiên tai lũ lụt làm lở đất, mất đất.
 - + Trường hợp thực hiện thủ tục hành chính về đất đai do thay đổi địa chỉ thường trú, địa chỉ thửa đất do chính sách nhà nước về sắp xếp, sáp nhập đơn vị hành chính hoặc các chính sách nhà nước khác có liên quan.
 - Đối tượng được giảm nộp phí:
 - + Giảm 10% mức thu phí cho hộ gia đình ở các xã thuộc thành phố, thị xã và thị trấn thuộc các huyện đồng bằng.
 - + Giảm 20% mức thu phí cho hộ gia đình ở các xã đồng bằng thuộc huyện và các thị trấn thuộc huyện miền núi.

+ Giảm 30% mức thu phí cho hộ gia đình ở các xã thuộc các huyện miền núi.

b) Mức thu:

Nội dung	Đơn vị tính	Mức thu (đồng)		
		Đất	Tài sản	Đất và tài sản
A. Người sử dụng đất theo khoản 3, 4, 6 Điều 4 Luật đất đai năm 2024				
Chứng nhận biến động đất đai thực hiện cấp mới Giấy chứng nhận	Hồ sơ/Giấy chứng nhận/Thửa đất	320.000	430.000	510.000
B. Đối tượng còn lại theo Luật đất đai				
Chứng nhận biến động đất đai thực hiện cấp mới Giấy chứng nhận	Hồ sơ/Giấy chứng nhận/Thửa đất	850.000	850.000	1.100.000

Tổ chức, cá nhân khi thực hiện các thủ tục hành chính thông qua dịch vụ công trực tuyến theo quy định của nhà nước không phải nộp phí

10.8.2. Lệ phí: Theo quy định tại Điều 21, Điều 24 Chương II Nghị quyết số 28/2024/NQ-HĐND ngày 10/7/2024 của HĐND tỉnh Thanh Hóa khóa XVIII, kỳ họp thứ 20, cụ thể:

a) Các trường hợp được miễn nộp lệ phí:

- Người khuyết tật và người cao tuổi (không nơi nương tựa).
- Hộ nghèo; hộ cận nghèo; người dân tộc thiểu số ở các xã có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn.
- Cha, mẹ, vợ hoặc chồng, con đẻ của liệt sỹ; người hoạt động cách mạng bị nhiễm chất độc hoá học; thương binh; bệnh binh; Anh hùng lực lượng vũ trang nhân dân; Anh hùng lao động trong thời kỳ kháng chiến; Bà mẹ Việt Nam Anh hùng.
- Hộ gia đình, cơ quan, tổ chức hiến tặng đất nhằm mục đích xây dựng các công trình phúc lợi cho xã hội.
- Hộ gia đình bị tác động bởi thiên tai lũ lụt làm lở đất, mất đất.
- Miễn nộp lệ phí cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng trước ngày 19/10/2009 (là ngày Nghị định số 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009 của Chính phủ quy định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có hiệu lực thi hành) mà có nhu cầu cấp đổi giấy chứng nhận.
- Miễn lệ phí đối với các trường hợp thực hiện thủ tục hành chính về đất đai do thay đổi địa chỉ thường trú, địa chỉ thửa đất do chính sách nhà nước về sắp xếp, sáp nhập đơn vị hành chính hoặc các chính sách nhà nước khác có liên quan.
- Miễn lệ phí cấp giấy chứng nhận đối với hộ gia đình, cá nhân ở nông thôn. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân tại các quận thuộc thành phố trực thuộc Trung ương và các phường nội thành thuộc thành phố, thị xã trực thuộc tỉnh

được cấp giấy chứng nhận ở nông thôn thì không được miễn lệ phí cấp giấy chứng nhận.

b) Mức thu:

STT	Nội dung	Mức thu (đồng)	
		Đối tượng là người sử dụng đất theo khoản 3, 4, 6 Điều 4 Luật đất đai năm 2024	Đối tượng còn lại theo Luật đất đai
1	Chứng nhận đăng ký biến động về đất đai	28.000	30.000
2	Trích lục bản đồ, văn bản, số liệu hồ sơ địa chính	15.000	30.000

Tổ chức, cá nhân khi thực hiện các thủ tục hành chính thông qua dịch vụ công trực tuyến theo quy định của nhà nước không phải nộp lệ phí.

* Trường hợp phải trích đo địa chính thửa đất, đo tài sản gắn liền với đất: Mức thu theo Đơn giá dịch vụ công trong lĩnh vực đất đai áp dụng tại Văn phòng Đăng ký đất đai thực hiện trên địa bàn tỉnh Thanh Hoá.

10.9. Tên mẫu đơn, mẫu tờ khai

- Văn bản đề nghị miễn, giảm tiền thuê đất, tiền sử dụng đất theo Mẫu số 11 tại Phụ lục IV ban hành kèm theo Quyết định này.

- Đơn đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu số 25 tại Phụ lục IV ban hành kèm theo Quyết định này.

10.10. Yêu cầu, điều kiện thực hiện thủ tục hành chính (nếu có):

Đảm bảo các điều kiện về chuyển nhượng dự án có sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về kinh doanh bất động sản.

10.11. Căn cứ pháp lý của thủ tục hành chính:

- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024 được sửa đổi bổ sung một số điều bởi Luật số 43/2024/QH15, Luật số 47/2024/QH15 và Luật số 58/2024/QH15 của Quốc hội;

- Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 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;

- Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

- Nghị định số 118/2025/NĐ-CP ngày 09/6/2025 của Chính phủ quy định về việc thực hiện thủ tục hành chính theo cơ chế một cửa, một cửa liên thông tại Bộ phận Một cửa và Cổng Dịch vụ công quốc gia; Nghị định số 367/2025/NĐ-CP ngày 31/12/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 118/2025/NĐ-CP;

- Nghị định 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;

- Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

- Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

- Nghị định số 50/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

- Nghị quyết số 190/2025/QH15 ngày 19/02/2025 của Quốc hội quy định về việc xử lý một số vấn đề liên quan đến sắp xếp tổ chức bộ máy nhà nước;

- Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

- Nghị quyết số 28/2024/NQ HĐND ngày 10/7/2024 của HĐND tỉnh Thanh Hóa quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng các khoản phí, lệ phí thuộc thẩm quyền của Hội đồng nhân dân tỉnh;

- Nghị quyết số 12/2025/NQ HĐND ngày 24/6/2025 của HĐND tỉnh Thanh Hóa về việc sửa đổi một số điều của Quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng các khoản phí, lệ phí thuộc thẩm quyền của Hội đồng nhân dân tỉnh ban hành kèm theo Nghị quyết số 28/2024/NQ HĐND ngày 10/7/2024 của Hội đồng nhân dân tỉnh;

- Quyết định số 55/2026/QĐ-UBND ngày 28/6/2026 của UBND tỉnh Thanh Hóa ban hành Quy định trình tự, thủ tục hành chính về đất đai trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa.

11. Đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân đã được cấp Giấy chứng nhận một phần diện tích vào loại đất ở trước ngày 01 tháng 7 năm 2004, phần diện tích còn lại của thửa đất chưa được cấp Giấy chứng nhận

11.1. Trình tự thực hiện:

a) *Thời gian tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả:* Trong giờ hành chính các ngày từ thứ 2 đến thứ 6 hàng tuần (trừ ngày nghỉ, ngày lễ, tết theo quy định).

b) *Địa điểm tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả:*

- Trung tâm Phục vụ hành chính công cấp xã thuộc UBND cấp xã tỉnh Thanh Hoá.

- Trung tâm Phục vụ hành chính công các cấp (*thực hiện tiếp nhận hồ sơ, trả kết quả không phụ thuộc vào địa giới hành chính*).

- Nộp trực tuyến qua Cổng Dịch vụ công Quốc gia (*một phần*) tại địa chỉ: <https://dichvucong.gov.vn>

c) *Trình tự thực hiện:*

Bước 1: Người yêu cầu đăng ký nộp hồ sơ đến Bộ phận Một cửa để chuyển

đến UBND cấp xã nơi có đất.

Khi nộp hồ sơ, người yêu cầu đăng ký được lựa chọn nộp bản sao giấy tờ và xuất trình bản chính để cán bộ tiếp nhận hồ sơ kiểm tra đối chiếu hoặc nộp bản chính giấy tờ hoặc nộp bản sao giấy tờ đã có công chứng hoặc chứng thực; trường hợp nộp hồ sơ theo hình thức trực tuyến thì hồ sơ nộp phải được số hóa từ bản chính hoặc bản sao giấy tờ đã được công chứng, chứng thực.

Trường hợp nộp bản sao hoặc bản số hóa các loại giấy tờ thì khi nhận kết quả giải quyết thủ tục hành chính người yêu cầu đăng ký phải nộp bản chính các giấy tờ thuộc thành phần hồ sơ theo quy định.

Bước 2: Bộ phận Một cửa thực hiện:

- Kiểm tra tính đầy đủ của thành phần hồ sơ; cấp Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả. Trường hợp chưa đầy đủ thành phần hồ sơ thì trả hồ sơ kèm Phiếu yêu cầu bổ sung, hoàn thiện hồ sơ để người yêu cầu đăng ký hoàn thiện, bổ sung theo quy định.

- Chuyển hồ sơ đến cơ quan có chức năng quản lý đất đai thuộc Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất

Bước 3: Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã thực hiện:

** Đối với trường hợp người sử dụng đất không có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 137 Luật Đất đai hoặc có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 137 Luật Đất đai nhưng không có nhu cầu xác định lại diện tích đất ở thì thực hiện:*

- Xác định hiện trạng sử dụng đất có hay không có nhà ở, công trình xây dựng; tình trạng tranh chấp đất đai, tài sản gắn liền với đất. Việc xác định tình trạng tranh chấp đất đai, tài sản gắn liền với đất được thực hiện căn cứ vào việc Ủy ban nhân dân cấp xã đang thụ lý đơn yêu cầu hoà giải tranh chấp đất đai, tài sản gắn liền với đất hoặc đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp đất đai, tài sản gắn liền với đất hoặc nhận được văn bản hoặc thông báo của cơ quan có thẩm quyền về việc thụ lý đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp đất đai, tài sản gắn liền với đất

- Gửi Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai theo Mẫu số 15 ban hành kèm theo Quyết định và hồ sơ kê khai xác định nghĩa vụ tài chính đến cơ quan thuế để xác định và thông báo nghĩa vụ tài chính cho người sử dụng đất.

- Sau khi có thông tin từ cơ sở dữ liệu được liên thông hoặc chứng từ hoặc giấy tờ chứng minh đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính, trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho toàn bộ diện tích của thửa đất.

- Gửi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đến Bộ phận Một cửa để trao cho người được cấp; chuyển hồ sơ đến Văn phòng Đăng ký đất đai để chỉnh lý, cập nhật biên động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai.

*(**) Đối với trường hợp người sử dụng đất có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 137 Luật Đất đai và có nhu cầu xác định lại diện tích đất ở theo quy định tại khoản 6 Điều 141 Luật Đất đai thì thực hiện:*

- Khai thác, sử dụng hồ sơ cấp Giấy chứng nhận lần đầu trên Cơ sở dữ liệu đất đai, trường hợp không thể khai thác được hồ sơ thì thông báo cho Văn phòng Đăng ký đất đai chuyển hồ sơ cấp Giấy chứng nhận trước đây (nếu có) đến cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã;

- Xác định diện tích, loại đất theo quy định tại các điểm a, b và c khoản 4 và khoản 6 Điều 141 Luật Đất đai;

- Gửi Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai theo Mẫu số 15 ban hành kèm theo Quyết định này và hồ sơ kê khai xác định nghĩa vụ tài chính đến cơ quan thuế để xác định và thông báo thu nghĩa vụ tài chính cho người sử dụng đất;

- Sau khi có thông tin từ cơ sở dữ liệu được liên thông hoặc chứng từ hoặc giấy tờ chứng minh đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính, trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho toàn bộ diện tích của thửa đất.

- Gửi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đến Bộ phận Một cửa để trao cho người được cấp; chuyển hồ sơ đến Văn phòng Đăng ký đất đai để chỉnh lý, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai.

11.2. Cách thức thực hiện: Trực tiếp hoặc qua dịch vụ bưu chính công ích hoặc trực tuyến.

11.3. Thành phần, số lượng hồ sơ:

a) Thành phần hồ sơ:

- Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu số 29 tại Phụ lục IV ban hành kèm theo Quyết định này.

- Bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp.

- Hồ sơ kê khai xác định nghĩa vụ tài chính: Tờ khai lệ phí trước bạ, tờ khai thuế phi nông nghiệp theo mẫu do Bộ Tài chính quy định; Văn bản đề nghị miễn, giảm tiền thuê đất, tiền sử dụng đất theo Mẫu số 11 ban hành kèm theo Quyết định này, giấy tờ chứng minh thuộc đối tượng được miễn, giảm nghĩa vụ tài chính theo quy định (nếu có);

b) Số lượng hồ sơ: 01 bộ.

11.4 Thời hạn giải quyết: Không quá 10 ngày làm việc.

Đối với các xã miền núi, hải đảo, vùng sâu, vùng xa, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn thì thời gian thực hiện không quá 20 ngày làm việc.

Thời gian trên không bao gồm thời gian phải luân chuyển hồ sơ giấy trong trường hợp tiếp nhận hồ sơ phi địa giới hành chính; xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai; thời gian làm thủ tục miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thời gian thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất; thời gian ký hợp đồng thuê đất; thời gian xem xét xử lý đối với trường hợp sử dụng đất có vi phạm pháp luật; thời gian trưng cầu giám định; thời gian niêm yết công khai, đăng tin trên phương tiện thông tin đại chúng; thời gian thực hiện thủ tục chia thừa kế quyền sử dụng

đất, tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất mà người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất chết trước khi trao Giấy chứng nhận.

11.5. Đối tượng thực hiện thủ tục hành chính: Cá nhân.

11.6. Cơ quan thực hiện thủ tục hành chính:

- Cơ quan, người có thẩm quyền quyết định: Chủ tịch UBND cấp xã
- Cơ quan, người trực tiếp thực hiện thủ tục hành chính: Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã, Chủ tịch UBND cấp xã
- Cơ quan phối hợp (nếu có): cơ quan thuế; Văn phòng đăng ký đất đai

11.7. Kết quả thực hiện thủ tục hành chính: Giấy chứng nhận.

11.8. Lệ phí, phí (nếu có):

11.8.1. Phí thẩm định: Theo quy định tại Điều 8, Điều 18 Chương I Nghị quyết số 28/2024/NQ-HĐND ngày 10/7/2024 của HĐND tỉnh Thanh Hóa khóa XVIII, kỳ họp thứ 20, cụ thể:

- a) Các trường hợp được miễn, giảm nộp phí:
- Miễn phí đối với các đối tượng sau:
 - + Người khuyết tật và người cao tuổi (không nơi nương tựa).
 - + Hộ nghèo; hộ cận nghèo; người dân tộc thiểu số ở các xã có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn.
 - + Cha, mẹ, vợ hoặc chồng, con đẻ của liệt sỹ; người hoạt động cách mạng bị nhiễm chất độc hóa học; thương binh; bệnh binh; Anh hùng lực lượng vũ trang nhân dân; Anh hùng lao động trong thời kỳ kháng chiến; Bà mẹ Việt Nam Anh hùng.
 - + Hộ gia đình, cơ quan, tổ chức hiến tặng đất nhằm mục đích xây dựng các công trình phúc lợi cho xã hội.
 - + Hộ gia đình bị tác động bởi thiên tai lũ lụt làm lở đất, mất đất.
 - + Trường hợp thực hiện thủ tục hành chính về đất đai do thay đổi địa chỉ thường trú, địa chỉ thửa đất do chính sách nhà nước về sắp xếp, sáp nhập đơn vị hành chính hoặc các chính sách nhà nước khác có liên quan.
 - Đối tượng được giảm nộp phí:
 - + Giảm 10% mức thu phí cho hộ gia đình ở các xã thuộc thành phố, thị xã và thị trấn thuộc các huyện đồng bằng.
 - + Giảm 20% mức thu phí cho hộ gia đình ở các xã đồng bằng thuộc huyện và các thị trấn thuộc huyện miền núi.
 - + Giảm 30% mức thu phí cho hộ gia đình ở các xã thuộc các huyện miền núi.
- b) Mức thu:

Nội dung	Đơn vị tính	Mức thu (đồng)		
		Đất	Tài sản	Đất và tài sản

A. Người sử dụng đất theo khoản 3, 4, 6 Điều 4 Luật đất đai năm 2024				
Chứng nhận biến động đất đai thực hiện cấp mới Giấy chứng nhận	Hồ sơ/Giấy chứng nhận/Thửa đất	320.000	430.000	510.000
B. Đối tượng còn lại theo Luật đất đai				
Chứng nhận biến động đất đai thực hiện cấp mới Giấy chứng nhận	Hồ sơ/Giấy chứng nhận/Thửa đất	850.000	850.000	1.100.000

Tổ chức, cá nhân khi thực hiện các thủ tục hành chính thông qua dịch vụ công trực tuyến theo quy định của nhà nước không phải nộp phí

11.8.2. Lệ phí: Theo quy định tại Điều 21, Điều 24 Chương II Nghị quyết số 28/2024/NQ-HĐND ngày 10/7/2024 của HĐND tỉnh Thanh Hóa khóa XVIII, kỳ họp thứ 20, cụ thể:

a) Các trường hợp được miễn nộp lệ phí:

- Người khuyết tật và người cao tuổi (không nơi nương tựa).
- Hộ nghèo; hộ cận nghèo; người dân tộc thiểu số ở các xã có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn.
- Cha, mẹ, vợ hoặc chồng, con đẻ của liệt sỹ; người hoạt động cách mạng bị nhiễm chất độc hoá học; thương binh; bệnh binh; Anh hùng lực lượng vũ trang nhân dân; Anh hùng lao động trong thời kỳ kháng chiến; Bà mẹ Việt Nam Anh hùng.
- Hộ gia đình, cơ quan, tổ chức hiến tặng đất nhằm mục đích xây dựng các công trình phúc lợi cho xã hội.
- Hộ gia đình bị tác động bởi thiên tai lũ lụt làm lở đất, mất đất.
- Miễn nộp lệ phí cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng trước ngày 19/10/2009 (là ngày Nghị định số 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009 của Chính phủ quy định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có hiệu lực thi hành) mà có nhu cầu cấp đổi giấy chứng nhận.
- Miễn lệ phí đối với các trường hợp thực hiện thủ tục hành chính về đất đai do thay đổi địa chỉ thường trú, địa chỉ thửa đất do chính sách nhà nước về sắp xếp, sáp nhập đơn vị hành chính hoặc các chính sách nhà nước khác có liên quan.
- Miễn lệ phí cấp giấy chứng nhận đối với hộ gia đình, cá nhân ở nông thôn. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân tại các quận thuộc thành phố trực thuộc Trung ương và các phường nội thành thuộc thành phố, thị xã trực thuộc tỉnh được cấp giấy chứng nhận ở nông thôn thì không được miễn lệ phí cấp giấy chứng nhận.

b) Mức thu:

STT	Nội dung	Mức thu (đồng)	
		Đối tượng là người sử dụng	Đối tượng

		đất theo khoản 3, 4, 6 Điều 4 Luật đất đai năm 2024	còn lại theo Luật đất đai
1	Chứng nhận đăng ký biến động về đất đai	28.000	30.000
2	Trích lục bản đồ, văn bản, số liệu hồ sơ địa chính	15.000	30.000

Tổ chức, cá nhân khi thực hiện các thủ tục hành chính thông qua dịch vụ công trực tuyến theo quy định của nhà nước không phải nộp lệ phí.

* Trường hợp phải trích đo địa chính thửa đất, đo tài sản gắn liền với đất: Mức thu theo Đơn giá dịch vụ công trong lĩnh vực đất đai áp dụng tại Văn phòng Đăng ký đất đai thực hiện trên địa bàn tỉnh Thanh Hoá.

11.9. Tên mẫu đơn, mẫu tờ khai

- Văn bản đề nghị miễn, giảm tiền thuê đất, tiền sử dụng đất theo Mẫu số 11 tại Phụ lục IV ban hành kèm theo Quyết định này.

- Đơn đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu số 25 tại Phụ lục IV ban hành kèm theo Quyết định này.

11.10. Yêu cầu, điều kiện thực hiện thủ tục hành chính (nếu có):

Việc xác định lại diện tích đất ở chỉ thực hiện đối với trường hợp thửa đất ở có vườn, ao, thổ cư của hộ gia đình, cá nhân đã được cấp giấy chứng nhận trước ngày 01 tháng 7 năm 2004, tại thời điểm cấp giấy chứng nhận trước đây người sử dụng đất có giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 137 của Luật Đất đai và nay có nhu cầu xác định lại diện tích đất ở.

11.11. Căn cứ pháp lý của thủ tục hành chính:

- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024 được sửa đổi bổ sung một số điều bởi Luật số 43/2024/QH15, Luật số 47/2024/QH15 và Luật số 58/2024/QH15 của Quốc hội;

- Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 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;

- Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

- Nghị định số 118/2025/NĐ-CP ngày 09/6/2025 của Chính phủ quy định về việc thực hiện thủ tục hành chính theo cơ chế một cửa, một cửa liên thông tại Bộ phận Một cửa và Cổng Dịch vụ công quốc gia; Nghị định số 367/2025/NĐ-CP ngày 31/12/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 118/2025/NĐ-CP;

- Nghị định 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;

- Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

- Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

- Nghị định số 50/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

- Nghị quyết số 190/2025/QH15 ngày 19/02/2025 của Quốc hội quy định về việc xử lý một số vấn đề liên quan đến sắp xếp tổ chức bộ máy nhà nước;

- Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

- Nghị quyết số 28/2024/NQ HĐND ngày 10/7/2024 của HĐND tỉnh Thanh Hóa quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng các khoản phí, lệ phí thuộc thẩm quyền của Hội đồng nhân dân tỉnh;

- Nghị quyết số 12/2025/NQ HĐND ngày 24/6/2025 của HĐND tỉnh Thanh Hóa về việc sửa đổi một số điều của Quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng các khoản phí, lệ phí thuộc thẩm quyền của Hội đồng nhân dân tỉnh ban hành kèm theo Nghị quyết số 28/2024/NQ HĐND ngày 10/7/2024 của Hội đồng nhân dân tỉnh;

- Quyết định số 55/2026/QĐ-UBND ngày 28/6/2026 của UBND tỉnh Thanh Hóa ban hành Quy định trình tự, thủ tục hành chính về đất đai trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa.

12. Đính chính Giấy chứng nhận do cơ quan có chức năng quản lý đất đai thực hiện có sai sót

12.1. Trình tự thực hiện:

a) *Thời gian tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả:* Trong giờ hành chính các ngày từ thứ 2 đến thứ 6 hàng tuần (trừ ngày nghỉ, ngày lễ, tết theo quy định).

b) *Địa điểm tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả:*

- Trung tâm Phục vụ hành chính công cấp xã thuộc UBND cấp xã tỉnh Thanh Hoá.

- Trung tâm Phục vụ hành chính công các cấp (*thực hiện tiếp nhận hồ sơ, trả kết quả không phụ thuộc vào địa giới hành chính*).

- Nộp trực tuyến qua Cổng Dịch vụ công Quốc gia (*một phần*) tại địa chỉ: <https://dichvucong.gov.vn>

c) *Trình tự thực hiện:*

Bước 1: Người yêu cầu đăng ký nộp hồ sơ đến Bộ phận Một cửa)

Khi nộp hồ sơ, người yêu cầu đăng ký được lựa chọn nộp bản sao giấy tờ và xuất trình bản chính để cán bộ tiếp nhận hồ sơ kiểm tra đối chiếu hoặc nộp bản chính giấy tờ hoặc nộp bản sao giấy tờ đã có công chứng hoặc chứng thực; trường hợp nộp hồ sơ theo hình thức trực tuyến thì hồ sơ nộp phải được số hóa từ bản

chính hoặc bản sao giấy tờ đã được công chứng, chứng thực.

Đối với trường hợp thực hiện xác nhận thay đổi trên Giấy chứng nhận đã cấp thì người yêu cầu đăng ký nộp bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp.

Trường hợp nộp bản sao hoặc bản số hóa các loại giấy tờ thì khi nhận kết quả giải quyết thủ tục hành chính người yêu cầu đăng ký phải nộp bản chính các giấy tờ thuộc thành phần hồ sơ theo quy định.

Bước 2: Bộ phận Một cửa thực hiện:

- Kiểm tra tính đầy đủ của thành phần hồ sơ; cấp Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả. Trường hợp chưa đầy đủ thành phần hồ sơ thì trả hồ sơ kèm Phiếu yêu cầu bổ sung, hoàn thiện hồ sơ để người yêu cầu đăng ký hoàn thiện, bổ sung theo quy định.

- Chuyển hồ sơ đến cơ quan có chức năng quản lý đất đai thuộc Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất

Bước 3: Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã thực hiện:

- Thông báo cho Văn phòng đăng ký đất đai chuyển hồ sơ cấp Giấy chứng nhận (nếu có) đến cơ quan có chức năng quản lý đất đai;

- Kiểm tra hồ sơ, lập biên bản kết luận về nội dung và nguyên nhân sai sót;

- Trình chủ tịch UBND cấp xã xác nhận nội dung chính trên Giấy chứng nhận đã cấp hoặc cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất;

- Gửi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đến Bộ phận Một cửa để trao cho người được cấp; Chuyển hồ sơ đến Văn phòng đăng ký đất đai để chỉnh lý, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai.

12.2. Cách thức thực hiện: Trực tiếp hoặc qua dịch vụ bưu chính công ích hoặc trực tuyến.

12.3. Thành phần, số lượng hồ sơ

a) Thành phần hồ sơ:

- Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu số 29 tại Phụ lục IV ban hành kèm theo Quyết định này.

- Bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp.

- Giấy tờ chứng minh sai sót thông tin của người được cấp Giấy chứng nhận so với thông tin tại thời điểm đề nghị chính hoặc sai sót thông tin về thửa đất, tài sản gắn liền với đất so với thông tin trên Giấy chứng nhận đã cấp.

- Văn bản về việc ủy quyền theo quy định của pháp luật về dân sự đối với trường hợp thực hiện thủ tục thông qua người đại diện

b) Số lượng hồ sơ: 01 bộ.

12.4 Thời hạn giải quyết: Không quá 05 ngày làm việc.

Đối với các xã miền núi, hải đảo, vùng sâu, vùng xa, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn thì thời gian thực hiện không quá 15 ngày làm việc.

Thời gian trên không bao gồm thời gian phải luân chuyển hồ sơ giấy trong trường hợp tiếp nhận hồ sơ phi địa giới hành chính; xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai; thời gian làm thủ tục miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thời gian thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất; thời gian ký hợp đồng thuê đất; thời gian xem xét xử lý đối với trường hợp sử dụng đất có vi phạm pháp luật; thời gian trưng cầu giám định; thời gian niêm yết công khai, đăng tin trên phương tiện thông tin đại chúng; thời gian thực hiện thủ tục chia thừa kế quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất mà người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất chết trước khi trao Giấy chứng nhận.

12.5. Đối tượng thực hiện thủ tục hành chính:

- Tổ chức trong nước, tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài; tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài;

- Cá nhân, cộng đồng dân cư, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài

12.6. Cơ quan thực hiện thủ tục hành chính:

- Cơ quan, người có thẩm quyền quyết định: Chủ tịch UBND cấp xã
- Cơ quan, người trực tiếp thực hiện thủ tục hành chính: Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã, Chủ tịch UBND cấp xã

- Cơ quan phối hợp (nếu có): cơ quan thuế; Văn phòng đăng ký đất đai

12.7. Kết quả thực hiện thủ tục hành chính: Giấy chứng nhận.

12.8. Lệ phí, phí (nếu có): Thu trong trường hợp sai sót thông tin của người được cấp Giấy chứng nhận so với với thông tin tại thời điểm đề nghị đính chính; sai sót thông tin trong hồ sơ và trên Giấy chứng nhận do người sử dụng đất kê khai sai.

12.8.1. Phí thẩm định: Theo quy định tại Điều 8, Điều 18 Chương I Nghị quyết số 28/2024/NQ-HĐND ngày 10/7/2024 của HĐND tỉnh Thanh Hóa khóa XVIII, kỳ họp thứ 20, cụ thể:

a) Các trường hợp được miễn, giảm nộp phí:

- Miễn phí đối với các đối tượng sau:

+ Người khuyết tật và người cao tuổi (không nơi nương tựa).

+ Hộ nghèo; hộ cận nghèo; người dân tộc thiểu số ở các xã có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn.

+ Cha, mẹ, vợ hoặc chồng, con đẻ của liệt sỹ; người hoạt động cách mạng bị nhiễm chất độc hóa học; thương binh; bệnh binh; Anh hùng lực lượng vũ trang nhân dân; Anh hùng lao động trong thời kỳ kháng chiến; Bà mẹ Việt Nam Anh hùng.

+ Hộ gia đình, cơ quan, tổ chức hiến tặng đất nhằm mục đích xây dựng các công trình phúc lợi cho xã hội.

+ Hộ gia đình bị tác động bởi thiên tai lũ lụt làm lở đất, mất đất.

+ Trường hợp thực hiện thủ tục hành chính về đất đai do thay đổi địa chỉ

thường trú, địa chỉ thửa đất do chính sách nhà nước về sắp xếp, sáp nhập đơn vị hành chính hoặc các chính sách nhà nước khác có liên quan.

- Đối tượng được giảm nộp phí:

+ Giảm 10% mức thu phí cho hộ gia đình ở các xã thuộc thành phố, thị xã và thị trấn thuộc các huyện đồng bằng.

+ Giảm 20% mức thu phí cho hộ gia đình ở các xã đồng bằng thuộc huyện và các thị trấn thuộc huyện miền núi.

+ Giảm 30% mức thu phí cho hộ gia đình ở các xã thuộc các huyện miền núi.

b) Mức thu:

Nội dung	Đơn vị tính	Mức thu (đồng)		
		Đất	Tài sản	Đất và tài sản
A. Người sử dụng đất theo khoản 3, 4, 6 Điều 4 Luật đất đai năm 2024				
Chứng nhận biến động đất đai thực hiện cấp mới Giấy chứng nhận	Hồ sơ/Giấy chứng nhận/Thửa đất	320.000	430.000	510.000
B. Đối tượng còn lại theo Luật đất đai				
Chứng nhận biến động đất đai thực hiện cấp mới Giấy chứng nhận	Hồ sơ/Giấy chứng nhận/Thửa đất	850.000	850.000	1.100.000

Tổ chức, cá nhân khi thực hiện các thủ tục hành chính thông qua dịch vụ công trực tuyến theo quy định của nhà nước không phải nộp phí

12.8.2. Lệ phí: Theo quy định tại Điều 21, Điều 24 Chương II Nghị quyết số 28/2024/NQ-HĐND ngày 10/7/2024 của HĐND tỉnh Thanh Hóa khóa XVIII, kỳ họp thứ 20, cụ thể:

a) Các trường hợp được miễn nộp lệ phí:

- Người khuyết tật và người cao tuổi (không nơi nương tựa).

- Hộ nghèo; hộ cận nghèo; người dân tộc thiểu số ở các xã có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn.

- Cha, mẹ, vợ hoặc chồng, con đẻ của liệt sỹ; người hoạt động cách mạng bị nhiễm chất độc hoá học; thương binh; bệnh binh; Anh hùng lực lượng vũ trang nhân dân; Anh hùng lao động trong thời kỳ kháng chiến; Bà mẹ Việt Nam Anh hùng.

- Hộ gia đình, cơ quan, tổ chức hiến tặng đất nhằm mục đích xây dựng các công trình phúc lợi cho xã hội.

- Hộ gia đình bị tác động bởi thiên tai lũ lụt làm lở đất, mất đất.

- Miễn nộp lệ phí cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng trước ngày 19/10/2009 (là ngày Nghị định số 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009 của Chính phủ quy định việc cấp giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có hiệu lực thi hành) mà có nhu cầu cấp đổi giấy chứng nhận.

- Miễn lệ phí đối với các trường hợp thực hiện thủ tục hành chính về đất đai do thay đổi địa chỉ thường trú, địa chỉ thửa đất do chính sách nhà nước về sắp xếp, sáp nhập đơn vị hành chính hoặc các chính sách nhà nước khác có liên quan.

- Miễn lệ phí cấp giấy chứng nhận đối với hộ gia đình, cá nhân ở nông thôn. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân tại các quận thuộc thành phố trực thuộc Trung ương và các phường nội thành thuộc thành phố, thị xã trực thuộc tỉnh được cấp giấy chứng nhận ở nông thôn thì không được miễn lệ phí cấp giấy chứng nhận.

b) Mức thu:

STT	Nội dung	Mức thu (đồng)	
		Đối tượng là người sử dụng đất theo khoản 3, 4, 6 Điều 4 Luật đất đai năm 2024	Đối tượng còn lại theo Luật đất đai
1	Chứng nhận đăng ký biến động về đất đai	28.000	30.000
2	Trích lục bản đồ, văn bản, số liệu hồ sơ địa chính	15.000	30.000

Tổ chức, cá nhân khi thực hiện các thủ tục hành chính thông qua dịch vụ công trực tuyến theo quy định của nhà nước không phải nộp lệ phí.

* Trường hợp phải trích đo địa chính thửa đất, đo tài sản gắn liền với đất: Mức thu theo Đơn giá dịch vụ công trong lĩnh vực đất đai áp dụng tại Văn phòng Đăng ký đất đai thực hiện trên địa bàn tỉnh Thanh Hoá.

12.9. Tên mẫu đơn, mẫu tờ khai: Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất Mẫu số 29 tại Phụ lục IV ban hành kèm theo Quyết định này.

12.10. Yêu cầu, điều kiện thực hiện thủ tục hành chính (nếu có): Không

12.11. Căn cứ pháp lý của thủ tục hành chính:

- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024 được sửa đổi bổ sung một số điều bởi Luật số 43/2024/QH15, Luật số 47/2024/QH15 và Luật số 58/2024/QH15 của Quốc hội;

- Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 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;

- Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

- Nghị định số 118/2025/NĐ-CP ngày 09/6/2025 của Chính phủ quy định về việc thực hiện thủ tục hành chính theo cơ chế một cửa, một cửa liên thông tại Bộ phận Một cửa và Cổng Dịch vụ công quốc gia; Nghị định số 367/2025/NĐ-CP ngày 31/12/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 118/2025/NĐ-CP;

- Nghị định 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;

- Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

- Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

- Nghị định số 50/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

- Nghị quyết số 190/2025/QH15 ngày 19/02/2025 của Quốc hội quy định về việc xử lý một số vấn đề liên quan đến sắp xếp tổ chức bộ máy nhà nước;

- Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

- Nghị quyết số 28/2024/NQ HĐND ngày 10/7/2024 của HĐND tỉnh Thanh Hóa quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng các khoản phí, lệ phí thuộc thẩm quyền của Hội đồng nhân dân tỉnh;

- Nghị quyết số 12/2025/NQ HĐND ngày 24/6/2025 của HĐND tỉnh Thanh Hóa về việc sửa đổi một số điều của Quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng các khoản phí, lệ phí thuộc thẩm quyền của Hội đồng nhân dân tỉnh ban hành kèm theo Nghị quyết số 28/2024/NQ HĐND ngày 10/7/2024 của Hội đồng nhân dân tỉnh;

- Quyết định số 55/2026/QĐ-UBND ngày 28/6/2026 của UBND tỉnh Thanh Hóa ban hành Quy định trình tự, thủ tục hành chính về đất đai trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa.

13. Thu hồi, hủy Giấy chứng nhận đã cấp do cơ quan có chức năng quản lý đất đai thực hiện không đúng quy định của pháp luật đất đai do người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất phát hiện và cấp Giấy chứng nhận sau khi thu hồi

13.1. Trình tự thực hiện:

a) *Thời gian tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả:* Trong giờ hành chính các ngày từ thứ 2 đến thứ 6 hàng tuần (trừ ngày nghỉ, ngày lễ, tết theo quy định).

b) *Địa điểm tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả:*

- Trung tâm Phục vụ hành chính công cấp xã thuộc UBND cấp xã tỉnh Thanh Hoá.

- Trung tâm Phục vụ hành chính công các cấp (*thực hiện tiếp nhận hồ sơ, trả kết quả không phụ thuộc vào địa giới hành chính*).

- Nộp trực tuyến qua Cổng Dịch vụ công Quốc gia (*một phần*) tại địa chỉ:

<https://dichvucong.gov.vn>

c) Trình tự thực hiện:

Bước 1: Người yêu cầu đăng ký nộp hồ sơ đến Bộ phận Một cửa

Khi nộp hồ sơ, người yêu cầu đăng ký được lựa chọn nộp bản sao giấy tờ và xuất trình bản chính để cán bộ tiếp nhận hồ sơ kiểm tra đối chiếu hoặc nộp bản chính giấy tờ hoặc nộp bản sao giấy tờ đã có công chứng hoặc chứng thực; trường hợp nộp hồ sơ theo hình thức trực tuyến thì hồ sơ nộp phải được số hóa từ bản chính hoặc bản sao giấy tờ đã được công chứng, chứng thực.

Đối với trường hợp thực hiện xác nhận thay đổi trên Giấy chứng nhận đã cấp thì người yêu cầu đăng ký nộp bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp.

Trường hợp nộp bản sao hoặc bản số hóa các loại giấy tờ thì khi nhận kết quả giải quyết thủ tục hành chính người yêu cầu đăng ký phải nộp bản chính các giấy tờ thuộc thành phần hồ sơ theo quy định.

Bước 2: Bộ phận Một cửa thực hiện:

- Kiểm tra tính đầy đủ của thành phần hồ sơ; cấp Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả. Trường hợp chưa đầy đủ thành phần hồ sơ thì trả hồ sơ kèm Phiếu yêu cầu bổ sung, hoàn thiện hồ sơ để người yêu cầu đăng ký hoàn thiện, bổ sung theo quy định.

- Chuyển hồ sơ đến cơ quan có chức năng quản lý đất đai thuộc Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất

Bước 3: Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã thực hiện:

- Thông báo cho Văn phòng đăng ký đất đai chuyển hồ sơ cấp Giấy chứng nhận (nếu có) đến cơ quan có chức năng quản lý đất đai;

- Kiểm tra hồ sơ đã cấp Giấy chứng nhận, trình Chủ tịch UBND cấp xã quyết định thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp không đúng quy định của pháp luật đất đai;

- Xác định lại thông tin quy định tại điểm d khoản 2 Điều 152 của Luật Đất đai theo đúng quy định của pháp luật đất đai tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận.

- Trình Chủ tịch UBND cấp xã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất sau thu hồi;

- Gửi Giấy chứng nhận đến Bộ phận Một cửa để trao cho người được cấp; chuyển hồ sơ đã giải quyết đến Văn phòng Đăng ký đất đai để chỉnh lý hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai

13.2. Cách thức thực hiện: Trực tiếp hoặc qua dịch vụ bưu chính công ích hoặc trực tuyến.

13.3. Thành phần, số lượng hồ sơ

a) Thành phần hồ sơ:

- Văn bản kiến nghị việc cấp Giấy chứng nhận không đúng quy định của pháp luật đất đai (bản chính).

- Bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp.

- Văn bản về việc ủy quyền theo quy định của pháp luật về dân sự đối với

trường hợp thực hiện thủ tục thông qua người đại diện

b) Số lượng hồ sơ: 01 bộ.

13.4. Thời hạn giải quyết:

a) Thời gian thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp không quá 12 ngày làm việc.

b) Thời gian thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận sau thu hồi không quá 10 ngày làm việc

Thời gian trên không bao gồm thời gian phải luân chuyển hồ sơ giấy trong trường hợp tiếp nhận hồ sơ phi địa giới hành chính; xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai; thời gian làm thủ tục miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thời gian thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất; thời gian ký hợp đồng thuê đất; thời gian xem xét xử lý đối với trường hợp sử dụng đất có vi phạm pháp luật; thời gian trưng cầu giám định; thời gian niêm yết công khai, đăng tin trên phương tiện thông tin đại chúng; thời gian thực hiện thủ tục chia thừa kế quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất mà người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất chết trước khi trao Giấy chứng nhận.

13.5. Đối tượng thực hiện thủ tục hành chính:

- Tổ chức trong nước, tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài; tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài;

- Cá nhân, cộng đồng dân cư, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài

13.6. Cơ quan thực hiện thủ tục hành chính

- Cơ quan, người có thẩm quyền quyết định: Chủ tịch UBND cấp xã

- Cơ quan, người trực tiếp thực hiện thủ tục hành chính: Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã, Chủ tịch UBND cấp xã.

- Cơ quan phối hợp (nếu có): cơ quan thuế; Văn phòng đăng ký đất đai

13.7. Kết quả thực hiện thủ tục hành chính: Giấy chứng nhận.

13.8. Lệ phí, phí (nếu có): Không.

13.9. Tên mẫu đơn, mẫu tờ khai: Không quy định

13.10. Yêu cầu, điều kiện thực hiện thủ tục hành chính (nếu có): Không.

13.11. Căn cứ pháp lý của thủ tục hành chính:

- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024 được sửa đổi bổ sung một số điều bởi Luật số 43/2024/QH15, Luật số 47/2024/QH15 và Luật số 58/2024/QH15 của Quốc hội;

- Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 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;

- Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

- Nghị định số 118/2025/NĐ-CP ngày 09/6/2025 của Chính phủ quy định về việc thực hiện thủ tục hành chính theo cơ chế một cửa, một cửa liên thông tại

Bộ phận Một cửa và Công Dịch vụ công quốc gia; Nghị định số 367/2025/NĐ-CP ngày 31/12/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 118/2025/NĐ-CP;

- Nghị định 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;

- Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

- Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

- Nghị định số 50/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

- Nghị quyết số 190/2025/QH15 ngày 19/02/2025 của Quốc hội quy định về việc xử lý một số vấn đề liên quan đến sắp xếp tổ chức bộ máy nhà nước;

- Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

- Nghị quyết số 28/2024/NQ HĐND ngày 10/7/2024 của HĐND tỉnh Thanh Hóa quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng các khoản phí, lệ phí thuộc thẩm quyền của Hội đồng nhân dân tỉnh;

- Nghị quyết số 12/2025/NQ HĐND ngày 24/6/2025 của HĐND tỉnh Thanh Hóa về việc sửa đổi một số điều của Quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng các khoản phí, lệ phí thuộc thẩm quyền của Hội đồng nhân dân tỉnh ban hành kèm theo Nghị quyết số 28/2024/NQ HĐND ngày 10/7/2024 của Hội đồng nhân dân tỉnh;

- Quyết định số 55/2026/QĐ-UBND ngày 28/6/2026 của UBND tỉnh Thanh Hóa ban hành Quy định trình tự, thủ tục hành chính về đất đai trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa.

14. Tặng cho quyền sử dụng đất cho Nhà nước hoặc cộng đồng dân cư hoặc mở rộng đường giao thông đối với trường hợp thửa đất chưa được cấp Giấy chứng nhận.

14.1. Trình tự thực hiện:

a) *Thời gian tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả:* Trong giờ hành chính các ngày từ thứ 2 đến thứ 6 hàng tuần (trừ ngày nghỉ, ngày lễ, tết theo quy định).

b) *Địa điểm tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả:*

- Trung tâm Phục vụ hành chính công cấp xã thuộc UBND cấp xã tỉnh Thanh Hoá.

- Trung tâm Phục vụ hành chính công các cấp (*thực hiện tiếp nhận hồ sơ, trả*

kết quả không phụ thuộc vào địa giới hành chính).

- Nộp trực tuyến qua Cổng Dịch vụ công Quốc gia (*một phần*) tại địa chỉ: <https://dichvucong.gov.vn>

c) Trình tự thực hiện:

Bước 1: Người yêu cầu đăng ký nộp hồ sơ đến Bộ phận Một cửa

Khi nộp hồ sơ, người yêu cầu đăng ký được lựa chọn nộp bản sao giấy tờ và xuất trình bản chính để cán bộ tiếp nhận hồ sơ kiểm tra đối chiếu hoặc nộp bản chính giấy tờ hoặc nộp bản sao giấy tờ đã có công chứng hoặc chứng thực; trường hợp nộp hồ sơ theo hình thức trực tuyến thì hồ sơ nộp phải được số hóa từ bản chính hoặc bản sao giấy tờ đã được công chứng, chứng thực.

Trường hợp nộp bản sao hoặc bản số hóa các loại giấy tờ thì khi nhận kết quả giải quyết thủ tục hành chính người yêu cầu đăng ký phải nộp bản chính các giấy tờ thuộc thành phần hồ sơ theo quy định.

Bước 2: Bộ phận Một cửa thực hiện:

- Kiểm tra tính đầy đủ của thành phần hồ sơ; cấp Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả. Trường hợp chưa đầy đủ thành phần hồ sơ thì trả hồ sơ kèm Phiếu yêu cầu bổ sung, hoàn thiện hồ sơ để người yêu cầu đăng ký hoàn thiện, bổ sung theo quy định.

- Chuyển hồ sơ đến cơ quan có chức năng quản lý đất đai thuộc Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất

Bước 3: Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã tổ chức thực hiện:

- Đo đạc chỉnh lý bản đồ địa chính hoặc trích đo bản đồ địa chính thửa đất.

- Chuyển hồ sơ đến Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai để chỉnh lý, cập nhật vào hồ sơ địa chính.

Bước 4: Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thực hiện thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, cấp Giấy chứng nhận lần đầu theo quy định đối với phần diện tích còn lại của thửa đất (nếu có).

14.2. Cách thức thực hiện: Trực tiếp hoặc qua dịch vụ bưu chính công ích hoặc trực tuyến.

14.3. Thành phần, số lượng hồ sơ

a) Thành phần hồ sơ:

Văn bản tặng cho quyền sử dụng đất hoặc biên bản họp giữa đại diện thôn, ấp, làng, bản, buôn, bom, phum, sóc, tổ dân phố, điểm dân cư với người sử dụng đất về việc tặng cho quyền sử dụng đất

b) Số lượng hồ sơ: 01 bộ.

14.4. Thời hạn giải quyết: Không quá 5 ngày làm việc

Thời gian trên không bao gồm thời gian phải luân chuyển hồ sơ giấy trong trường hợp tiếp nhận hồ sơ phi địa giới hành chính; xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai; thời gian làm thủ tục miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thời gian thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất; thời gian ký hợp đồng thuê đất; thời gian xem xét xử lý đối với trường hợp sử dụng đất có vi phạm pháp luật;

thời gian trung cầu giám định; thời gian niêm yết công khai, đăng tin trên phương tiện thông tin đại chúng; thời gian thực hiện thủ tục chia thừa kế quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất mà người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất chết trước khi trao Giấy chứng nhận.

14.5. Đối tượng thực hiện thủ tục hành chính: Tổ chức, cá nhân, cộng đồng dân cư, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài.

14.6. Cơ quan thực hiện thủ tục hành chính

- Cơ quan, người có thẩm quyền quyết định: UBND cấp xã
- Cơ quan, người trực tiếp thực hiện thủ tục hành chính: UBND cấp xã, cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã.
- Cơ quan phối hợp (nếu có): Văn phòng đăng ký đất đai

14.7. Kết quả thực hiện thủ tục hành chính: Chinh lý, cập nhật vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai.

14.8. Lệ phí, phí (nếu có): Không

14.9. Tên mẫu đơn, mẫu tờ khai: Không quy định

13.10. Yêu cầu, điều kiện thực hiện thủ tục hành chính (nếu có): Không

13.11. Căn cứ pháp lý của thủ tục hành chính:

- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024 được sửa đổi bổ sung một số điều bởi Luật số 43/2024/QH15, Luật số 47/2024/QH15 và Luật số 58/2024/QH15 của Quốc hội;

- Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 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;

- Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

- Nghị định số 118/2025/NĐ-CP ngày 09/6/2025 của Chính phủ quy định về việc thực hiện thủ tục hành chính theo cơ chế một cửa, một cửa liên thông tại Bộ phận Một cửa và Cổng Dịch vụ công quốc gia; Nghị định số 367/2025/NĐ-CP ngày 31/12/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 118/2025/NĐ-CP;

- Nghị định 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;

- Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

- Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

- Nghị định số 50/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ quy định

chi tiết một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

- Nghị quyết số 190/2025/QH15 ngày 19/02/2025 của Quốc hội quy định về việc xử lý một số vấn đề liên quan đến sắp xếp tổ chức bộ máy nhà nước;

- Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

- Nghị quyết số 28/2024/NQ HĐND ngày 10/7/2024 của HĐND tỉnh Thanh Hóa quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng các khoản phí, lệ phí thuộc thẩm quyền của Hội đồng nhân dân tỉnh;

- Nghị quyết số 12/2025/NQ HĐND ngày 24/6/2025 của HĐND tỉnh Thanh Hóa về việc sửa đổi một số điều của Quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng các khoản phí, lệ phí thuộc thẩm quyền của Hội đồng nhân dân tỉnh ban hành kèm theo Nghị quyết số 28/2024/NQ HĐND ngày 10/7/2024 của Hội đồng nhân dân tỉnh;

- Quyết định số 55/2026/QĐ-UBND ngày 28/6/2026 của UBND tỉnh Thanh Hóa ban hành Quy định trình tự, thủ tục hành chính về đất đai trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa.

15. Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với toàn bộ diện tích đất đang sử dụng quy định tại điểm b, điểm c khoản 2 và khoản 4 Điều 24 Nghị định số 101/2024/NĐ-CP

15.1. Trình tự thực hiện:

a) *Thời gian tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả:* Trong giờ hành chính các ngày từ thứ 2 đến thứ 6 hàng tuần (trừ ngày nghỉ, ngày lễ, tết theo quy định).

b) *Địa điểm tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả:*

- Trung tâm Phục vụ hành chính công cấp xã thuộc UBND cấp xã tỉnh Thanh Hoá.

- Trung tâm Phục vụ hành chính công các cấp (*thực hiện tiếp nhận hồ sơ, trả kết quả không phụ thuộc vào địa giới hành chính*).

- Nộp trực tuyến qua Cổng Dịch vụ công Quốc gia (*một phần*) tại địa chỉ: <https://dichvucong.gov.vn>

c) *Trình tự thực hiện:*

Bước 1: Người yêu cầu đăng ký nộp hồ sơ đến Bộ phận Một cửa để chuyển đến UBND cấp xã nơi có đất.

Khi nộp hồ sơ, người yêu cầu đăng ký được lựa chọn nộp bản sao giấy tờ và xuất trình bản chính để cán bộ tiếp nhận hồ sơ kiểm tra đối chiếu hoặc nộp bản chính giấy tờ hoặc nộp bản sao giấy tờ đã có công chứng hoặc chứng thực; trường hợp nộp hồ sơ theo hình thức trực tuyến thì hồ sơ nộp phải được số hóa từ bản chính hoặc bản sao giấy tờ đã được công chứng, chứng thực.

Trường hợp nộp bản sao hoặc bản số hóa các loại giấy tờ thì khi nhận kết quả giải quyết thủ tục hành chính người yêu cầu đăng ký phải nộp bản chính các

giấy tờ thuộc thành phần hồ sơ theo quy định.

Bước 2: Bộ phận Một cửa thực hiện:

- Kiểm tra tính đầy đủ của thành phần hồ sơ; cấp Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả. Trường hợp chưa đầy đủ thành phần hồ sơ thì trả hồ sơ kèm Phiếu yêu cầu bổ sung, hoàn thiện hồ sơ để người yêu cầu đăng ký hoàn thiện, bổ sung theo quy định.

- Chuyển hồ sơ đến Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất

Bước 3: Ủy ban nhân dân cấp xã tổ chức thực hiện:

- Trích lục bản đồ địa chính cho toàn bộ diện tích đang sử dụng đối với nơi đã có bản đồ địa chính;

Đối với nơi chưa có bản đồ địa chính và trong hồ sơ đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đã có mảnh trích đo bản đồ địa chính thì kiểm tra, ký xác nhận mảnh trích đo bản đồ địa chính theo quy định, trừ trường hợp mảnh trích đo bản đồ địa chính đã được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai kiểm tra, ký duyệt trước ngày 01 tháng 7 năm 2025; trường hợp trong hồ sơ đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất chưa có mảnh trích đo bản đồ địa chính thì đề nghị đơn vị đo đạc có Giấy phép về hoạt động đo đạc, thành lập bản đồ địa chính thực hiện việc trích đo bản đồ địa chính cho toàn bộ diện tích đang sử dụng; đơn vị đo đạc có trách nhiệm thực hiện trích đo bản đồ địa chính trong thời gian không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được đề nghị của cấp xã, người sử dụng đất phải trả chi phí theo quy định;

- Thực hiện các công việc sau đối với phần diện tích đất tăng thêm (trường hợp quy định tại điểm b và điểm c khoản 2 Điều 24 Nghị định 101/2024/NĐ-CP) hoặc phần diện tích chưa được cấp Giấy chứng nhận (trường hợp quy định tại điểm khoản 4 Điều 24 Nghị định 101/2024/NĐ-CP):

+ Xác nhận hiện trạng sử dụng đất có hay không có nhà ở, công trình xây dựng; tình trạng tranh chấp đất đai, tài sản gắn liền với đất;

+ Trường hợp có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại khoản 7 Điều 137 Luật Đất đai thì thực hiện xác định đất sử dụng ổn định theo quy định tại khoản 38 Điều 3 Luật Đất đai; Trường hợp không có giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 137 Luật Đất đai thì xác định nguồn gốc sử dụng đất, xác định việc sử dụng đất ổn định theo quy định tại khoản 38 Điều 3 Luật Đất đai.

Trường hợp quy định tại điểm khoản 4 Điều 24 Nghị định 101/2024/NĐ-CP thì việc xác nhận đất sử dụng ổn định được xác định theo phần diện tích đã được cấp Giấy chứng nhận,

+ Trường hợp không có giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 137 Luật Đất đai và không có một trong các giấy tờ để xác định sử dụng đất ổn định hoặc trên giấy tờ đó không ghi rõ thời điểm xác lập giấy tờ và mục đích sử dụng đất thì việc xác định thời điểm bắt đầu sử dụng đất và mục đích sử dụng đất được thực hiện trên cơ sở nội dung kê khai của người sử dụng đất và hiện trạng sử dụng đất.

Trường hợp không có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 137

Luật Đất đai và thời điểm bắt đầu sử dụng đất thể hiện trên các loại giấy tờ để xác định sử dụng đất ổn định có sự không thống nhất thì thời điểm bắt đầu sử dụng đất được xác định theo giấy tờ có ngày, tháng, năm sử dụng đất sớm nhất

+ Xác định sự phù hợp với quy hoạch

+ Trường hợp người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất đề nghị chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng thuộc trường hợp phải xin phép xây dựng quy định tại khoản 3 Điều 148, khoản 3 Điều 149 Luật Đất đai mà không có giấy xác nhận của cơ quan có chức năng quản lý về xây dựng cấp huyện trước ngày 01 tháng 7 năm 2025 về đủ điều kiện tồn tại nhà ở, công trình xây dựng thì chủ sở hữu công trình chịu trách nhiệm việc đủ điều kiện tồn tại nhà ở, công trình xây dựng đó;

+ Niêm yết công khai các nội dung xác nhận theo Mẫu số 27 ban hành kèm theo Quyết định này tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã, khu dân cư nơi có đất, tài sản gắn liền với đất trong thời gian 15 ngày làm việc, đồng thời thực hiện xem xét giải quyết các ý kiến phản ánh về nội dung đã công khai (nếu có);

+ Xác nhận việc đủ điều kiện hay không đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai;

+ Trường hợp không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thì ban hành Thông báo xác nhận kết quả đăng ký đất đai theo Mẫu số 26 tại Phụ lục IV ban hành kèm theo Quyết định này và chuyển đến Bộ phận Một cửa để trả cho người yêu cầu đăng ký; chuyển hồ sơ đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai để lập, cập nhật thông tin đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai

+ Trường hợp đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thì Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã gửi Phiếu chuyên thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai theo Mẫu số 15 ban hành kèm theo phụ lục IV Quyết định này và hồ sơ kê khai xác định nghĩa vụ tài chính đến cơ quan Thuế cơ sở.

- Trình Chủ tịch UBND cấp xã ký Giấy chứng nhận đối với toàn bộ diện tích đất đang sử dụng sau khi có thông tin từ cơ sở dữ liệu được liên thông hoặc chứng từ hoặc giấy tờ chứng minh đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính.

- Gửi Giấy chứng nhận đến Bộ phận Một cửa để trao cho người được cấp; chuyển hồ sơ đến Văn phòng đăng ký đất đai để lập, cập nhật thông tin đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai.

15.2. Cách thức thực hiện: Trực tiếp hoặc qua dịch vụ bưu chính công ích hoặc trực tuyến.

15.3. Thành phần, số lượng hồ sơ

a) Thành phần hồ sơ:

- Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu số 29 tại Phụ lục IV ban hành kèm theo Quyết định này.

- Giấy chứng nhận đã cấp.

- Giấy tờ chứng minh phân diện tích tăng thêm (nếu có)
- Văn bản về việc đại diện theo quy định của pháp luật về dân sự đối với trường hợp thực hiện thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất thông qua người đại diện
- Hồ sơ kê khai xác định nghĩa vụ tài chính: Tờ khai lệ phí trước bạ, tờ khai thuế phi nông nghiệp theo mẫu do Bộ Tài chính quy định; Văn bản đề nghị miễn, giảm tiền thuê đất, tiền sử dụng đất theo Mẫu số 11 ban hành kèm theo Quyết định này, giấy tờ chứng minh thuộc đối tượng được miễn, giảm nghĩa vụ tài chính theo quy định (nếu có);

b) Số lượng hồ sơ: 01 bộ.

15.4 Thời hạn giải quyết: Không quá 10 ngày làm việc.

Đối với các xã miền núi, hải đảo, vùng sâu, vùng xa, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn thì thời gian thực hiện không quá 20 ngày làm việc.

Thời gian trên không bao gồm thời gian phải luân chuyển hồ sơ giấy trong trường hợp tiếp nhận hồ sơ phi địa giới hành chính; xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai; thời gian làm thủ tục miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thời gian thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất; thời gian ký hợp đồng thuê đất; thời gian xem xét xử lý đối với trường hợp sử dụng đất có vi phạm pháp luật; thời gian trưng cầu giám định; thời gian niêm yết công khai, đăng tin trên phương tiện thông tin đại chúng; thời gian Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện việc đo đạc, xác định lại diện tích thửa đất để thể hiện sơ đồ của thửa đất trên Giấy chứng nhận; thời gian thực hiện thủ tục chia thửa kế quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất mà người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất chết trước khi trao Giấy chứng nhận.

15.5. Đối tượng thực hiện thủ tục hành chính: Tổ chức, cá nhân.

15.6. Cơ quan thực hiện thủ tục hành chính

- Cơ quan có thẩm quyền quyết định: Chủ tịch UBND cấp xã
- Cơ quan trực tiếp thực hiện thủ tục hành chính: UBND cấp xã
- Cơ quan phối hợp (nếu có): cơ quan thuế; Văn phòng Đăng ký đất đai

15.7. Kết quả thực hiện thủ tục hành chính: Giấy chứng nhận.

15.8. Lệ phí, phí (nếu có):

15.8.1. Phí thẩm định: Theo quy định tại Điều 8, Điều 18 Chương I Nghị quyết số 28/2024/NQ-HĐND ngày 10/7/2024 của HĐND tỉnh Thanh Hóa khóa XVIII, kỳ họp thứ 20, cụ thể:

- a) Các trường hợp được miễn, giảm nộp phí:
 - Miễn phí đối với các đối tượng sau:
 - + Người khuyết tật và người cao tuổi (không nơi nương tựa).
 - + Hộ nghèo; hộ cận nghèo; người dân tộc thiểu số ở các xã có điều kiện

kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn.

+ Cha, mẹ, vợ hoặc chồng, con đẻ của liệt sỹ; người hoạt động cách mạng bị nhiễm chất độc hóa học; thương binh; bệnh binh; Anh hùng lực lượng vũ trang nhân dân; Anh hùng lao động trong thời kỳ kháng chiến; Bà mẹ Việt Nam Anh hùng.

+ Hộ gia đình, cơ quan, tổ chức hiến tặng đất nhằm mục đích xây dựng các công trình phúc lợi cho xã hội.

+ Hộ gia đình bị tác động bởi thiên tai lũ lụt làm lở đất, mất đất.

+ Trường hợp thực hiện thủ tục hành chính về đất đai do thay đổi địa chỉ thường trú, địa chỉ thửa đất do chính sách nhà nước về sắp xếp, sáp nhập đơn vị hành chính hoặc các chính sách nhà nước khác có liên quan.

- Đối tượng được giảm nộp phí:

+ Giảm 10% mức thu phí cho hộ gia đình ở các xã thuộc thành phố, thị xã và thị trấn thuộc các huyện đồng bằng.

+ Giảm 20% mức thu phí cho hộ gia đình ở các xã đồng bằng thuộc huyện và các thị trấn thuộc huyện miền núi.

+ Giảm 30% mức thu phí cho hộ gia đình ở các xã thuộc các huyện miền núi.

b) Mức thu:

Nội dung	Đơn vị tính	Mức thu (đồng)		
		Đất	Tài sản	Đất và tài sản
A. Người sử dụng đất theo khoản 3, 4, 6 Điều 4 Luật đất đai năm 2024				
Chứng nhận biến động đất đai thực hiện cấp mới Giấy chứng nhận	Hồ sơ/Giấy chứng nhận/Thửa đất	320.000	430.000	510.000
B. Đối tượng còn lại theo Luật đất đai				
Chứng nhận biến động đất đai thực hiện cấp mới Giấy chứng nhận	Hồ sơ/Giấy chứng nhận/Thửa đất	850.000	850.000	1.100.000

Tổ chức, cá nhân khi thực hiện các thủ tục hành chính thông qua dịch vụ công trực tuyến theo quy định của nhà nước không phải nộp phí

15.8.2. Lệ phí: Theo quy định tại Điều 21, Điều 24 Chương II Nghị quyết số 28/2024/NQ-HĐND ngày 10/7/2024 của HĐND tỉnh Thanh Hóa khóa XVIII, kỳ họp thứ 20, cụ thể:

a) Các trường hợp được miễn nộp lệ phí:

- Người khuyết tật và người cao tuổi (không nơi nương tựa).

- Hộ nghèo; hộ cận nghèo; người dân tộc thiểu số ở các xã có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn.

- Cha, mẹ, vợ hoặc chồng, con đẻ của liệt sỹ; người hoạt động cách

mạng bị nhiễm chất độc hoá học; thương binh; bệnh binh; Anh hùng lực lượng vũ trang nhân dân; Anh hùng lao động trong thời kỳ kháng chiến; Bà mẹ Việt Nam Anh hùng.

- Hộ gia đình, cơ quan, tổ chức hiến tặng đất nhằm mục đích xây dựng các công trình phúc lợi cho xã hội.

- Hộ gia đình bị tác động bởi thiên tai lũ lụt làm lở đất, mất đất.

- Miễn nộp lệ phí cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng trước ngày 19/10/2009 (là ngày Nghị định số 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009 của Chính phủ quy định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có hiệu lực thi hành) mà có nhu cầu cấp đổi giấy chứng nhận.

- Miễn lệ phí đối với các trường hợp thực hiện thủ tục hành chính về đất đai do thay đổi địa chỉ thường trú, địa chỉ thửa đất do chính sách nhà nước về sắp xếp, sáp nhập đơn vị hành chính hoặc các chính sách nhà nước khác có liên quan.

- Miễn lệ phí cấp giấy chứng nhận đối với hộ gia đình, cá nhân ở nông thôn. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân tại các quận thuộc thành phố trực thuộc Trung ương và các phường nội thành thuộc thành phố, thị xã trực thuộc tỉnh được cấp giấy chứng nhận ở nông thôn thì không được miễn lệ phí cấp giấy chứng nhận.

b) Mức thu:

STT	Nội dung	Mức thu (đồng)	
		Đối tượng là người sử dụng đất theo khoản 3, 4, 6 Điều 4 Luật đất đai năm 2024	Đối tượng còn lại theo Luật đất đai
1	Chứng nhận đăng ký biến động về đất đai	28.000	30.000
2	Trích lục bản đồ, văn bản, số liệu hồ sơ địa chính	15.000	30.000

Tổ chức, cá nhân khi thực hiện các thủ tục hành chính thông qua dịch vụ công trực tuyến theo quy định của nhà nước không phải nộp lệ phí.

* Trường hợp phải trích đo địa chính thửa đất, đo tài sản gắn liền với đất: Mức thu theo Đơn giá dịch vụ công trong lĩnh vực đất đai áp dụng tại Văn phòng Đăng ký đất đai thực hiện trên địa bàn tỉnh Thanh Hoá.

15.9. Tên mẫu đơn, mẫu tờ khai

- Văn bản đề nghị miễn, giảm tiền thuê đất, tiền sử dụng đất theo Mẫu số 11 tại Phụ lục IV ban hành kèm theo Quyết định này.

- Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu số 29 tại Phụ lục IV ban hành kèm theo Quyết định này.

15.10. Yêu cầu, điều kiện thực hiện thủ tục hành chính (nếu có): Không

quy định.

15.11. Căn cứ pháp lý của thủ tục hành chính:

- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024 được sửa đổi bổ sung một số điều bởi Luật số 43/2024/QH15, Luật số 47/2024/QH15 và Luật số 58/2024/QH15 của Quốc hội;

- Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 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;

- Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

- Nghị định số 118/2025/NĐ-CP ngày 09/6/2025 của Chính phủ quy định về việc thực hiện thủ tục hành chính theo cơ chế một cửa, một cửa liên thông tại Bộ phận Một cửa và Cổng Dịch vụ công quốc gia; Nghị định số 367/2025/NĐ-CP ngày 31/12/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 118/2025/NĐ-CP;

- Nghị định 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;

- Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

- Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

- Nghị định số 50/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

- Nghị quyết số 190/2025/QH15 ngày 19/02/2025 của Quốc hội quy định về việc xử lý một số vấn đề liên quan đến sắp xếp tổ chức bộ máy nhà nước;

- Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

- Nghị quyết số 28/2024/NQ HĐND ngày 10/7/2024 của HĐND tỉnh Thanh Hóa quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng các khoản phí, lệ phí thuộc thẩm quyền của Hội đồng nhân dân tỉnh;

- Nghị quyết số 12/2025/NQ HĐND ngày 24/6/2025 của HĐND tỉnh Thanh Hóa về việc sửa đổi một số điều của Quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng các khoản phí, lệ phí thuộc thẩm quyền của Hội đồng nhân dân tỉnh ban hành kèm theo Nghị quyết số 28/2024/NQ HĐND ngày 10/7/2024 của Hội đồng nhân dân tỉnh;

- Quyết định số 55/2026/QĐ-UBND ngày 28/6/2026 của UBND tỉnh

Thanh Hóa ban hành Quy định trình tự, thủ tục hành chính về đất đai trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa.

16. Xác định diện tích đất ở đối với trường hợp quy định tại điểm d khoản 2 Điều 20 Nghị định 49/2026/NĐ-CP của Chính phủ

16.1. Trình tự thực hiện:

a) *Thời gian tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả:* Trong giờ hành chính các ngày từ thứ 2 đến thứ 6 hàng tuần (trừ ngày nghỉ, ngày lễ, tết theo quy định).

b) *Địa điểm tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả:*

- Trung tâm Phục vụ hành chính công cấp xã thuộc UBND cấp xã tỉnh Thanh Hoá.

- Trung tâm Phục vụ hành chính công các cấp (*thực hiện tiếp nhận hồ sơ, trả kết quả không phụ thuộc vào địa giới hành chính*).

- Nộp trực tuyến qua Cổng Dịch vụ công Quốc gia (*một phần*) tại địa chỉ: <https://dichvucong.gov.vn>

c) *Trình tự thực hiện:*

Bước 1: Người yêu cầu đăng ký nộp hồ sơ đến Bộ phận Một cửa

Khi nộp hồ sơ, người yêu cầu đăng ký được lựa chọn nộp bản sao giấy tờ và xuất trình bản chính để cán bộ tiếp nhận hồ sơ kiểm tra đối chiếu hoặc nộp bản chính giấy tờ hoặc nộp bản sao giấy tờ đã có công chứng hoặc chứng thực; trường hợp nộp hồ sơ theo hình thức trực tuyến thì hồ sơ nộp phải được số hóa từ bản chính hoặc bản sao giấy tờ đã được công chứng, chứng thực.

Trường hợp nộp bản sao hoặc bản số hóa các loại giấy tờ thì khi nhận kết quả giải quyết thủ tục hành chính người yêu cầu đăng ký phải nộp bản chính các giấy tờ thuộc thành phần hồ sơ theo quy định.

Bước 2: Bộ phận Một cửa thực hiện:

- Kiểm tra tính đầy đủ của thành phần hồ sơ; cấp Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả. Trường hợp chưa đầy đủ thành phần hồ sơ thì trả hồ sơ kèm Phiếu yêu cầu bổ sung, hoàn thiện hồ sơ để người yêu cầu đăng ký hoàn thiện, bổ sung theo quy định.

- Chuyển hồ sơ đến Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất

Bước 3: Ủy ban nhân dân cấp xã tổ chức thực hiện:

(*) Trường hợp thửa đất không có phần diện tích tăng thêm:

- Xác định diện tích đất ở theo quy định tại khoản 2 Điều 20 Nghị định 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ.

- Gửi Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai theo Mẫu số 15 ban hành kèm theo Quyết định này và hồ sơ kê khai xác định nghĩa vụ tài chính đến cơ quan thuế để xác định và thông báo thu nghĩa vụ tài chính (nếu có);

- Trình Chủ tịch UBND cấp xã ký Giấy chứng nhận đối với toàn bộ diện tích đất đang sử dụng sau khi có thông tin từ cơ sở dữ liệu được liên thông hoặc chứng từ hoặc giấy tờ chứng minh đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính.

- Gửi Giấy chứng nhận đến Bộ phận Một cửa để trao cho người được cấp;

chuyển hồ sơ đến Văn phòng đăng ký đất đai để lập, cập nhật thông tin đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai.

() Trường hợp thửa đất có phần diện tích đất tăng thêm do thay đổi ranh giới sử dụng đất:**

- Trích lục bản đồ địa chính cho toàn bộ diện tích đang sử dụng đối với nơi đã có bản đồ địa chính;

Đối với nơi chưa có bản đồ địa chính và trong hồ sơ đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đã có mảnh trích đo bản đồ địa chính thì kiểm tra, ký xác nhận mảnh trích đo bản đồ địa chính theo quy định, trừ trường hợp mảnh trích đo bản đồ địa chính đã được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai kiểm tra, ký duyệt trước ngày 01 tháng 7 năm 2025; trường hợp trong hồ sơ đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất chưa có mảnh trích đo bản đồ địa chính thì đề nghị đơn vị đo đạc có Giấy phép về hoạt động đo đạc, thành lập bản đồ địa chính thực hiện việc trích đo bản đồ địa chính cho toàn bộ diện tích đang sử dụng; đơn vị đo đạc có trách nhiệm thực hiện trích đo bản đồ địa chính trong thời gian không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được đề nghị của cấp xã, người sử dụng đất phải trả chi phí theo quy định;

- Thực hiện các công việc sau đối với phần diện tích đất tăng thêm:

+ Xác nhận hiện trạng sử dụng đất có hay không có nhà ở, công trình xây dựng; tình trạng tranh chấp đất đai, tài sản gắn liền với đất;

+ Trường hợp có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại khoản 7 Điều 137 Luật Đất đai thì thực hiện xác định đất sử dụng ổn định theo quy định tại khoản 38 Điều 3 Luật Đất đai; Trường hợp không có giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 137 Luật Đất đai thì xác định nguồn gốc sử dụng đất, xác định việc sử dụng đất ổn định theo quy định tại khoản 38 Điều 3 Luật Đất đai.

+ Trường hợp không có giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 137 Luật Đất đai và không có một trong các giấy tờ để xác định sử dụng đất ổn định hoặc trên giấy tờ đó không ghi rõ thời điểm xác lập giấy tờ và mục đích sử dụng đất thì việc xác định thời điểm bắt đầu sử dụng đất và mục đích sử dụng đất được thực hiện trên cơ sở nội dung kê khai của người sử dụng đất và hiện trạng sử dụng đất.

Trường hợp không có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 137 Luật Đất đai và thời điểm bắt đầu sử dụng đất thể hiện trên các loại giấy tờ để xác định sử dụng đất ổn định có sự không thống nhất thì thời điểm bắt đầu sử dụng đất được xác định theo giấy tờ có ngày, tháng, năm sử dụng đất sớm nhất

+ Xác định sự phù hợp với quy hoạch

+ Trường hợp người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất đề nghị chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng thuộc trường hợp phải xin phép xây dựng quy định tại khoản 3 Điều 148, khoản 3 Điều 149 Luật Đất đai mà không có giấy xác nhận của cơ quan có chức năng quản lý về xây dựng cấp huyện trước ngày 01 tháng 7 năm 2025 về đủ điều kiện tồn tại nhà ở, công trình xây dựng thì chủ sở hữu công trình chịu trách nhiệm việc đủ điều kiện tồn tại nhà

ở, công trình xây dựng đó;

+ Niêm yết công khai các nội dung xác nhận theo Mẫu số 27 ban hành kèm theo Quyết định này tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã, khu dân cư nơi có đất, tài sản gắn liền với đất trong thời gian 15 ngày làm việc, đồng thời thực hiện xem xét giải quyết các ý kiến phản ánh về nội dung đã công khai (nếu có);

+ Xác nhận việc đủ điều kiện hay không đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai;

Trường hợp không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thì ban hành Thông báo xác nhận kết quả đăng ký đất đai theo Mẫu số 26 tại Phụ lục IV ban hành kèm theo Quyết định này và chuyển đến Bộ phận Một cửa để trả cho người yêu cầu đăng ký; chuyển hồ sơ đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai để lập, cập nhật thông tin đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai.

- Xác định diện tích đất ở theo quy định tại khoản 2 Điều 20 Nghị định 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ.

- Gửi Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai theo Mẫu số 15 ban hành kèm theo phụ lục IV Quyết định này và hồ sơ kê khai xác định nghĩa vụ tài chính đến cơ quan Thuế cơ sở.

- Trình Chủ tịch UBND cấp xã ký Giấy chứng nhận đối với toàn bộ diện tích đất đang sử dụng sau khi có thông tin từ cơ sở dữ liệu được liên thông hoặc chứng từ hoặc giấy tờ chứng minh đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính.

- Gửi Giấy chứng nhận đến Bộ phận Một cửa để trao cho người được cấp; chuyển hồ sơ đến Văn phòng đăng ký đất đai để lập, cập nhật thông tin đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai.

16.2. Cách thức thực hiện: Trực tiếp hoặc qua dịch vụ bưu chính công ích hoặc trực tuyến.

16.3. Thành phần, số lượng hồ sơ

a) Thành phần hồ sơ:

- Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu số 29 tại Phụ lục IV ban hành kèm theo Quyết định này.

- Giấy chứng nhận đã cấp.

- Giấy tờ chứng minh phân diện tích tăng thêm (nếu có)

- Văn bản về việc đại diện theo quy định của pháp luật về dân sự đối với trường hợp thực hiện thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất thông qua người đại diện

- Hồ sơ kê khai xác định nghĩa vụ tài chính: Tờ khai lệ phí trước bạ, tờ khai thuế phi nông nghiệp theo mẫu do Bộ Tài chính quy định; Văn bản đề nghị miễn, giảm tiền thuê đất, tiền sử dụng đất theo Mẫu số 11 ban hành kèm theo Quyết định này, giấy tờ chứng minh thuộc đối tượng được miễn, giảm nghĩa vụ tài chính theo quy định (nếu có);

b) Số lượng hồ sơ: 01 bộ.

16.4 Thời hạn giải quyết: Không quá 15 ngày làm việc.

Đối với các xã miền núi, hải đảo, vùng sâu, vùng xa, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn thì thời gian thực hiện không quá 25 ngày làm việc.

Thời gian trên không bao gồm thời gian phải luân chuyển hồ sơ giấy trong trường hợp tiếp nhận hồ sơ phi địa giới hành chính; xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai; thời gian làm thủ tục miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thời gian thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất; thời gian ký hợp đồng thuê đất; thời gian xem xét xử lý đối với trường hợp sử dụng đất có vi phạm pháp luật; thời gian trưng cầu giám định; thời gian niêm yết công khai, đăng tin trên phương tiện thông tin đại chúng; thời gian Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện việc đo đạc, xác định lại diện tích thửa đất để thể hiện sơ đồ của thửa đất trên Giấy chứng nhận; thời gian thực hiện thủ tục chia thửa kế quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất mà người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất chết trước khi trao Giấy chứng nhận.

16.5. Đối tượng thực hiện thủ tục hành chính: Cá nhân.

16.6. Cơ quan thực hiện thủ tục hành chính

- Cơ quan có thẩm quyền quyết định: Chủ tịch UBND cấp xã
- Cơ quan trực tiếp thực hiện thủ tục hành chính: UBND cấp xã
- Cơ quan phối hợp (nếu có): cơ quan thuế.

16.7. Kết quả thực hiện thủ tục hành chính: Giấy chứng nhận.

16.8. Lệ phí, phí (nếu có):

16.8.1. Phí thẩm định: Theo quy định tại Điều 8, Điều 18 Chương I Nghị quyết số 28/2024/NQ-HĐND ngày 10/7/2024 của HĐND tỉnh Thanh Hóa khóa XVIII, kỳ họp thứ 20, cụ thể:

a) Các trường hợp được miễn, giảm nộp phí:

- Miễn phí đối với các đối tượng sau:
 - + Người khuyết tật và người cao tuổi (không nơi nương tựa).
 - + Hộ nghèo; hộ cận nghèo; người dân tộc thiểu số ở các xã có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn.
 - + Cha, mẹ, vợ hoặc chồng, con đẻ của liệt sỹ; người hoạt động cách mạng bị nhiễm chất độc hóa học; thương binh; bệnh binh; Anh hùng lực lượng vũ trang nhân dân; Anh hùng lao động trong thời kỳ kháng chiến; Bà mẹ Việt Nam Anh hùng.
 - + Hộ gia đình, cơ quan, tổ chức hiến tặng đất nhằm mục đích xây dựng các công trình phúc lợi cho xã hội.
 - + Hộ gia đình bị tác động bởi thiên tai lũ lụt làm lở đất, mất đất.
 - + Trường hợp thực hiện thủ tục hành chính về đất đai do thay đổi địa chỉ thường trú, địa chỉ thửa đất do chính sách nhà nước về sắp xếp, sáp nhập đơn vị

hành chính hoặc các chính sách nhà nước khác có liên quan.

- Đối tượng được giảm nộp phí:

+ Giảm 10% mức thu phí cho hộ gia đình ở các xã thuộc thành phố, thị xã và thị trấn thuộc các huyện đồng bằng.

+ Giảm 20% mức thu phí cho hộ gia đình ở các xã đồng bằng thuộc huyện và các thị trấn thuộc huyện miền núi.

+ Giảm 30% mức thu phí cho hộ gia đình ở các xã thuộc các huyện miền núi.

b) Mức thu:

Nội dung	Đơn vị tính	Mức thu (đồng)		
		Đất	Tài sản	Đất và tài sản
A. Người sử dụng đất theo khoản 3, 4, 6 Điều 4 Luật đất đai năm 2024				
Chứng nhận biến động đất đai thực hiện cấp mới Giấy chứng nhận	Hồ sơ/Giấy chứng nhận/Thửa đất	320.000	430.000	510.000
B. Đối tượng còn lại theo Luật đất đai				
Chứng nhận biến động đất đai thực hiện cấp mới Giấy chứng nhận	Hồ sơ/Giấy chứng nhận/Thửa đất	850.000	850.000	1.100.000

Tổ chức, cá nhân khi thực hiện các thủ tục hành chính thông qua dịch vụ công trực tuyến theo quy định của nhà nước không phải nộp phí

16.8.2. Lệ phí: Theo quy định tại Điều 21, Điều 24 Chương II Nghị quyết số 28/2024/NQ-HĐND ngày 10/7/2024 của HĐND tỉnh Thanh Hóa khóa XVIII, kỳ họp thứ 20, cụ thể:

a) Các trường hợp được miễn nộp lệ phí:

- Người khuyết tật và người cao tuổi (không nơi nương tựa).

- Hộ nghèo; hộ cận nghèo; người dân tộc thiểu số ở các xã có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn.

- Cha, mẹ, vợ hoặc chồng, con đẻ của liệt sỹ; người hoạt động cách mạng bị nhiễm chất độc hoá học; thương binh; bệnh binh; Anh hùng lực lượng vũ trang nhân dân; Anh hùng lao động trong thời kỳ kháng chiến; Bà mẹ Việt Nam Anh hùng.

- Hộ gia đình, cơ quan, tổ chức hiến tặng đất nhằm mục đích xây dựng các công trình phúc lợi cho xã hội.

- Hộ gia đình bị tác động bởi thiên tai lũ lụt làm lở đất, mất đất.

- Miễn nộp lệ phí cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng trước ngày 19/10/2009 (là ngày Nghị định số 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009 của Chính phủ quy định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có

hiệu lực thi hành) mà có nhu cầu cấp đổi giấy chứng nhận.

- Miễn lệ phí đối với các trường hợp thực hiện thủ tục hành chính về đất đai do thay đổi địa chỉ thường trú, địa chỉ thửa đất do chính sách nhà nước về sắp xếp, sáp nhập đơn vị hành chính hoặc các chính sách nhà nước khác có liên quan.

- Miễn lệ phí cấp giấy chứng nhận đối với hộ gia đình, cá nhân ở nông thôn. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân tại các quận thuộc thành phố trực thuộc Trung ương và các phường nội thành thuộc thành phố, thị xã trực thuộc tỉnh được cấp giấy chứng nhận ở nông thôn thì không được miễn lệ phí cấp giấy chứng nhận.

b) Mức thu:

STT	Nội dung	Mức thu (đồng)	
		Đối tượng là người sử dụng đất theo khoản 3, 4, 6 Điều 4 Luật đất đai năm 2024	Đối tượng còn lại theo Luật đất đai
1	Chứng nhận đăng ký biến động về đất đai	28.000	30.000
2	Trích lục bản đồ, văn bản, số liệu hồ sơ địa chính	15.000	30.000

Tổ chức, cá nhân khi thực hiện các thủ tục hành chính thông qua dịch vụ công trực tuyến theo quy định của nhà nước không phải nộp lệ phí.

* Trường hợp phải trích đo địa chính thửa đất, đo tài sản gắn liền với đất: Mức thu theo Đơn giá dịch vụ công trong lĩnh vực đất đai áp dụng tại Văn phòng Đăng ký đất đai thực hiện trên địa bàn tỉnh Thanh Hoá.

16.9. Tên mẫu đơn, mẫu tờ khai

- Văn bản đề nghị miễn, giảm tiền thuê đất, tiền sử dụng đất theo Mẫu số 11 tại Phụ lục IV ban hành kèm theo Quyết định này.

- Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu số 29 tại Phụ lục IV ban hành kèm theo Quyết định này.

16.10. Yêu cầu, điều kiện thực hiện thủ tục hành chính (nếu có): Không.

16.11. Căn cứ pháp lý của thủ tục hành chính:

- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024 được sửa đổi bổ sung một số điều bởi Luật số 43/2024/QH15, Luật số 47/2024/QH15 và Luật số 58/2024/QH15 của Quốc hội;

- Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 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;

- Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

- Nghị định số 118/2025/NĐ-CP ngày 09/6/2025 của Chính phủ quy định về việc thực hiện thủ tục hành chính theo cơ chế một cửa, một cửa liên thông tại Bộ phận Một cửa và Cổng Dịch vụ công quốc gia; Nghị định số 367/2025/NĐ-CP ngày 31/12/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số

118/2025/NĐ-CP;

- Nghị định 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;

- Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

- Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

- Nghị định số 50/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

- Nghị quyết số 190/2025/QH15 ngày 19/02/2025 của Quốc hội quy định về việc xử lý một số vấn đề liên quan đến sắp xếp tổ chức bộ máy nhà nước;

- Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

- Nghị quyết số 28/2024/NQ HĐND ngày 10/7/2024 của HĐND tỉnh Thanh Hóa quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng các khoản phí, lệ phí thuộc thẩm quyền của Hội đồng nhân dân tỉnh;

- Nghị quyết số 12/2025/NQ HĐND ngày 24/6/2025 của HĐND tỉnh Thanh Hóa về việc sửa đổi một số điều của Quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng các khoản phí, lệ phí thuộc thẩm quyền của Hội đồng nhân dân tỉnh ban hành kèm theo Nghị quyết số 28/2024/NQ HĐND ngày 10/7/2024 của Hội đồng nhân dân tỉnh;

- Quyết định số 55/2026/QĐ-UBND ngày 28/6/2026 của UBND tỉnh Thanh Hóa ban hành Quy định trình tự, thủ tục hành chính về đất đai trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa.

17. Đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất trong trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không đúng mục đích đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất quy định tại điểm b khoản 6 Điều 25 Nghị định số 101/2024/NĐ-CP

17.1. Trình tự thực hiện:

a) *Thời gian tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả:* Trong giờ hành chính các ngày từ thứ 2 đến thứ 6 hàng tuần (trừ ngày nghỉ, ngày lễ, tết theo quy định).

b) *Địa điểm tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả:*

- Trung tâm Phục vụ hành chính công cấp xã thuộc UBND cấp xã tỉnh Thanh Hoá.

- Trung tâm Phục vụ hành chính công các cấp (*thực hiện tiếp nhận hồ sơ, trả kết quả không phụ thuộc vào địa giới hành chính*).

- Nộp trực tuyến qua Cổng Dịch vụ công Quốc gia (*một phần*) tại địa chỉ: <https://dichvucong.gov.vn>

c) Trình tự thực hiện:

Bước 1: Người yêu cầu đăng ký nộp hồ sơ đến Bộ phận Một cửa)

Khi nộp hồ sơ, người yêu cầu đăng ký được lựa chọn nộp bản sao giấy tờ và xuất trình bản chính để cán bộ tiếp nhận hồ sơ kiểm tra đối chiếu hoặc nộp bản chính giấy tờ hoặc nộp bản sao giấy tờ đã có công chứng hoặc chứng thực; trường hợp nộp hồ sơ theo hình thức trực tuyến thì hồ sơ nộp phải được số hóa từ bản chính hoặc bản sao giấy tờ đã được công chứng, chứng thực.

Đối với trường hợp thực hiện xác nhận thay đổi trên Giấy chứng nhận đã cấp thì người yêu cầu đăng ký nộp bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp.

Trường hợp nộp bản sao hoặc bản số hóa các loại giấy tờ thì khi nhận kết quả giải quyết thủ tục hành chính người yêu cầu đăng ký phải nộp bản chính các giấy tờ thuộc thành phần hồ sơ theo quy định.

Bước 2: Bộ phận Một cửa thực hiện:

- Kiểm tra tính đầy đủ của thành phần hồ sơ; cấp Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả. Trường hợp chưa đầy đủ thành phần hồ sơ thì trả hồ sơ kèm Phiếu yêu cầu bổ sung, hoàn thiện hồ sơ để người yêu cầu đăng ký hoàn thiện, bổ sung theo quy định.

- Chuyển hồ sơ đến Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất

Bước 3: Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã tổ chức thực hiện:

- Kiểm tra sự phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cấp huyện hoặc chỉ tiêu sử dụng đất đến cấp xã trong quy hoạch tỉnh hoặc một trong các quy hoạch theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn;

- Gửi Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai theo Mẫu số 15 ban hành kèm theo Quyết định này và hồ sơ kê khai xác định nghĩa vụ tài chính đến cơ quan thuế để xác định và thông báo thu nghĩa vụ tài chính cho người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất;

- Trình Chủ tịch UBND xã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất sau khi có thông tin từ cơ sở dữ liệu được liên thông hoặc chứng từ hoặc giấy tờ chứng minh đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính.

- Gửi Giấy chứng nhận đến Bộ phận Một cửa để trao cho người được cấp; chuyển hồ sơ đến Văn phòng đăng ký đất đai để lập, cập nhật thông tin đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai.

17.2. Cách thức thực hiện: Trực tiếp hoặc qua dịch vụ bưu chính công ích hoặc trực tuyến.

17.3. Thành phần, số lượng hồ sơ

a) Thành phần hồ sơ:

- Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu số 29 tại Phụ lục IV ban hành kèm theo Quyết định này.

- Giấy chứng nhận đã cấp.

- Quyết định xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai và giấy tờ chứng minh đã thực hiện quyết định xử phạt.

- Văn bản về việc đại diện theo quy định của pháp luật về dân sự đối với trường hợp thực hiện thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất thông qua người đại diện

- Hồ sơ kê khai xác định nghĩa vụ tài chính: Tờ khai lệ phí trước bạ, tờ khai thuế phi nông nghiệp theo mẫu do Bộ Tài chính quy định; Văn bản đề nghị miễn, giảm tiền thuê đất, tiền sử dụng đất theo Mẫu số 11 ban hành kèm theo Quyết định này, giấy tờ chứng minh thuộc đối tượng được miễn, giảm nghĩa vụ tài chính theo quy định (nếu có);

b) Số lượng hồ sơ: 01 bộ.

17.4 Thời hạn giải quyết: Không quá 07 ngày làm việc.

Đối với các xã miền núi, hải đảo, vùng sâu, vùng xa, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn thì thời gian thực hiện không quá 17 ngày làm việc.

Thời gian trên không bao gồm thời gian phải luân chuyển hồ sơ giấy tờ trong trường hợp tiếp nhận hồ sơ phi địa giới hành chính; xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai; thời gian làm thủ tục miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thời gian thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất; thời gian ký hợp đồng thuê đất; thời gian xem xét xử lý đối với trường hợp sử dụng đất có vi phạm pháp luật; thời gian trưng cầu giám định; thời gian niêm yết công khai, đăng tin trên phương tiện thông tin đại chúng; thời gian thực hiện thủ tục chia thừa kế quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất mà người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất chết trước khi trao Giấy chứng nhận.

17.5. Đối tượng thực hiện thủ tục hành chính: Cá nhân.

17.6. Cơ quan thực hiện thủ tục hành chính

- Cơ quan có thẩm quyền quyết định: Chủ tịch UBND cấp xã
- Cơ quan trực tiếp thực hiện thủ tục hành chính: UBND cấp xã
- Cơ quan phối hợp (nếu có): cơ quan thuế.

17.7. Kết quả thực hiện thủ tục hành chính: Giấy chứng nhận.

17.8. Lệ phí, phí (nếu có):

17.8.1. Phí thẩm định: Theo quy định tại Điều 8, Điều 18 Chương I Nghị quyết số 28/2024/NQ-HĐND ngày 10/7/2024 của HĐND tỉnh Thanh Hóa khóa XVIII, kỳ họp thứ 20, cụ thể:

a) Các trường hợp được miễn, giảm nộp phí:

- Miễn phí đối với các đối tượng sau:
 - + Người khuyết tật và người cao tuổi (không nơi nương tựa).
 - + Hộ nghèo; hộ cận nghèo; người dân tộc thiểu số ở các xã có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn.
 - + Cha, mẹ, vợ hoặc chồng, con đẻ của liệt sỹ; người hoạt động cách

mạng bị nhiễm chất độc hóa học; thương binh; bệnh binh; Anh hùng lực lượng vũ trang nhân dân; Anh hùng lao động trong thời kỳ kháng chiến; Bà mẹ Việt Nam Anh hùng.

+ Hộ gia đình, cơ quan, tổ chức hiến tặng đất nhằm mục đích xây dựng các công trình phúc lợi cho xã hội.

+ Hộ gia đình bị tác động bởi thiên tai lũ lụt làm lở đất, mất đất.

+ Trường hợp thực hiện thủ tục hành chính về đất đai do thay đổi địa chỉ thường trú, địa chỉ thửa đất do chính sách nhà nước về sắp xếp, sáp nhập đơn vị hành chính hoặc các chính sách nhà nước khác có liên quan.

- Đối tượng được giảm nộp phí:

+ Giảm 10% mức thu phí cho hộ gia đình ở các xã thuộc thành phố, thị xã và thị trấn thuộc các huyện đồng bằng.

+ Giảm 20% mức thu phí cho hộ gia đình ở các xã đồng bằng thuộc huyện và các thị trấn thuộc huyện miền núi.

+ Giảm 30% mức thu phí cho hộ gia đình ở các xã thuộc các huyện miền núi.

b) Mức thu:

Nội dung	Đơn vị tính	Mức thu (đồng)		
		Đất	Tài sản	Đất và tài sản
A. Người sử dụng đất theo khoản 3, 4, 6 Điều 4 Luật đất đai năm 2024				
Chứng nhận biến động đất đai thực hiện cấp mới Giấy chứng nhận	Hồ sơ/Giấy chứng nhận/Thửa đất	320.000	430.000	510.000
B. Đối tượng còn lại theo Luật đất đai				
Chứng nhận biến động đất đai thực hiện cấp mới Giấy chứng nhận	Hồ sơ/Giấy chứng nhận/Thửa đất	850.000	850.000	1.100.000

Tổ chức, cá nhân khi thực hiện các thủ tục hành chính thông qua dịch vụ công trực tuyến theo quy định của nhà nước không phải nộp phí

17.8.2. Lệ phí: Theo quy định tại Điều 21, Điều 24 Chương II Nghị quyết số 28/2024/NQ-HĐND ngày 10/7/2024 của HĐND tỉnh Thanh Hóa khóa XVIII, kỳ họp thứ 20, cụ thể:

a) Các trường hợp được miễn nộp lệ phí:

- Người khuyết tật và người cao tuổi (không nơi nương tựa).

- Hộ nghèo; hộ cận nghèo; người dân tộc thiểu số ở các xã có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn.

- Cha, mẹ, vợ hoặc chồng, con đẻ của liệt sỹ; người hoạt động cách mạng bị nhiễm chất độc hoá học; thương binh; bệnh binh; Anh hùng lực lượng vũ trang nhân dân; Anh hùng lao động trong thời kỳ kháng chiến; Bà mẹ Việt Nam Anh hùng.

- Hộ gia đình, cơ quan, tổ chức hiến tặng đất nhằm mục đích xây dựng các công trình phúc lợi cho xã hội.

- Hộ gia đình bị tác động bởi thiên tai lũ lụt làm lở đất, mất đất.

- Miễn nộp lệ phí cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng trước ngày 19/10/2009 (là ngày Nghị định số 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009 của Chính phủ quy định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có hiệu lực thi hành) mà có nhu cầu cấp đổi giấy chứng nhận.

- Miễn lệ phí đối với các trường hợp thực hiện thủ tục hành chính về đất đai do thay đổi địa chỉ thường trú, địa chỉ thửa đất do chính sách nhà nước về sắp xếp, sáp nhập đơn vị hành chính hoặc các chính sách nhà nước khác có liên quan.

- Miễn lệ phí cấp giấy chứng nhận đối với hộ gia đình, cá nhân ở nông thôn. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân tại các quận thuộc thành phố trực thuộc Trung ương và các phường nội thành thuộc thành phố, thị xã trực thuộc tỉnh được cấp giấy chứng nhận ở nông thôn thì không được miễn lệ phí cấp giấy chứng nhận.

b) Mức thu:

STT	Nội dung	Mức thu (đồng)	
		Đối tượng là người sử dụng đất theo khoản 3, 4, 6 Điều 4 Luật đất đai năm 2024	Đối tượng còn lại theo Luật đất đai
1	Chứng nhận đăng ký biến động về đất đai	28.000	30.000
2	Trích lục bản đồ, văn bản, số liệu hồ sơ địa chính	15.000	30.000

Tổ chức, cá nhân khi thực hiện các thủ tục hành chính thông qua dịch vụ công trực tuyến theo quy định của nhà nước không phải nộp lệ phí.

* Trường hợp phải trích đo địa chính thửa đất, đo tài sản gắn liền với đất: Mức thu theo Đơn giá dịch vụ công trong lĩnh vực đất đai áp dụng tại Văn phòng Đăng ký đất đai thực hiện trên địa bàn tỉnh Thanh Hoá.

17.9. Tên mẫu đơn, mẫu tờ khai

- Văn bản đề nghị miễn, giảm tiền thuê đất, tiền sử dụng đất theo Mẫu số 11 tại Phụ lục IV ban hành kèm theo Quyết định này.

- Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu số 29 tại Phụ lục IV ban hành kèm theo Quyết định này.

17.10. Yêu cầu, điều kiện thực hiện thủ tục hành chính (nếu có): Không.

17.11. Căn cứ pháp lý của thủ tục hành chính:

- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024 được sửa đổi bổ sung một số điều bởi Luật số 43/2024/QH15, Luật số 47/2024/QH15 và Luật số

58/2024/QH15 của Quốc hội;

- Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 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;

- Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

- Nghị định số 118/2025/NĐ-CP ngày 09/6/2025 của Chính phủ quy định về việc thực hiện thủ tục hành chính theo cơ chế một cửa, một cửa liên thông tại Bộ phận Một cửa và Cổng Dịch vụ công quốc gia; Nghị định số 367/2025/NĐ-CP ngày 31/12/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 118/2025/NĐ-CP;

- Nghị định 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;

- Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

- Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

- Nghị định số 50/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

- Nghị quyết số 190/2025/QH15 ngày 19/02/2025 của Quốc hội quy định về việc xử lý một số vấn đề liên quan đến sắp xếp tổ chức bộ máy nhà nước;

- Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

- Nghị quyết số 28/2024/NQ HĐND ngày 10/7/2024 của HĐND tỉnh Thanh Hóa quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng các khoản phí, lệ phí thuộc thẩm quyền của Hội đồng nhân dân tỉnh;

- Nghị quyết số 12/2025/NQ HĐND ngày 24/6/2025 của HĐND tỉnh Thanh Hóa về việc sửa đổi một số điều của Quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng các khoản phí, lệ phí thuộc thẩm quyền của Hội đồng nhân dân tỉnh ban hành kèm theo Nghị quyết số 28/2024/NQ HĐND ngày 10/7/2024 của Hội đồng nhân dân tỉnh;

- Quyết định số 55/2026/QĐ-UBND ngày 28/6/2026 của UBND tỉnh Thanh Hóa ban hành Quy định trình tự, thủ tục hành chính về đất đai trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa.

18. Xác định lại diện tích đất ở của hộ gia đình, cá nhân đã được cấp Giấy chứng nhận trước ngày 01 tháng 7 năm 2004

18.1. Trình tự thực hiện:

a) *Thời gian tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả:* Trong giờ hành chính các ngày từ thứ 2 đến thứ 6 hàng tuần (trừ ngày nghỉ, ngày lễ, tết theo quy định).

b) *Địa điểm tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả:*

- Trung tâm Phục vụ hành chính công tỉnh.
- Trung tâm Phục vụ hành chính công các cấp (*thực hiện tiếp nhận hồ sơ, trả kết quả không phụ thuộc vào địa giới hành chính*).
- Nộp trực tuyến qua Cổng Dịch vụ công Quốc gia (*một phần*) tại địa chỉ: <https://dichvucong.gov.vn>

c) *Trình tự thực hiện:*

Bước 1: Người yêu cầu đăng ký nộp hồ sơ đến Bộ phận Một cửa

Khi nộp các giấy tờ quy định, người yêu cầu đăng ký được lựa chọn nộp bản sao giấy tờ và xuất trình bản chính để cán bộ tiếp nhận hồ sơ kiểm tra đối chiếu hoặc nộp bản chính giấy tờ hoặc nộp bản sao giấy tờ đã có công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật về công chứng, chứng thực; trường hợp nộp hồ sơ theo hình thức trực tuyến thì hồ sơ nộp phải được số hóa từ bản chính hoặc bản sao giấy tờ đã được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật.

Trường hợp nộp bản sao hoặc bản số hóa các loại giấy tờ thì khi nhận kết quả giải quyết thủ tục hành chính người yêu cầu đăng ký phải nộp bản chính các giấy tờ thuộc thành phần hồ sơ theo quy định.

Bộ phận Một cửa tiếp nhận hồ sơ, kiểm tra tính đầy đủ của thành phần hồ sơ và cấp Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả; Chuyển hồ sơ đến Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã nơi có đất

Bước 2: Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã thực hiện:

- Khai thác, sử dụng hồ sơ cấp Giấy chứng nhận lần đầu trên Cơ sở dữ liệu đất đai, trường hợp không thể khai thác được hồ sơ thì thông báo cho Văn phòng đăng ký đất đai cung cấp hồ sơ cấp Giấy chứng nhận đã cấp lần đầu (nếu có)

- Kiểm tra hồ sơ cấp Giấy chứng nhận trước đây, trường hợp đủ điều kiện xác định lại diện tích đất ở theo quy định tại khoản 6 Điều 141 Luật Đất đai thì trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã xác định lại diện tích đất ở và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho người sử dụng đất

Bước 3: Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã ký Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bước 4: Cơ quan có chức năng quản lý đất đai chuyển Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến Bộ phận Một cửa để trả kết quả cho người sử dụng đất. Chuyển hồ sơ kèm theo bản sao Giấy chứng nhận đã cấp đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai để cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính

18.2. Cách thức thực hiện: Trực tiếp hoặc qua dịch vụ bưu chính công ích hoặc trực tuyến.

18.3. Thành phần, số lượng hồ sơ:

a) Thành phần hồ sơ:

- Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu số 29 tại Phụ lục IV ban hành kèm theo quyết định này.

- Giấy chứng nhận đã cấp.

- Văn bản về việc đại diện theo quy định của pháp luật về dân sự đối với trường hợp thực hiện thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất thông qua người đại diện.

- Các loại giấy tờ về miễn, giảm nghĩa vụ tài chính (nếu có).

b) Số lượng hồ sơ: 01 bộ.

18.4. Thời hạn giải quyết: không quá 10 ngày làm việc

Đối với các xã miền núi, vùng sâu, vùng xa, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn thì thời gian thực hiện không quá 30 ngày làm việc.

18.5. Đối tượng thực hiện thủ tục hành chính: Cá nhân, hộ gia đình.

18.6. Cơ quan thực hiện thủ tục hành chính:

- Cơ quan có thẩm quyền quyết định: Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã.

- Cơ quan trực tiếp thực hiện thủ tục hành chính: Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã.

- Cơ quan phối hợp (nếu có): Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai.

18.7. Kết quả thực hiện thủ tục hành chính: Giấy chứng nhận.

18.8. Lệ phí, phí (nếu có):

18.8.1. Phí thẩm định: Theo quy định tại Điều 8, Điều 18 Chương I Nghị quyết số 28/2024/NQ-HĐND ngày 10/7/2024 của HĐND tỉnh Thanh Hóa khóa XVIII, kỳ họp thứ 20, cụ thể:

a) Các trường hợp được miễn, giảm nộp phí:

- Miễn phí đối với các đối tượng sau:

+ Người khuyết tật và người cao tuổi (không nơi nương tựa).

+ Hộ nghèo; hộ cận nghèo; người dân tộc thiểu số ở các xã có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn.

+ Cha, mẹ, vợ hoặc chồng, con đẻ của liệt sỹ; người hoạt động cách mạng bị nhiễm chất độc hóa học; thương binh; bệnh binh; Anh hùng lực lượng vũ trang nhân dân; Anh hùng lao động trong thời kỳ kháng chiến; Bà mẹ Việt Nam Anh hùng.

+ Hộ gia đình, cơ quan, tổ chức hiến tặng đất nhằm mục đích xây dựng các công trình phúc lợi cho xã hội.

+ Hộ gia đình bị tác động bởi thiên tai lũ lụt làm lở đất, mất đất.

+ Trường hợp thực hiện thủ tục hành chính về đất đai do thay đổi địa chỉ thường trú, địa chỉ thửa đất do chính sách nhà nước về sắp xếp, sáp nhập đơn vị hành chính hoặc các chính sách nhà nước khác có liên quan.

- Đối tượng được giảm nộp phí:

+ Giảm 10% mức thu phí cho hộ gia đình ở các xã thuộc thành phố, thị xã và thị trấn thuộc các huyện đồng bằng.

+ Giảm 20% mức thu phí cho hộ gia đình ở các xã đồng bằng thuộc huyện và các thị trấn thuộc huyện miền núi.

+ Giảm 30% mức thu phí cho hộ gia đình ở các xã thuộc các huyện miền núi.

b) Mức thu:

Nội dung	Đơn vị tính	Mức thu (đồng)		
		Đất	Tài sản	Đất và tài sản
Người sử dụng đất theo khoản 3, 4, 6 Điều 4 Luật Đất đai năm 2024				
Chứng nhận biến động đất đai thực hiện cấp mới Giấy chứng nhận	Hồ sơ/Giấy chứng nhận/ Thừa đất	320.000	430.000	510.000
Chứng nhận biến động đất đai không thực hiện cấp mới Giấy chứng nhận	Hồ sơ/Giấy chứng nhận/ Thừa đất	190.000	260.000	310.000

Tổ chức, cá nhân khi thực hiện các thủ tục hành chính thông qua dịch vụ công trực tuyến theo quy định của nhà nước không phải nộp phí

18.8.2. Lệ phí: Theo quy định tại Điều 21, Điều 24 Chương II Nghị quyết số 28/2024/NQ-HĐND ngày 10/7/2024 của HĐND tỉnh Thanh Hóa khóa XVIII, kỳ họp thứ 20, cụ thể:

a) Các trường hợp được miễn nộp lệ phí:

- Người khuyết tật và người cao tuổi (không nơi nương tựa).
- Hộ nghèo; hộ cận nghèo; người dân tộc thiểu số ở các xã có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn.

- Cha, mẹ, vợ hoặc chồng, con đẻ của liệt sỹ; người hoạt động cách mạng bị nhiễm chất độc hoá học; thương binh; bệnh binh; Anh hùng lực lượng vũ trang nhân dân; Anh hùng lao động trong thời kỳ kháng chiến; Bà mẹ Việt Nam Anh hùng.

- Hộ gia đình, cơ quan, tổ chức hiến tặng đất nhằm mục đích xây dựng các công trình phúc lợi cho xã hội.

- Hộ gia đình bị tác động bởi thiên tai lũ lụt làm lở đất, mất đất.

- Miễn nộp lệ phí cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng trước ngày 19/10/2009 (là ngày Nghị định số 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009 của Chính phủ quy định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có hiệu lực thi hành) mà có nhu cầu cấp đổi giấy chứng nhận.

- Miễn lệ phí đối với các trường hợp thực hiện thủ tục hành chính về đất

đai do thay đổi địa chỉ thường trú, địa chỉ thửa đất do chính sách nhà nước về sắp xếp, sáp nhập đơn vị hành chính hoặc các chính sách nhà nước khác có liên quan.

- Miễn lệ phí cấp giấy chứng nhận đối với hộ gia đình, cá nhân ở nông thôn. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân tại các quận thuộc thành phố trực thuộc Trung ương và các phường nội thành thuộc thành phố, thị xã trực thuộc tỉnh được cấp giấy chứng nhận ở nông thôn thì không được miễn lệ phí cấp giấy chứng nhận.

b) Mức thu:

STT	Nội dung	Mức thu (đồng)
1	Chứng nhận đăng ký biến động về đất đai	28.000
2	Trích lục bản đồ, văn bản, số liệu hồ sơ địa chính	15.000

Tổ chức, cá nhân khi thực hiện các thủ tục hành chính thông qua dịch vụ công trực tuyến theo quy định của nhà nước không phải nộp lệ phí.

* Trường hợp phải trích đo địa chính thửa đất, đo tài sản gắn liền với đất: Mức thu theo Đơn giá dịch vụ công trong lĩnh vực đất đai áp dụng tại Văn phòng Đăng ký đất đai thực hiện trên địa bàn tỉnh Thanh Hoá.

18.9. Tên mẫu đơn, mẫu tờ khai: Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu số 29 tại Phụ lục IV ban hành kèm theo quyết định này.

18.9 Yêu cầu, điều kiện thực hiện thủ tục hành chính (nếu có):

18.10. Căn cứ pháp lý của thủ tục hành chính:

- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024 được sửa đổi bổ sung một số điều bởi Luật số 43/2024/QH15, Luật số 47/2024/QH15 và Luật số 58/2024/QH15 của Quốc hội;

- Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 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;

- Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

- Nghị định số 118/2025/NĐ-CP ngày 09/6/2025 của Chính phủ quy định về việc thực hiện thủ tục hành chính theo cơ chế một cửa, một cửa liên thông tại Bộ phận Một cửa và Cổng Dịch vụ công quốc gia; Nghị định số 367/2025/NĐ-CP ngày 31/12/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 118/2025/NĐ-CP;

- Nghị định 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;

- Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

- Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc

hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

- Nghị định số 50/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

- Nghị quyết số 190/2025/QH15 ngày 19/02/2025 của Quốc hội quy định về việc xử lý một số vấn đề liên quan đến sắp xếp tổ chức bộ máy nhà nước;

- Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

- Nghị quyết số 28/2024/NQ HĐND ngày 10/7/2024 của HĐND tỉnh Thanh Hóa quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng các khoản phí, lệ phí thuộc thẩm quyền của Hội đồng nhân dân tỉnh;

- Nghị quyết số 12/2025/NQ HĐND ngày 24/6/2025 của HĐND tỉnh Thanh Hóa về việc sửa đổi một số điều của Quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng các khoản phí, lệ phí thuộc thẩm quyền của Hội đồng nhân dân tỉnh ban hành kèm theo Nghị quyết số 28/2024/NQ HĐND ngày 10/7/2024 của Hội đồng nhân dân tỉnh;

- Quyết định số 55/2026/QĐ-UBND ngày 28/6/2026 của UBND tỉnh Thanh Hóa ban hành Quy định trình tự, thủ tục hành chính về đất đai trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa.

19. Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp người sử dụng đất đã thực hiện chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp theo phương án “dồn điền đổi thửa” được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt trước ngày 01 tháng 8 năm 2024

19.1. Trình tự thực hiện:

a) *Thời gian tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả:* Trong giờ hành chính các ngày từ thứ 2 đến thứ 6 hàng tuần (trừ ngày nghỉ, ngày lễ, tết theo quy định).

b) *Địa điểm tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả:*

- Trung tâm Phục vụ hành chính công cấp xã thuộc UBND cấp xã tỉnh Thanh Hoá.

- Trung tâm Phục vụ hành chính công các cấp (*thực hiện tiếp nhận hồ sơ, trả kết quả không phụ thuộc vào địa giới hành chính*).

- Nộp trực tuyến qua Cổng Dịch vụ công Quốc gia (*một phần*) tại địa chỉ: <https://dichvucong.gov.vn>

c) *Trình tự thực hiện:*

Bước 1: Người yêu cầu đăng ký nộp hồ sơ đến Bộ phận Một cửa)

Khi nộp hồ sơ, người yêu cầu đăng ký được lựa chọn nộp bản sao giấy tờ và xuất trình bản chính để cán bộ tiếp nhận hồ sơ kiểm tra đối chiếu hoặc nộp bản chính giấy tờ hoặc nộp bản sao giấy tờ đã có công chứng hoặc chứng thực; trường hợp nộp hồ sơ theo hình thức trực tuyến thì hồ sơ nộp phải được số hóa từ bản

chính hoặc bản sao giấy tờ đã được công chứng, chứng thực.

Đối với trường hợp thực hiện xác nhận thay đổi trên Giấy chứng nhận đã cấp thì người yêu cầu đăng ký nộp bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp.

Trường hợp nộp bản sao hoặc bản số hóa các loại giấy tờ thì khi nhận kết quả giải quyết thủ tục hành chính người yêu cầu đăng ký phải nộp bản chính các giấy tờ thuộc thành phần hồ sơ theo quy định.

Bước 2: Bộ phận Một cửa thực hiện:

- Kiểm tra tính đầy đủ của thành phần hồ sơ; cấp Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả. Trường hợp chưa đầy đủ thành phần hồ sơ thì trả hồ sơ kèm Phiếu yêu cầu bổ sung, hoàn thiện hồ sơ để người yêu cầu đăng ký hoàn thiện, bổ sung theo quy định.

- Chuyển hồ sơ đến cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã nơi có đất

Bước 3: Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã tổ chức thực hiện:

(*) Trường hợp Giấy chứng nhận đã cấp bị mất:

- Kiểm tra trong hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai thông tin về Giấy chứng nhận đã cấp bị mất; trường hợp phát hiện thửa đất được cấp Giấy chứng nhận đã được chuyển quyền sử dụng đất hoặc đang thế chấp theo quy định của pháp luật thì thông báo, trả lại hồ sơ cho người sử dụng đất. Trường hợp không kiểm tra được thông tin thì thông báo cho Văn phòng đăng ký đất đai cung cấp thông tin về việc đã chuyển quyền sử dụng đất hoặc đang thế chấp quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Trong thời hạn không quá 03 ngày làm việc, Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm cung cấp thông tin cho cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã; trường hợp quá thời hạn này mà không cung cấp thông tin thì Văn phòng đăng ký đất đai chịu trách nhiệm nếu thửa đất đang được thế chấp và đã được đăng ký thế chấp theo quy định của pháp luật;

- Trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã hủy Giấy chứng nhận đã cấp; cấp Giấy chứng nhận theo Phương án dồn điền đổi thửa đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

- Gửi Giấy chứng nhận đến Bộ phận Một cửa để trao cho người được cấp; chuyển hồ sơ đến Văn phòng đăng ký đất đai để lập, cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai.

() Các trường hợp còn lại:**

- Trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo Phương án dồn điền đổi thửa đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

- Gửi Giấy chứng nhận đến Bộ phận Một cửa để trao cho người được cấp; chuyển hồ sơ đến Văn phòng đăng ký đất đai để lập, cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai.

19.2. Cách thức thực hiện: Trực tiếp hoặc qua dịch vụ bưu chính công ích hoặc trực tuyến.

19.3. Thành phần, số lượng hồ sơ

a) Thành phần hồ sơ:

- Đơn đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu số 25 ban hành kèm theo Quyết định này đối với trường hợp chưa được cấp Giấy chứng nhận; Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu số 29 ban hành kèm Quyết định này đối với trường hợp đã được cấp Giấy chứng nhận;

- Văn bản về việc giao nhận ruộng đất (nếu có);
- Giấy chứng nhận đã cấp;

Trường hợp người sử dụng đất chưa được cấp Giấy chứng nhận hoặc Giấy chứng nhận đã cấp bị mất thì không phải nộp Giấy chứng nhận; đối với trường hợp bị mất Giấy chứng nhận thì người sử dụng đất thể hiện thông tin về việc bị mất Giấy chứng nhận trên Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất;

b) Số lượng hồ sơ: 01 bộ.

19.4 Thời hạn giải quyết: Không quá 10 ngày làm việc.

Đối với các xã miền núi, hải đảo, vùng sâu, vùng xa, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn thì thời gian thực hiện không quá 20 ngày làm việc.

Thời gian trên không bao gồm thời gian phải luân chuyển hồ sơ giấy trong trường hợp tiếp nhận hồ sơ phi địa giới hành chính; xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai; thời gian làm thủ tục miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thời gian thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất; thời gian ký hợp đồng thuê đất; thời gian xem xét xử lý đối với trường hợp sử dụng đất có vi phạm pháp luật; thời gian trưng cầu giám định; thời gian niêm yết công khai, đăng tin trên phương tiện thông tin đại chúng; thời gian thực hiện thủ tục chia thừa kế quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất mà người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất chết trước khi trao Giấy chứng nhận.

19.5. Đối tượng thực hiện thủ tục hành chính: Cá nhân.

19.6. Cơ quan thực hiện thủ tục hành chính

- Cơ quan có thẩm quyền quyết định: Chủ tịch UBND cấp xã
- Cơ quan trực tiếp thực hiện thủ tục hành chính: UBND cấp xã
- Cơ quan phối hợp (nếu có): Văn phòng Đăng ký đất đai.

19.7. Kết quả thực hiện thủ tục hành chính: Giấy chứng nhận.

19.8. Lệ phí, phí (nếu có):

1.8.1. Phí thẩm định: Theo quy định tại Điều 8, Điều 18 Chương I Nghị quyết số 28/2024/NQ-HĐND ngày 10/7/2024 của HĐND tỉnh Thanh Hóa khóa XVIII, kỳ họp thứ 20, cụ thể:

a) Các trường hợp được miễn, giảm nộp phí:

- Miễn phí đối với các đối tượng sau:
 - + Người khuyết tật và người cao tuổi (không nơi nương tựa).
 - + Hộ nghèo; hộ cận nghèo; người dân tộc thiểu số ở các xã có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn.
 - + Cha, mẹ, vợ hoặc chồng, con đẻ của liệt sỹ; người hoạt động cách

mạng bị nhiễm chất độc hóa học; thương binh; bệnh binh; Anh hùng lực lượng vũ trang nhân dân; Anh hùng lao động trong thời kỳ kháng chiến; Bà mẹ Việt Nam Anh hùng.

+ Hộ gia đình, cơ quan, tổ chức hiến tặng đất nhằm mục đích xây dựng các công trình phúc lợi cho xã hội.

+ Hộ gia đình bị tác động bởi thiên tai lũ lụt làm lở đất, mất đất.

+ Trường hợp thực hiện thủ tục hành chính về đất đai do thay đổi địa chỉ thường trú, địa chỉ thửa đất do chính sách nhà nước về sắp xếp, sáp nhập đơn vị hành chính hoặc các chính sách nhà nước khác có liên quan.

- Đối tượng được giảm nộp phí:

+ Giảm 10% mức thu phí cho hộ gia đình ở các xã thuộc thành phố, thị xã và thị trấn thuộc các huyện đồng bằng.

+ Giảm 20% mức thu phí cho hộ gia đình ở các xã đồng bằng thuộc huyện và các thị trấn thuộc huyện miền núi.

+ Giảm 30% mức thu phí cho hộ gia đình ở các xã thuộc các huyện miền núi.

b) Mức thu:

Nội dung	Đơn vị tính	Mức thu (đồng)		
		Đất	Tài sản	Đất và tài sản
Cấp lần đầu				
Trường hợp cấp riêng từng thửa đất hoặc tài sản hoặc cả đất và tài sản	Hồ sơ/Giấy chứng nhận/Thửa đất	500.000	500.000	610.000
Trường hợp nhiều thửa đất hoặc tài sản trong một thửa đất lập chung trong 1 hồ sơ và cấp chung 1 Giấy chứng nhận, thu thêm mỗi thửa đất hoặc tài sản tăng thêm	Thửa đất hoặc tài sản	150.000	150.000	180.000

Tổ chức, cá nhân khi thực hiện các thủ tục hành chính thông qua dịch vụ công trực tuyến theo quy định của nhà nước không phải nộp phí

1.8.2. Lệ phí: Theo quy định tại Điều 21, Điều 24 Chương II Nghị quyết số 28/2024/NQ-HĐND ngày 10/7/2024 của HĐND tỉnh Thanh Hóa khóa XVIII, kỳ họp thứ 20, cụ thể:

a) Các trường hợp được miễn nộp lệ phí:

- Người khuyết tật và người cao tuổi (không nơi nương tựa).

- Hộ nghèo; hộ cận nghèo; người dân tộc thiểu số ở các xã có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn.

- Cha, mẹ, vợ hoặc chồng, con đẻ của liệt sỹ; người hoạt động cách mạng bị nhiễm chất độc hoá học; thương binh; bệnh binh; Anh hùng lực lượng

vũ trang nhân dân; Anh hùng lao động trong thời kỳ kháng chiến; Bà mẹ Việt Nam Anh hùng.

- Hộ gia đình, cơ quan, tổ chức hiến tặng đất nhằm mục đích xây dựng các công trình phúc lợi cho xã hội.

- Hộ gia đình bị tác động bởi thiên tai lũ lụt làm lở đất, mất đất.

- Miễn nộp lệ phí cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng trước ngày 19/10/2009 (là ngày Nghị định số 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009 của Chính phủ quy định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có hiệu lực thi hành) mà có nhu cầu cấp đổi giấy chứng nhận.

- Miễn lệ phí đối với các trường hợp thực hiện thủ tục hành chính về đất đai do thay đổi địa chỉ thường trú, địa chỉ thửa đất do chính sách nhà nước về sắp xếp, sáp nhập đơn vị hành chính hoặc các chính sách nhà nước khác có liên quan.

- Miễn lệ phí cấp giấy chứng nhận đối với hộ gia đình, cá nhân ở nông thôn. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân tại các quận thuộc thành phố trực thuộc Trung ương và các phường nội thành thuộc thành phố, thị xã trực thuộc tỉnh được cấp giấy chứng nhận ở nông thôn thì không được miễn lệ phí cấp giấy chứng nhận.

b) Mức thu:

STT	Nội dung	Mức thu (đồng)
1	Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất	
	Cấp lần đầu giấy chứng nhận bao gồm cả đất và tài sản trên đất	100.000
2	Cấp Giấy chứng nhận chỉ có quyền sử dụng đất (không có nhà và tài sản gắn liền với đất)	
	Cấp lần đầu	40.000
3	Trích lục bản đồ, văn bản, số liệu hồ sơ địa chính	15.000

Tổ chức, cá nhân khi thực hiện các thủ tục hành chính thông qua dịch vụ công trực tuyến theo quy định của nhà nước không phải nộp lệ phí.

* Trường hợp phải trích đo địa chính thửa đất, đo tài sản gắn liền với đất: Mức thu theo Đơn giá dịch vụ công trong lĩnh vực đất đai áp dụng tại Văn phòng Đăng ký đất đai thực hiện trên địa bàn tỉnh Thanh Hoá.

19.9. Tên mẫu đơn, mẫu tờ khai

- Văn bản đề nghị miễn, giảm tiền thuê đất, tiền sử dụng đất theo Mẫu số 11 tại Phụ lục IV ban hành kèm theo Quyết định này.

- Đơn đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu số 25 tại Phụ lục

IV ban hành kèm theo Quyết định này.

- Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu số 29 tại Phụ lục IV ban hành kèm theo Quyết định này.

19.10. Yêu cầu, điều kiện thực hiện thủ tục hành chính (nếu có): Không

19.11. Căn cứ pháp lý của thủ tục hành chính:

- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024 được sửa đổi bổ sung một số điều bởi Luật số 43/2024/QH15, Luật số 47/2024/QH15 và Luật số 58/2024/QH15 của Quốc hội;

- Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 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;

- Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

- Nghị định số 118/2025/NĐ-CP ngày 09/6/2025 của Chính phủ quy định về việc thực hiện thủ tục hành chính theo cơ chế một cửa, một cửa liên thông tại Bộ phận Một cửa và Công Dịch vụ công quốc gia; Nghị định số 367/2025/NĐ-CP ngày 31/12/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 118/2025/NĐ-CP;

- Nghị định 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;

- Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

- Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

- Nghị định số 50/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

- Nghị quyết số 190/2025/QH15 ngày 19/02/2025 của Quốc hội quy định về việc xử lý một số vấn đề liên quan đến sắp xếp tổ chức bộ máy nhà nước;

- Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

- Nghị quyết số 28/2024/NQ HĐND ngày 10/7/2024 của HĐND tỉnh Thanh Hóa quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng các khoản phí, lệ phí thuộc thẩm quyền của Hội đồng nhân dân tỉnh;

- Nghị quyết số 12/2025/NQ HĐND ngày 24/6/2025 của HĐND tỉnh Thanh Hóa về việc sửa đổi một số điều của Quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng các khoản phí, lệ phí thuộc thẩm quyền của Hội đồng

nhân dân tỉnh ban hành kèm theo Nghị quyết số 28/2024/NQ HĐND ngày 10/7/2024 của Hội đồng nhân dân tỉnh;

- Quyết định số 55/2026/QĐ-UBND ngày 28/6/2026 của UBND tỉnh Thanh Hóa ban hành Quy định trình tự, thủ tục hành chính về đất đai trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa.