

Phụ lục II
THỦ TỤC HÀNH CHÍNH ĐƯỢC CHUẨN HÓA LĨNH VỰC ĐẤT ĐAI
THUỘC THẨM QUYỀN GIẢI QUYẾT CỦA VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ
ĐẤT ĐAI/CHI NHÁNH VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI
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 (22 TTHC)

STT	Mã TTHC trên Cổng DVCQG¹	Thủ tục hành chính
1	1.115532	Đăng ký đất đai lần đầu đối với trường hợp được Nhà nước giao đất để quản lý
2	1.115533	Xóa cho thuê, xóa cho thuê lại quyền sử dụng đất trong dự án xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng
3	1.115491	Đăng ký biến động đối với trường hợp thành viên của hộ gia đình hoặc cá nhân đang sử dụng đất thành lập doanh nghiệp tư nhân và sử dụng đất vào hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp
4	1.115490	Tách thửa hoặc hợp thửa đất
5	1.115492	Cấp đổi Giấy chứng nhận
6	1.115493	Cấp lại Giấy chứng nhận đã cấp do bị mất
7	1.115523	Đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng trong dự án bất động sản
8	1.115524	Đăng ký biến động chuyển nhượng dự án đầu tư có sử dụng đất (dự án đã được cấp Giấy chứng nhận)
9	1.115525	Đính chính Giấy chứng nhận đã cấp có sai sót (trường hợp Văn phòng Đăng ký đất đai thực hiện)

¹ Tra cứu toàn bộ nội dung của TTHC trên Cổng Dịch vụ công quốc gia tại địa chỉ: <http://dichvucong.gov.vn>

10	1.115526	Thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp 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 lại Giấy chứng nhận sau khi thu hồi (Văn phòng Đăng ký đất đai thực hiện)
11	1.115527	Đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp đã chuyển quyền sử dụng đất trước ngày 01 tháng 8 năm 2024 mà bên chuyển quyền đã được cấp Giấy chứng nhận nhưng chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền theo quy định
12	1.115528	Cấp Giấy chứng nhận đối với thửa đất có diện tích tăng thêm do nhận chuyển quyền sử dụng một phần thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận quy định tại điểm a khoản 2 Điều 24 Nghị định số 101/2024/NĐ-CP
13	1.115508	Đăng ký biến động chuyển mục đích sử dụng đất không phải xin phép cơ quan nhà nước có thẩm quyền
14	1.115509	Đăng ký tài sản gắn liền với thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận hoặc đăng ký thay đổi về tài sản gắn liền với đất so với nội dung đã đăng ký, gia hạn thời hạn sở hữu nhà ở của tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài theo quy định của pháp luật về nhà ở
15	1.115510	Xác nhận tiếp tục sử dụng đất nông nghiệp
16	1.115511	Đăng ký biến động đối với trường hợp đổi tên hoặc thay đổi thông tin về người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc thay đổi số hiệu hoặc địa chỉ của thửa đất; thay đổi hạn chế quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc có thay đổi quyền đối với thửa đất liền kề; giảm diện tích thửa đất do sạt lở tự nhiên
17	1.115513	Xóa ghi nợ tiền sử dụng đất, lệ phí trước bạ trên Giấy chứng nhận đã cấp
18	1.115538	Đăng ký biến động quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất trong các trường hợp chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp; chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong dự án xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng; tặng cho quyền sử dụng đất cho Nhà nước hoặc cộng đồng dân cư hoặc mở rộng đường giao thông

19	1.115539	Bán hoặc tặng cho hoặc để thừa kế hoặc góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất thuê của Nhà nước theo hình thức thuê đất trả tiền hàng năm; chuyển nhượng quyền khai thác khoáng sản theo quy định của pháp luật về địa chất và khoáng sản
20	1.115540	Đăng ký biến động thay đổi quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất do chia, tách, hợp nhất, sáp nhập tổ chức hoặc chuyển đổi mô hình tổ chức, chuyển đổi loại hình doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp; trường hợp tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài nhận quyền sử dụng đất thông qua việc chia, tách, sáp nhập, hợp nhất, chuyển đổi mô hình tổ chức, chuyển đổi loại hình doanh nghiệp theo quyết định, văn bản của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền từ tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài theo quy định của pháp luật
21	1.115541	Đăng ký biến động đối với trường hợp điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết; cấp Giấy chứng nhận cho từng thửa đất theo quy hoạch xây dựng chi tiết cho chủ đầu tư dự án có nhu cầu
22	1.115542	Đăng ký biến động đối với trường hợp thay đổi quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo thỏa thuận của các thành viên hộ gia đình hoặc của vợ và chồng; quyền sử dụng đất xây dựng công trình trên mặt đất phục vụ cho việc vận hành, khai thác sử dụng công trình ngầm, quyền sở hữu công trình ngầm; bán tài sản, điều chuyển, chuyển nhượng quyền sử dụng đất là tài sản công theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công; nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo kết quả giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai hoặc bản án, quyết định của Tòa án, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án đã được thi hành; quyết định hoặc phán quyết của Trọng tài thương mại Việt Nam về giải quyết tranh chấp giữa các bên phát sinh từ hoạt động thương mại liên quan đến đất đai; nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất do xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đã được đăng ký, bao gồm cả xử lý khoản nợ có nguồn gốc từ khoản nợ xấu của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài

B. NỘI DUNG CỤ THỂ THỦ TỤC HÀNH CHÍNH

1. Đăng ký đất đai lần đầu đối với trường hợp được Nhà nước giao đất để quản lý

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:*

- Bộ phận Tiếp nhận và Trả kết quả của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Trung tâm Phục vụ hành chính công tỉnh (số 28 Đại lộ Lê Lợi, phường Hạc Thành, tỉnh Thanh Hóa) và 26 xã, phường nơi Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai khu vực liên xã đặt trụ sở.

- Trung tâm Phục vụ hành chính công cấp xã (*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 như sau:

+ Trường hợp là tổ chức được giao đất để quản lý thì nộp hồ sơ tại Bộ phận Một cửa để chuyển đến Văn phòng Đăng ký đất đai.

+ Cơ quan có chức năng quản lý đất đai các cấp chuẩn bị 01 bộ hồ sơ và chuyển đến Văn phòng đăng ký đất đai đối với đất thuộc trách nhiệm quản lý của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cấp xã.

+ Người đại diện cho cộng đồng dân cư nộp hồ sơ tại Bộ phận Một cửa đối với đất giao cộng đồng dân cư quản lý. Bộ phận Một cửa chuyển hồ sơ đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai.

- Bước 2: Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện việc lập, cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai.

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 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.

- Báo cáo kết quả rà soát hiện trạng sử dụng đất theo Mẫu số 25đ tại Phụ lục IV ban hành kèm theo Quyết định này (*đối với trường hợp là tổ chức được giao đất để quản lý và trường hợp đất thuộc trách nhiệm quản lý của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cấp xã*).

b) *Số lượng hồ sơ:* 01 bộ.

1.4. 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 được tăng thêm 10 ngày làm việc.

Thời gian trên không bao gồm 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 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: Người được Nhà nước giao đất để quản lý.

1.6. Cơ quan thực hiện thủ tục hành chính:

- Cơ quan, người có thẩm quyền quyết định:
- + Văn phòng đăng ký đất đai đối với trường hợp giao đất để quản lý cho tổ chức.
- + Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai đối với cộng đồng dân cư được giao đất để quản lý.
- Cơ quan trực tiếp thực hiện thủ tục hành chính: Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai.
- Cơ quan phối hợp: Các cơ quan, đơn vị có liên quan.

1.7. Kết quả thực hiện thủ tục hành chính: Lập, cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai.

1.8. Lệ phí, phí (nếu có): Không quy định.

1.9. 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.
- Báo cáo kết quả rà soát hiện trạng sử dụng đất theo Mẫu số 25đ 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): Không

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 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 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;

- 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. Xóa cho thuê, xóa cho thuê lại quyền sử dụng đất trong dự án xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng

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:

- Bộ phận Tiếp nhận và Trả kết quả của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Trung tâm Phục vụ hành chính công tỉnh (số 28 Đại lộ Lê Lợi, phường Hạc Thành, tỉnh Thanh Hóa) và 26 xã, phường nơi Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai khu vực liên xã đặt trụ sở.

- Trung tâm Phục vụ hành chính công cấp xã (*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 Văn phòng Đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai.

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 thực hiện xác nhận thay đổi trên Giấy chứng nhận đã cấp thì nộp bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp.

- *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 Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai.

- *Bước 3:* Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện:

+ Xác nhận xóa cho thuê, cho thuê lại vào Giấy chứng nhận đã cấp của chủ đầu tư dự án và trả Giấy chứng nhận cho chủ đầu tư dự án.

+ Thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp của bên thuê, bên thuê lại đất.

+ Chinh lý, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai.

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

2.3. 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 ban hành kèm theo Quyết định này.

- Giấy chứng nhận đã cấp trừ các trường hợp sau:

+ Trường hợp thực hiện quyết định hoặc bản án của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án đã có hiệu lực thi hành hoặc trường hợp đấu giá, giao quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất theo yêu cầu của Tòa án, cơ quan thi hành án mà không thu hồi được Giấy chứng nhận đã cấp và cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận đã thực hiện quyết định thu hồi, hủy Giấy chứng nhận đã cấp.

+ Trường hợp điều chuyển tài sản công mà mất Giấy chứng nhận.

+ Trường hợp dữ liệu thông tin về Giấy chứng nhận đã cấp trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai đủ điều kiện khai thác, sử dụng thay thế giấy tờ trong

thành phần hồ sơ thủ tục hành chính mà khi thực hiện thủ tục đăng ký biến động không phải xác nhận thay đổi trên Giấy chứng nhận đã cấp.

Trước khi nhận kết quả giải quyết thủ tục hành chính, người sử dụng đất phải nộp lại bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp cho Bộ phận Một cửa để chuyển về Văn phòng Đăng ký đất đai xác nhận biến động hoặc thu hồi, quản lý theo quy định.

- Văn bản về việc xóa cho thuê, xóa cho thuê lại quyền sử dụng đất.
- 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;

** Đối với thành phần hồ sơ, tài liệu đã có trong các cơ sở dữ liệu quốc gia, cơ sở dữ liệu chuyên ngành, giấy tờ đã tích hợp và được chia sẻ từ VNeID, cơ quan có thẩm quyền tiếp nhận, giải quyết thủ tục hành chính phải chủ động khai thác, tái sử dụng và tuyệt đối không yêu cầu người dân, doanh nghiệp cung cấp thông tin. Trường hợp không khai thác được thông tin hoặc thông tin khai thác được không đầy đủ, không chính xác thì cơ quan, người có thẩm quyền tiếp nhận, giải quyết thủ tục hành chính yêu cầu cá nhân, tổ chức bổ sung thành phần hồ sơ để giải quyết thủ tục hành chính.*

b) Số lượng hồ sơ: 01 bộ.

2.4. Thời hạn giải quyết: Không quá 02 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 được tăng thêm 10 ngày làm việc.

Thời gian trên không bao gồm 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 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:

- Tổ chức trong nước, tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài; tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài.

- Cá nhân, cộng đồng dân cư.

2.6. Cơ quan thực hiện thủ tục hành chính:

- Cơ quan có thẩm quyền quyết định:

+ Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện đối với 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.

+ Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện đối với cá nhân, cộng đồng dân cư, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài.

- Cơ quan trực tiếp thực hiện thủ tục hành chính: Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai.

- Cơ quan phối hợp: Các cơ quan, đơn vị có liên quan.

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

2.8. Lệ phí, phí (nếu có):

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				
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 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
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.*

2.8.2. 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.

2.9. 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.

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

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 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 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. Đăng ký biến động đối với trường hợp thành viên của hộ gia đình hoặc cá nhân đang sử dụng đất thành lập doanh nghiệp tư nhân và sử dụng đất vào hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp

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:*

- Bộ phận Tiếp nhận và Trả kết quả của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Trung tâm Phục vụ hành chính công tỉnh (số 28 Đại lộ Lê Lợi, phường Hạc Thành, tỉnh Thanh Hóa) và 26 xã, phường nơi Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai khu vực liên xã đặt trụ sở.

- Trung tâm Phục vụ hành chính công cấp xã (*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 Văn phòng Đăng ký đất đai.

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 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.

Trường hợp thực hiện xác nhận thay đổi trên Giấy chứng nhận đã cấp thì nộp bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp.

- *Bước 2:* Bộ phận Một cửa thực hiện:

+ Kiểm tra tính đầy đủ của thành phần hồ sơ và 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 Văn phòng đăng ký đất đai.

- *Bước 3:* Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện:

+ Kiểm tra, ký duyệt mảnh trích đo bản đồ địa chính đối với trường hợp người sử dụng đất nộp mảnh trích đo bản đồ địa chính thửa đất để xác định lại kích thước các cạnh, diện tích của thửa đất.

Trường hợp thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai mà Giấy chứng nhận đã cấp chưa sử dụng bản đồ địa chính hoặc trích đo bản đồ địa chính thửa đất, người sử dụng đất có nhu cầu cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc thuộc trường hợp phải cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thì Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện việc trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo bản đồ địa chính thửa đất đối với nơi chưa có bản đồ địa chính hoặc chỉ có bản đồ địa chính dạng giấy đã rách nát, hư hỏng không thể khôi phục và không thể sử dụng để số hóa theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 4 Nghị định số 101/2024/NĐ-CP 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.

+ Chinh lý, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc xác nhận thay đổi trên Giấy chứng nhận đã cấp đối với trường hợp không phải thực hiện nghĩa vụ tài chính; gửi Giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền đến cơ quan tiếp nhận hồ sơ để trao cho người được cấp.

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:

- 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 trừ các trường hợp sau:

- + Trường hợp thực hiện quyết định hoặc bản án của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án đã có hiệu lực thi hành hoặc trường hợp đấu giá, giao quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất theo yêu cầu của Tòa án, cơ quan thi hành án mà không thu hồi được Giấy chứng nhận đã cấp và cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận đã thực hiện quyết định thu hồi, hủy Giấy chứng nhận đã cấp.

- + Trường hợp điều chuyển tài sản công mà mất Giấy chứng nhận.

- + Trường hợp dữ liệu thông tin về Giấy chứng nhận đã cấp trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai đủ điều kiện khai thác, sử dụng thay thế giấy tờ trong thành phần hồ sơ thủ tục hành chính mà khi thực hiện thủ tục đăng ký biến động không phải xác nhận thay đổi trên Giấy chứng nhận đã cấp.

Trước khi nhận kết quả giải quyết thủ tục hành chính, người sử dụng đất phải nộp lại bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp cho Bộ phận Một cửa để chuyển về Văn phòng Đăng ký đất đai xác nhận biến động hoặc thu hồi, quản lý theo quy định.

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp đối với trường hợp cơ quan giải quyết thủ tục hành chính không khai thác, sử dụng được thông tin về đăng ký doanh nghiệp trên Cơ sở dữ liệu quốc gia về đăng ký doanh nghiệp.

- Văn bản thỏa thuận của các thành viên trong hộ gia đình có chung quyền sử dụng đất đồng ý đưa quyền sử dụng đất vào doanh nghiệp đã được công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật đối với trường hợp quyền sử dụng đất của hộ gia đình.

- Bản vẽ tách thửa đất, hợp thửa đất theo Mẫu số 34 tại Phụ lục IV ban hành kèm theo Quyết định này đối với trường hợp đăng ký biến động đất đai mà phải tách thửa đất, hợp thửa đất.

- Mảnh trích đo bản đồ địa chính thửa đất đối với trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu đo đạc để xác định lại kích thước các cạnh, diện tích của thửa đất.

- 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.

** Đối với thành phần hồ sơ, tài liệu đã có trong các cơ sở dữ liệu quốc gia, cơ sở dữ liệu chuyên ngành, giấy tờ đã tích hợp và được chia sẻ từ VNeID, cơ quan có thẩm quyền tiếp nhận, giải quyết thủ tục hành chính phải chủ động khai thác, tái sử dụng và tuyệt đối không yêu cầu người dân, doanh nghiệp cung cấp thông tin. Trường hợp không khai thác được thông tin hoặc thông tin khai thác được không đầy đủ, không chính xác thì cơ quan, người có thẩm quyền tiếp nhận, giải quyết thủ tục hành chính yêu cầu cá nhân, tổ chức bổ sung thành phần hồ sơ để giải quyết thủ tục hành chính.*

b) Số lượng hồ sơ: 01 bộ

3.4. 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 được tăng thêm 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; 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 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: Doanh nghiệp tư nhân sau khi đã thành lập.

3.6. Cơ quan thực hiện thủ tục hành chính:

- Cơ quan có thẩm quyền quyết định: Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh.
- Cơ quan trực tiếp thực hiện thủ tục hành chính: Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh.
- Cơ quan phối hợp: Các cơ quan, đơn vị có liên quan

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

3.8. Lệ phí, phí (nếu có):

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				
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 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
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.

3.8.2. 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.

3.9. 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.

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

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 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 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. Tách thửa hoặc hợp thửa đất

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:*

- Bộ phận Tiếp nhận và Trả kết quả của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Trung tâm Phục vụ hành chính công tỉnh (số 28 Đại lộ Lê Lợi, phường Hạc Thành, tỉnh Thanh Hóa) và 26 xã, phường nơi Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai khu vực liên xã đặt trụ sở.

- Trung tâm Phục vụ hành chính công cấp xã (*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.

Bước 2: Bộ phận Một cửa thực hiện:

- Kiểm tra tính đầy đủ của thành phần hồ sơ và 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 Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai

Bước 3: Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai kiểm tra hồ sơ, đối chiếu quy định tại Điều 220 Luật Đất đai, khoản 3 Điều 11 Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 10/11/2025 của Quốc Hội và quy định điều kiện, diện tích tối thiểu của việc tách thửa đất, hợp thửa đất đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa để xác định điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất; kiểm tra các thông tin về người sử dụng đất, ranh giới, diện tích, loại

đất của các thửa đất trên hồ sơ lưu trữ, hồ sơ do người sử dụng đất nộp và thực hiện như sau:

- Trường hợp hồ sơ không đủ điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất thì trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ, Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai trả hồ sơ cho người sử dụng đất và thông báo rõ lý do.

- Trường hợp hồ sơ đủ điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất nhưng Giấy chứng nhận đã cấp không có sơ đồ thửa đất hoặc có sơ đồ thửa đất nhưng thiếu kích thước các cạnh hoặc diện tích và kích thước các cạnh không thống nhất thì trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ, Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai trả hồ sơ và thông báo rõ lý do cho người sử dụng đất để thực hiện đăng ký biến động đất đai.

- Trường hợp hồ sơ đủ điều kiện giải quyết thì Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai xác nhận đủ điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất kèm các thông tin thửa đất vào Đơn đề nghị tách thửa đất, hợp thửa đất, đồng thời xác nhận vào Bản vẽ tách thửa đất, hợp thửa đất để hoàn thiện thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với các thửa đất sau tách thửa, hợp thửa, trừ trường hợp Bản vẽ tách thửa đất, hợp thửa đất do Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện.

- Thông tin chính thức của các thửa đất sau tách thửa, hợp thửa chỉ được xác lập và chỉnh lý vào bản đồ địa chính sau khi người sử dụng đất thực hiện đăng ký biến động và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho thửa đất sau tách thửa, hợp thửa.

- Trường hợp tách thửa đất, hợp thửa đất mà không thay đổi người sử dụng đất thì Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện việc chỉnh lý, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho các thửa đất sau khi tách thửa đất, hợp thửa 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 được cấp.

Trường hợp người sử dụng đất thực hiện chuyển quyền sử dụng đất đối với các thửa đất sau khi tách thửa đất, hợp thửa đất thì trả kết quả là bản vẽ tách thửa, hợp thửa đã được xác nhận để người sử dụng đất thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo quy định.

- Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đã được cấp giấy chứng nhận và được ghi nợ tiền sử dụng đất mà thực hiện phân chia thừa kế quyền sử dụng đất dẫn đến tách thửa đất thì những người nhận thừa kế phải có văn bản thỏa thuận xác định cụ thể số tiền sử dụng đất còn nợ theo thửa đất sau khi tách thửa đất. Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai ghi số tiền sử dụng đất còn nợ trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo văn bản đã thỏa thuận.

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 đề nghị tách thửa đất, hợp thửa đất theo Mẫu số 35 ban hành kèm theo Quyết định này;

- Bản vẽ tách thửa đất, hợp thửa đất lập theo Mẫu số 34 ban hành kèm theo Quyết định này do Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện hoặc do đơn vị đo đạc có Giấy phép về hoạt động đo đạc, thành lập bản đồ địa chính thực hiện.

- Giấy chứng nhận đã cấp hoặc bản sao Giấy chứng nhận đã cấp kèm bản gốc để đối chiếu hoặc nộp bản sao có công chứng, chứng thực.

- Văn bản thỏa thuận xác định cụ thể số tiền sử dụng đất còn nợ theo thửa đất sau khi tách thửa đất trong trường hợp hộ gia đình, cá nhân đã được cấp giấy chứng nhận và được ghi nợ tiền sử dụng đất mà thực hiện phân chia thừa kế quyền sử dụng đất dẫn đến tách thửa đất.

- Các văn bản của cơ quan có thẩm quyền có thể hiện nội dung tách thửa đất, hợp thửa đất (nếu có).

** Đối với thành phần hồ sơ, tài liệu đã có trong các cơ sở dữ liệu quốc gia, cơ sở dữ liệu chuyên ngành, giấy tờ đã tích hợp và được chia sẻ từ VNeID, cơ quan có thẩm quyền tiếp nhận, giải quyết thủ tục hành chính phải chủ động khai thác, tái sử dụng và tuyệt đối không yêu cầu người dân, doanh nghiệp cung cấp thông tin. Trường hợp không khai thác được thông tin hoặc thông tin khai thác được không đầy đủ, không chính xác thì cơ quan, người có thẩm quyền tiếp nhận, giải quyết thủ tục hành chính yêu cầu cá nhân, tổ chức bổ sung thành phần hồ sơ để giải quyết thủ tục hành chính.*

b) Số lượng hồ sơ: 01 bộ.

4.4. 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 được tăng thêm 10 ngày làm việc.

Thời gian trên không bao gồm 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 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.

4.5. Đối tượng thực hiện thủ tục hành chính:

- Tổ chức trong nước, tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài.
- Cá nhân, cộng đồng dân cư.

4.6. Cơ quan thực hiện thủ tục hành chính:

- Cơ quan có thẩm quyền quyết định:
 - + Văn phòng đăng ký đất đai đối với tổ chức trong nước, tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài.
 - + Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai đối với cá nhân, cộng đồng dân cư.
- Cơ quan trực tiếp thực hiện thủ tục hành chính: Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai.
- Cơ quan phối hợp: Các cơ quan, đơn vị có liên quan.

4.7. Kết quả thực hiện thủ tục hành chính: Giấy chứng nhận hoặc bản vẽ tách thửa, hợp thửa đất đã được cơ quan có thẩm quyền xác nhận.

4.8. Lệ phí, phí (nếu có):

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 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.*

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)	
		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.

4.9. Tên mẫu đơn, mẫu tờ khai:

Đơn đề nghị tách thửa đất, hợp thửa đất theo Mẫu số 35 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):

Đảm bảo nguyên tắc, điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất theo quy định tại Điều 220 của Luật Đất đai; khoản 3 Điều 11 Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 10/11/2025 của Quốc Hội; điều kiện tách thửa đất, điều kiện hợp thửa đất theo từng loại đất và diện tích tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

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 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 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. Cấp đổi Giấy chứng nhận

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:*

- Bộ phận Tiếp nhận và Trả kết quả của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Trung tâm Phục vụ hành chính công tỉnh (số 28 Đại lộ Lê Lợi, phường Hạc Thành, tỉnh Thanh Hóa) và 26 xã, phường nơi Chi nhánh Văn phòng Đăng ký

đất đai khu vực liên xã đặt trụ sở.

- Trung tâm Phục vụ hành chính công cấp xã (*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.

Bước 2: Bộ phận Một cửa thực hiện:

- Kiểm tra tính đầy đủ của thành phần hồ sơ và 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 Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai.

Bước 3: Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện:

- Đối với trường hợp cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất để ghi cả họ, tên vợ và họ, tên chồng thì khai thác, sử dụng thông tin về tình trạng hôn nhân trong Cơ sở dữ liệu quốc gia về dân cư, Cơ sở dữ liệu về hộ tịch.

Trường hợp không khai thác được thông tin về tình trạng hôn nhân thì hướng dẫn người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất nộp bản sao giấy đăng ký kết hôn hoặc giấy tờ khác về tình trạng hôn nhân.

- Đối với trường hợp vị trí thửa đất thể hiện trên sơ đồ thửa đất của Giấy chứng nhận đã cấp không chính xác so với vị trí thực tế sử dụng đất tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận thì phối hợp với UBND cấp xã thực hiện kiểm tra thực địa và đối chiếu với hồ sơ đăng ký, cấp Giấy chứng nhận đã cấp để xác định đúng vị trí thửa đất.

- Kiểm tra, ký duyệt mảnh trích đo bản đồ địa chính đối với trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu để xác định lại kích thước các cạnh, diện tích của thửa đất.

Trường hợp thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai mà Giấy chứng nhận đã cấp chưa sử dụng bản đồ địa chính hoặc trích đo bản đồ địa chính thửa đất, người sử dụng đất có nhu cầu cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất,

quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc thuộc trường hợp phải cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thì Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện việc trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo bản đồ địa chính thửa đất đối với nơi chưa có bản đồ địa chính hoặc chỉ có bản đồ địa chính dạng giấy đã rách nát, hư hỏng không thể khôi phục và không thể sử dụng để số hóa theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 4 Nghị định số 101/2024/NĐ-CP 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.

- 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 (kèm theo 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 đối với trường hợp phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

Chính lý, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc xác nhận thay đổi trên Giấy chứng nhận đã cấp đối với trường hợp không phải thực hiện nghĩa vụ tài chính; trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc gửi cơ quan tiếp nhận hồ sơ để trao cho người được cấp;

Trường hợp phải thực hiện nghĩa vụ tài chính thì Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện các công việc quy định tại điểm này 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.

Trường hợp cấp đổi Giấy chứng nhận đã cấp do đo đạc lập bản đồ địa chính mà bên nhận thế chấp đang giữ Giấy chứng nhận thì Văn phòng đăng ký đất đai thông báo danh sách các trường hợp làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho bên nhận thế chấp; xác nhận việc đăng ký thế chấp vào Giấy chứng nhận được cấp. Việc trao Giấy chứng nhận được thực hiện đồng thời giữa ba bên gồm Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai, người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất và bên nhận thế chấp; người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất ký, nhận Giấy chứng nhận mới từ Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai để trao cho bên nhận thế chấp; bên nhận thế chấp có trách nhiệm nộp Giấy chứng nhận cũ đang thế chấp cho Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai để quản lý.

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:

* *Hồ sơ đất đai:*

- 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

Trường hợp Giấy chứng nhận đã cấp ghi tên hộ gia đình, nay các thành viên có chung quyền sử dụng đất của hộ gia đình đó có yêu cầu cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất để ghi đầy đủ tên thành viên có chung quyền sử dụng đất của hộ gia đình.

- Bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp.

- Mảnh trích đo bản đồ địa chính thửa đất đối với các trường hợp quy định tại các điểm a, b, c, d, đ, e và g khoản 1 Điều này mà người sử dụng đất có nhu cầu đo đạc để xác định lại kích thước các cạnh, diện tích của thửa đất.

- *Hồ sơ kê khai xác định nghĩa vụ tài chính (trong trường hợp phải thực hiện chuyển thông tin 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, giấy tờ chứng minh thuộc đối tượng được miễn, giảm nghĩa vụ tài chính theo quy định (nếu có).

** Đối với thành phần hồ sơ, tài liệu đã có trong các cơ sở dữ liệu quốc gia, cơ sở dữ liệu chuyên ngành, giấy tờ đã tích hợp và được chia sẻ từ VNeID, cơ quan có thẩm quyền tiếp nhận, giải quyết thủ tục hành chính phải chủ động khai thác, tái sử dụng và tuyệt đối không yêu cầu người dân, doanh nghiệp cung cấp thông tin. Trường hợp không khai thác được thông tin hoặc thông tin khai thác được không đầy đủ, không chính xác thì cơ quan, người có thẩm quyền tiếp nhận, giải quyết thủ tục hành chính yêu cầu cá nhân, tổ chức bổ sung thành phần hồ sơ để giải quyết thủ tục hành chính.*

b) *Số lượng hồ sơ: 01 bộ.*

5.4. Thời hạn giải quyết:

- Không quá **03 ngày làm** việc đối với các trường hợp sau:

+ Người sử dụng đất có nhu cầu đổi Giấy chứng nhận đã cấp trước ngày 01 tháng 01 năm 2025 sang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

+ Giấy chứng nhận đã cấp bị ố, nhòe, rách, hư hỏng.

+ Giấy chứng nhận đã cấp chung cho nhiều thửa đất mà thực hiện cấp riêng cho từng thửa đất theo nhu cầu của người sử dụng đất và trường hợp cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp có nhiều thửa đất cấp chung 01 Giấy chứng nhận mà có một hoặc một số thửa đất thuộc trường hợp thu hồi Giấy chứng nhận theo quy định.

+ Mục đích sử dụng đất ghi trên Giấy chứng nhận đã cấp theo quy định của pháp luật về đất đai tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận đã cấp khác với mục đích sử dụng đất theo phân loại đất quy định tại Điều 9 của Luật Đất đai và quy định tại Nghị định của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai.

+ Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất là tài sản

chung của vợ và chồng mà Giấy chứng nhận đã cấp chỉ ghi họ, tên của vợ hoặc của chồng, nay có yêu cầu cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất để ghi cả họ, tên vợ và họ, tên chồng.

+ Giấy chứng nhận đã cấp ghi tên hộ gia đình, nay các thành viên có chung quyền sử dụng đất của hộ gia đình đó có yêu cầu cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất để ghi đầy đủ tên thành viên có chung quyền sử dụng đất của hộ gia đình.

- Không quá 05 ngày làm việc đối với trường hợp cấp đổi Giấy chứng nhận do thay đổi kích thước các cạnh, diện tích, số hiệu của thửa đất do đo đạc lập bản đồ địa chính mà ranh giới thửa đất không thay đổi và trường hợp vị trí thửa đất thể hiện trên sơ đồ thửa đất của Giấy chứng nhận đã cấp không chính xác so với vị trí thực tế sử dụng đất tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận.

- Trường hợp cấp đổi đồng loạt cho nhiều người sử dụng đất do đo đạc lập bản đồ địa chính thì thời gian thực hiện theo dự án đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

- 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 được tăng thêm 10 ngày làm việc.

Thời gian trên không bao gồm 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 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.

5.5. 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, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài; tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài.

- Cá nhân, cộng đồng dân cư.

5.6. Cơ quan thực hiện thủ tục hành chính:

- Cơ quan có thẩm quyền quyết định:

+ Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện đối với 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.

+ Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện đối với cá nhân, cộng đồng dân cư, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài.

- Cơ quan trực tiếp thực hiện thủ tục hành chính: Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai.

- Cơ quan phối hợp: Các cơ quan, đơn vị có liên quan

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

5.8. Lệ phí, phí (nếu có):

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 2024				

- Trường hợp cấp riêng từng thửa đất hoặc tài sản hoặc cả đất và tài sản	Hồ sơ/Giấy chứng nhận/Thửa đất	290.000	290.000	360.000
- 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	Hồ sơ/Giấy chứng nhận/Thửa đất	90.000	90.000	110.000
B. Đối tượng còn lại theo Luật đất đai				
Cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận	Hồ sơ/Giấy chứng nhận/Thửa đất	470.000	450.000	600.000

** 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)	
		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	Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất		
	Cấp lại (kể cả cấp lại giấy chứng nhận do hết chỗ xác nhận), cấp đổi, xác nhận bổ sung vào giấy chứng nhận	50.000	50.000
2	Cấp giấy chứng nhận chỉ có quyền sử dụng đất (không có nhà và tài sản gắn liền với đất)		
	Cấp lại (kể cả cấp lại giấy chứng nhận do hết chỗ xác nhận), cấp đổi, xác nhận bổ sung vào giấy chứng nhận	30.000	100.000
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.

5.9. 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.

- Tờ khai thuê sử dụng đất phi nông nghiệp (áp dụng đối với hộ gia đình, cá nhân) theo Mẫu số: 01/TK-SDDPNN; Tờ khai thuê sử dụng đất phi nông nghiệp (áp dụng đối với tổ chức) theo Mẫu số: 02/TK-SDDPNN; Tờ khai lệ phí trước bạ theo Mẫu số: 01/LPTB; 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.

5.10. Yêu cầu, điều kiện thực hiện TTHC:

a) Người sử dụng đất có nhu cầu đổi Giấy chứng nhận đã cấp trước ngày

01 tháng 01 năm 2025 sang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất;

b) Giấy chứng nhận đã cấp bị ố, nhòe, rách, hư hỏng;

c) Giấy chứng nhận đã cấp chung cho nhiều thửa đất mà thực hiện cấp riêng cho từng thửa đất theo nhu cầu của người sử dụng đất và trường hợp cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp Giấy chứng nhận đã cấp cho nhiều thửa đất mà có một hoặc một số thửa đất bị thu hồi Giấy chứng nhận theo quy định;

d) Mục đích sử dụng đất ghi trên Giấy chứng nhận đã cấp theo quy định của pháp luật về đất đai tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận đã cấp khác với mục đích sử dụng đất theo phân loại đất quy định tại Điều 9 Luật Đất đai và quy định tại Nghị định của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

đ) Vị trí thửa đất được thể hiện trên sơ đồ thửa đất của Giấy chứng nhận đã cấp không chính xác so với vị trí thửa đất tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận đã cấp;

e) Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất là tài sản chung của vợ và chồng mà Giấy chứng nhận đã cấp chỉ ghi họ, tên của vợ hoặc của chồng, nay có yêu cầu cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất để ghi cả họ, tên vợ và họ, tên chồng;

g) Giấy chứng nhận đã cấp ghi tên hộ gia đình, nay các thành viên có chung quyền sử dụng đất của hộ gia đình đó có yêu cầu cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất để ghi đầy đủ tên thành viên có chung quyền sử dụng đất của hộ gia đình;

h) Thay đổi kích thước cạnh, diện tích, số hiệu của thửa đất do đo đạc lập bản đồ địa chính mà ranh giới thửa đất không thay đổi.

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 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 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;

- Thông tư số 89/2026/TT-BTC ngày 30 tháng 6 năm 2026 của Bộ trưởng Bộ Tài chính, Quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý thuế và Nghị định số 252/2026/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp để tổ chức, hướng dẫn thi hành Luật Quản lý thuế;

- 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. Cấp lại Giấy chứng nhận đã cấp do bị mất

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:

- Bộ phận Tiếp nhận và Trả kết quả của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Trung tâm Phục vụ hành chính công tỉnh (số 28 Đại lộ Lê Lợi, phường Hạc Thành, tỉnh Thanh Hóa) và 26 xã, phường nơi Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai khu vực liên xã đặt trụ sở.

- Trung tâm Phục vụ hành chính công cấp xã (*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.

Bước 2: Bộ phận Một cửa thực hiện:

- Kiểm tra tính đầy đủ của thành phần hồ sơ và 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 Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai.

Bước 3: Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện:

- Kiểm tra thông tin về Giấy chứng nhận đã cấp mà người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất khai báo bị mất trong hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai.

Trường hợp phát hiện thửa đất, tài sản gắn liền với đất được cấp Giấy chứng nhận đã được chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc đang thế chấp tại các tổ chức tín dụng, tổ chức kinh tế khác hoặc cá nhân theo quy định của pháp luật thì thông báo, trả lại hồ sơ cho người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất.

- Đăng tin 03 lần trên phương tiện thông tin đại chúng ở địa phương trong thời gian 10 ngày đối với trường hợp mất Giấy chứng nhận của tổ chức, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài; chi phí đăng tin do người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất chi trả.

- Chuyển thông tin đến Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất đối với trường hợp mất Giấy chứng nhận của cá nhân, cộng đồng dân cư.

- Kiểm tra, ký duyệt mảnh trích đo bản đồ địa chính do người sử dụng đất nộp đối với trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu đo đạc lại để xác định lại kích thước các cạnh, diện tích của thửa đất;

Trường hợp thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai mà Giấy chứng nhận đã cấp chưa sử dụng bản đồ địa chính hoặc trích đo bản đồ địa chính thửa đất, người sử dụng đất có nhu cầu cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc thuộc trường hợp phải cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thì Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện việc trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo bản đồ địa chính thửa đất đối với nơi chưa có bản đồ địa chính hoặc chỉ có bản đồ địa chính dạng giấy đã rách nát, hư hỏng không thể khôi phục và không thể sử dụng để số hóa theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 4 Nghị định số 101/2024/NĐ-CP 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.

Bước 4: Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thực hiện:

Niêm yết công khai về việc mất Giấy chứng nhận đã cấp tại trụ sở Ủy ban

nhân dân cấp xã và điểm dân cư nơi có đất trong thời gian 10 ngày; đồng thời tiếp nhận phản ánh trong thời gian niêm yết công khai về việc mất Giấy chứng nhận đã cấp.

Trong thời hạn không quá 02 ngày kể từ ngày kết thúc thời gian niêm yết, Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm lập biên bản kết thúc niêm yết và gửi đến Văn phòng đăng ký đất đai.

Bước 5: Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện:

- 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 (kèm theo 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 đối với trường hợp phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

- Hủy Giấy chứng nhận đã cấp; Cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; cấp lại Giấy chứng nhận cho người được cấp. Trường hợp phải thực hiện nghĩa vụ tài chính thì Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai ký Giấy chứng nhận 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.

- * Trường hợp Trang bổ sung của Giấy chứng nhận đã cấp theo quy định của pháp luật đất đai trước ngày Quy định này có hiệu lực thi hành bị mất thì Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai kiểm tra thông tin của Trang bổ sung trong hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; thực hiện cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất với các thông tin cập nhật của Giấy chứng nhận đã cấp và thông tin trên Trang bổ sung.

- * Trường hợp phát hiện Giấy chứng nhận cấp lần đầu, Giấy chứng nhận cấp đổi từ Giấy chứng nhận cấp lần đầu có nội dung không đúng quy định bị mất, thuộc trường hợp phải thu hồi Giấy chứng nhận theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 152 Luật Đất đai thì Văn phòng đăng ký đất đai trả lại hồ sơ cho người sử dụng đất và chuyển thông tin đến cơ quan có chức năng quản lý đất đai các cấp để thực hiện hủy Giấy chứng nhận đã cấp và cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho người sử dụng đất theo thẩm quyền.

- * Trường hợp sau khi kiểm tra thông tin về người sử dụng đất, số thửa đất, diện tích sử dụng, loại đất, số phát hành Giấy chứng nhận đã cấp bị mất trong hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai và các tài liệu lưu trữ khác tại địa phương mà không có cơ sở khẳng định là thửa đất đã được cấp một trong các loại giấy chứng nhận quy định tại khoản 3 Điều 256 Luật Đất đai hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thì thực hiện thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất lần đầu.

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 đất đai:

- Đối với trường hợp cấp lại Giấy chứng nhận bị mất:

+ 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.

+ Mảnh trích đo bản đồ địa chính thửa đất đối với trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu đo đạc để xác định lại kích thước các cạnh, diện tích của thửa đất.

- Đối với trường hợp mất Trang bổ sung:

+ 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

+ Mảnh trích đo bản đồ địa chính thửa đất đối với trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu đo đạc để xác định lại kích thước các cạnh, diện tích của thửa đất.

* Hồ sơ kê khai xác định nghĩa vụ tài chính (*trường hợp phải thực hiện 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, giấy tờ chứng minh thuộc đối tượng được miễn, giảm nghĩa vụ tài chính theo quy định (nếu có).

* *Đối với thành phần hồ sơ, tài liệu đã có trong các cơ sở dữ liệu quốc gia, cơ sở dữ liệu chuyên ngành, giấy tờ đã tích hợp và được chia sẻ từ VNeID, cơ quan có thẩm quyền tiếp nhận, giải quyết thủ tục hành chính phải chủ động khai thác, tái sử dụng và tuyệt đối không yêu cầu người dân, doanh nghiệp cung cấp thông tin. Trường hợp không khai thác được thông tin hoặc thông tin khai thác được không đầy đủ, không chính xác thì cơ quan, người có thẩm quyền tiếp nhận, giải quyết thủ tục hành chính yêu cầu cá nhân, tổ chức bổ sung thành phần hồ sơ để giải quyết thủ tục hành chính.*

b) *Số lượng hồ sơ:* 01 bộ.

6.4. 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 được tăng thêm 10 ngày làm việc.

Thời gian trên không bao gồm thời gian 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 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.

6.5. 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, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài; tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài.

- Cá nhân, cộng đồng dân cư.

6.6. Cơ quan thực hiện thủ tục hành chính:

- Cơ quan có thẩm quyền quyết định: Văn phòng đăng ký đất đai/Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai.

- Cơ quan trực tiếp thực hiện Văn phòng đăng ký đất đai/Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai.

- Cơ quan phối hợp (nếu có): Ủy ban nhân dân cấp xã.

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

6.8. Lệ phí, phí (nếu có):

6.8.1. 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 2024				
- Trường hợp cấp riêng từng thửa đất hoặc tài sản hoặc cả đất và tài sản	Hồ sơ/Giấy chứng nhận/Thửa đất	290.000	290.000	360.000
- 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	Hồ sơ/Giấy chứng nhận/Thửa đất	90.000	90.000	110.000
B. Đối tượng còn lại theo Luật đất đai				
Cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận	Hồ sơ/Giấy chứng nhận/Thửa đất	470.000	450.000	600.000

* 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.

6.8.2. 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	Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất		
	Cấp lại (kể cả cấp lại giấy chứng nhận do hết chỗ xác nhận), cấp đổi, xác nhận bổ sung vào giấy chứng nhận	50.000	50.000
2	Cấp giấy chứng nhận chỉ có quyền sử dụng đất (không có nhà và tài sản gắn liền với đất)		
	Cấp lại (kể cả cấp lại giấy chứng nhận do hết chỗ xác nhận), cấp đổi, xác nhận bổ sung vào giấy chứng nhận	30.000	100.000
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.

6.9. 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;

- Tờ khai thuê sử dụng đất phi nông nghiệp (*áp dụng đối với hộ gia đình, cá nhân*) Mẫu số: 01/TK-SDDPNN; Tờ khai thuê sử dụng đất phi nông nghiệp (*áp dụng đối với tổ chức*) Mẫu số: 02/TK-SDDPNN; Tờ khai lệ phí trước bạ Mẫu số: 01/LPTB; 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.

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

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 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;

- Thông tư số 89/2026/TT-BTC ngày 30 tháng 6 năm 2026 của Bộ trưởng Bộ Tài chính, Quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý thuế và Nghị định số 252/2026/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp để tổ chức, hướng dẫn thi hành Luật Quản lý thuế;

- 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. Đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng trong dự án bất động sản

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:*

- Bộ phận Tiếp nhận và Trả kết quả của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Trung tâm Phục vụ hành chính công tỉnh (số 28 Đại lộ Lê Lợi, phường Hạc Thành, tỉnh Thanh Hóa) và 26 xã, phường nơi Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai khu vực liên xã đặt trụ sở.

- Trung tâm Phục vụ hành chính công cấp xã (*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 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.

Bước 2: Bộ phận Một cửa thực hiện:

- Kiểm tra tính đầy đủ của thành phần hồ sơ và 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 Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai.

Bước 3: Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện:

- Kiểm tra việc đủ điều kiện thực hiện quyền của người sử dụng đất theo quy định tại Điều 45 Luật Đất đai 2024.

- 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 (kèm theo 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 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng, hạng mục công trình xây dựng.

- 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 thì thực hiện: Cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng, hạng mục công trình xây dựng; xác nhận thay đổi trên Giấy chứng nhận đã cấp cho chủ đầu tư, trong đó phần diện tích thuộc quyền sử dụng chung với người khác thì được chỉnh lý biến động để chuyển sang hình thức sử dụng chung.

- Chuyển Giấy chứng nhận đến Bộ phận Một cửa để trả cho người được cấp hoặc cho chủ đầu tư dự án để trao cho người được cấp đối với trường hợp chủ đầu tư dự án nộp hồ sơ thực hiện thủ tục.

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:

*** Hồ sơ đất đai:**

- 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 do người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng, hạng mục công trình xây dựng kê khai.

- Trường hợp chuyển nhượng nhà ở, công trình xây dựng thì nộp 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.

Trường hợp chủ đầu tư dự án bất động sản chưa được chứng nhận quyền sở hữu tài sản trên Giấy chứng nhận thì nộp thêm giấy phép xây dựng hoặc giấy tờ phù

hợp với quy định của pháp luật về xây dựng; Sơ đồ tài sản đề nghị chuyển nhượng.

- Trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản thì nộp văn bản về việc đủ điều kiện được chuyển nhượng cho cá nhân tự xây dựng nhà ở;

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng, hạng mục công trình xây dựng theo quy định của pháp luật.

- Biên bản bàn giao nhà, đất, công trình xây dựng, hạng mục công trình xây dựng.

- Giấy chứng nhận đã cấp cho chủ đầu tư dự án.

- Chứng từ chứng minh việc hoàn thành nghĩa vụ tài chính đối với trường hợp Văn phòng đăng ký đất đai nhận được văn bản của cơ quan có thẩm quyền về việc dự án được điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết mà làm phát sinh nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

* *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; Hóa đơn giá trị gia tăng; 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);

* *Đối với thành phần hồ sơ, tài liệu đã có trong các cơ sở dữ liệu quốc gia, cơ sở dữ liệu chuyên ngành, giấy tờ đã tích hợp và được chia sẻ từ VNeID, cơ quan có thẩm quyền tiếp nhận, giải quyết thủ tục hành chính phải chủ động khai thác, tái sử dụng và tuyệt đối không yêu cầu người dân, doanh nghiệp cung cấp thông tin. Trường hợp không khai thác được thông tin hoặc thông tin khai thác được không đầy đủ, không chính xác thì cơ quan, người có thẩm quyền tiếp nhận, giải quyết thủ tục hành chính yêu cầu cá nhân, tổ chức bổ sung thành phần hồ sơ để giải quyết thủ tục hành chính.*

b) *Số lượng hồ sơ:* 01 bộ.

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

- Trường hợp chủ đầu tư dự án kinh doanh bất động sản có nhu cầu thực hiện nộp cùng lúc nhiều hồ sơ đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thì kể từ hồ sơ thứ hai trở đi, cứ mỗi hồ sơ nộp cùng lúc sẽ tính thêm 01 ngày làm việc vào tổng thời gian xử lý nhưng không quá 20 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 được tăng thêm 10 ngày làm việc.

Thời gian trên không bao gồm thời gian 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 xem xét xử lý đối với trường hợp sử dụng đất có vi phạm pháp luật; thời gian trưng cầu giám định;

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: Tổ chức, cá nhân nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng trong dự án bất động sản.

7.6. Cơ quan thực hiện thủ tục hành chính

- Cơ quan có thẩm quyền quyết định: Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai.

- Cơ quan trực tiếp thực hiện thủ tục hành chính: Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai.

- Cơ quan phối hợp: Các cơ quan, đơn vị có liên quan.

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

7.8. Lệ phí, 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
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
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 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
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.*

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)	
		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.

7.9. 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;

- Tờ khai thuê sử dụng đất phi nông nghiệp (*áp dụng đối với hộ gia đình, cá nhân*) Mẫu số: 01/TK-SDDPNN; Tờ khai thuê sử dụng đất phi nông nghiệp (*áp dụng đối với tổ chức*) Mẫu số: 02/TK-SDDPNN; Tờ khai lệ phí trước bạ Mẫu số:

01/LPTB; 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.

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

Bất động sản, dự án bất động sản đảm bảo các điều kiện đưa vào kinh doanh theo quy định của pháp luật về nhà ở, pháp luật về kinh doanh bất động sản.

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 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 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;

- Thông tư số 89/2026/TT-BTC ngày 30 tháng 6 năm 2026 của Bộ trưởng Bộ Tài chính, Quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý thuế và Nghị định số 252/2026/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp để tổ chức, hướng dẫn thi hành Luật Quản lý thuế;

- 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 biến động chuyển nhượng dự án đầu tư có sử dụng đất (dự án đã được cấp Giấy chứng nhận)

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:

- Bộ phận Tiếp nhận và Trả kết quả của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Trung tâm Phục vụ hành chính công tỉnh (số 28 Đại lộ Lê Lợi, phường Hạc Thành, tỉnh Thanh Hóa) và 26 xã, phường nơi Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai khu vực liên xã đặt trụ sở.

- Trung tâm Phục vụ hành chính công cấp xã (*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.

** 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 Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai.

** Bước 3:*

- Trường hợp đất để thực hiện dự án đã được cấp Giấy chứng nhận thì Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thực hiện:

+ Kiểm tra các điều kiện thực hiện quyền theo quy định của Luật Đất đai đối với trường hợp thực hiện quyền của người sử dụng đất, của chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất; trường hợp không đủ điều kiện thực hiện quyền theo quy định của Luật Đất đai thì thông báo lý do và trả hồ sơ cho người yêu cầu đăng ký.

+ Kiểm tra, ký duyệt mảnh trích đo bản đồ địa chính đối với trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu xác định lại kích thước các cạnh, diện tích của thửa đất.

Trường hợp thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai mà Giấy chứng nhận đã cấp chưa sử dụng bản đồ địa chính hoặc trích đo bản đồ địa chính thửa đất, người sử dụng đất có nhu cầu cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc thuộc trường hợp phải cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thì Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện việc trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo bản đồ địa chính thửa đất đối với nơi chưa có bản đồ địa chính hoặc chỉ có bản đồ địa chính dạng giấy đã rách nát, hư hỏng không thể khôi phục và không thể sử dụng để số hóa theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 4 Nghị định số 101/2024/NĐ-CP 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.

+ 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 (kèm theo 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.

+ Chinh lý, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc xác nhận thay đổi trên Giấy chứng nhận đã cấp 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.

- Trường hợp đất để thực hiện dự án thuê của Nhà nước theo hình thức thuê đất trả tiền hàng năm thì Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thực hiện:

+ Kiểm tra các điều kiện thực hiện quyền theo quy định của Luật Đất đai đối với trường hợp thực hiện quyền của người sử dụng đất, của chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất; trường hợp không đủ điều kiện thực hiện quyền theo quy định của Luật Đất đai thì thông báo lý do và trả hồ sơ cho người yêu cầu đăng ký.

+ Kiểm tra, ký duyệt mảnh trích đo bản đồ địa chính đối với trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu xác định lại kích thước các cạnh, diện tích của thửa đất.

Trường hợp thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai mà Giấy chứng nhận đã cấp chưa sử dụng bản đồ địa chính hoặc trích đo bản đồ địa chính thửa đất, người sử dụng đất có nhu cầu cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc thuộc trường hợp phải cấp mới Giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thì Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện việc trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo bản đồ địa chính thửa đất đối với nơi chưa có bản đồ địa chính hoặc chỉ có bản đồ địa chính dạng giấy đã rách nát, hư hỏng không thể khôi phục và không thể sử dụng để số hóa theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 4 Nghị định số 101/2024/NĐ-CP 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.

+ Trình hồ sơ đến Sở Nông nghiệp và Môi trường (trường hợp đất thuê nằm trên địa giới hành chính từ 2 xã trở lên) hoặc chuyển hồ sơ đến UBND cấp xã để thực hiện ký hợp đồng thuê đất theo Mẫu số 37 kèm theo Quyết định này.

* *Bước 4:* Sở Nông nghiệp và Môi trường hoặc UBND cấp xã thực hiện ký hoặc trình Chủ tịch UBND cấp xã ký hợp đồng thuê đất theo thẩm quyền đối với bên nhận chuyển nhượng dự án đầu tư có sử dụng đất; chuyển hợp đồng thuê đất đã ký đến Văn phòng Đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai.

* *Bước 5:* Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thực hiện:

- 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 (kèm theo 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; thông báo bằng văn bản cho cơ quan thuế về việc hết hiệu lực của hợp đồng thuê đất đối với bên chuyển nhượng.

- Chinh lý, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc xác nhận thay đổi trên Giấy chứng nhận đã cấp 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 kèm Hợp đồng thuê đất đến Bộ phận Một cửa để trao cho người được cấp.

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:*

* *Hồ sơ đất đai:*

- 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 cho bên chuyển nhượng dự án bất động sản; Chứng từ chứng minh việc hoàn thành nghĩa vụ tài chính đối với trường hợp có thay đổi nghĩa vụ tài chính (trừ trường hợp được miễn hoặc chậm nộp theo quy định của pháp luật).

- 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.

- Bản vẽ tách thửa đất, hợp thửa đất theo Mẫu số 34 tại Phụ lục IV ban hành kèm theo Quyết định này đối với trường hợp chuyển nhượng một phần dự án

** 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);

** Đối với thành phần hồ sơ, tài liệu đã có trong các cơ sở dữ liệu quốc gia, cơ sở dữ liệu chuyên ngành, giấy tờ đã tích hợp và được chia sẻ từ VNeID, cơ quan có thẩm quyền tiếp nhận, giải quyết thủ tục hành chính phải chủ động khai thác, tái sử dụng và tuyệt đối không yêu cầu người dân, doanh nghiệp cung cấp thông tin. Trường hợp không khai thác được thông tin hoặc thông tin khai thác được không đầy đủ, không chính xác thì cơ quan, người có thẩm quyền tiếp nhận, giải quyết thủ tục hành chính yêu cầu cá nhân, tổ chức bổ sung thành phần hồ sơ để giải quyết thủ tục hành chính.*

b) Số lượng hồ sơ: 01 bộ.

8.4. 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 được tăng thêm 10 ngày làm việc.

Thời gian trên không bao gồm thời gian phải 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 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.

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

8.6. Cơ quan thực hiện thủ tục hành chính

- Cơ quan có thẩm quyền quyết định: Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai
- Cơ quan trực tiếp thực hiện thủ tục hành chính: Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai
- Cơ quan phối hợp (nếu có): cơ quan thuế; Sở Nông nghiệp và Môi trường hoặc UBND cấp xã nơi có đất.

8.7. Kết quả thực hiện thủ tục hành chính: 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
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
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 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
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.*

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)	
		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.

8.9. 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.

- Tờ khai thuê sử dụng đất phi nông nghiệp (*áp dụng đối với hộ gia đình, cá nhân*) Mẫu số: 01/TK-SDDPNN; Tờ khai thuê sử dụng đất phi nông nghiệp (*áp dụng đối với tổ chức*) Mẫu số: 02/TK-SDDPNN; Tờ khai lệ phí trước bạ Mẫu số: 01/LPTB; Tờ khai thuế thu nhập doanh nghiệp (*áp dụng đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản theo từng lần phát sinh*) Mẫu số: 02/TNDN; 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):

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.

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 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 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;

- Thông tư số 89/2026/TT-BTC ngày 30 tháng 6 năm 2026 của Bộ trưởng Bộ Tài chính, Quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý thuế và Nghị định số 252/2026/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp để tổ chức, hướng dẫn thi hành Luật Quản lý thuế;

- 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. Đính chính Giấy chứng nhận đã cấp có sai sót (trường hợp Văn

phòng Đăng ký đất đai thực hiện đăng ký biến động)

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:

- Bộ phận Tiếp nhận và Trả kết quả của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Trung tâm Phục vụ hành chính công tỉnh (số 28 Đại lộ Lê Lợi, phường Hạc Thành, tỉnh Thanh Hóa) và 26 xã, phường nơi Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai khu vực liên xã đặt trụ sở.

- Trung tâm Phục vụ hành chính công cấp xã (*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.

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 Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai.

Bước 3: Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện:

- Kiểm tra, lập biên bản kết luận về nội dung và nguyên nhân sai sót.

- 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.

Trường hợp giấy chứng nhận được Văn phòng Đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thực hiện cấp đổi từ giấy chứng nhận có nội dung sai sót do UBND cấp tỉnh, UBND cấp huyện, Chủ tịch UBND cấp xã cấp thì Văn phòng Đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai xác nhận

nội dung đính chính sai sót sau khi có xác nhận của Sở Nông nghiệp và Môi trường hoặc UBND cấp xã về nội dung sai sót.

- Chinh lý, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; trao Giấy chứng nhận hoặc gửi cơ quan tiếp nhận hồ sơ để trao cho người được cấp.

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

9.3. Thành phần, số lượng hồ sơ:

a) Thành phần hồ sơ:

- Đơn Đăng ký biến động đất đai 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 đính 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.

Trường hợp sai sót thông tin của người được cấp Giấy chứng nhận so với thông tin tại thời điểm đề nghị đính chính thì cơ quan giải quyết thủ tục có trách nhiệm khai thác, sử dụng thông tin về người được cấp Giấy chứng nhận trong Cơ sở dữ liệu quốc gia về dân cư, nếu không thể khai thác được thông tin thì nộp Giấy tờ chứng minh sai sót thông tin của người được cấp Giấy chứng nhận.

- Trường hợp người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thực hiện thủ tục thông qua người đại diện theo quy định của pháp luật về dân sự thì phải có văn bản về việc ủy quyền theo quy định của pháp luật về dân sự.

** Đối với thành phần hồ sơ, tài liệu đã có trong các cơ sở dữ liệu quốc gia, cơ sở dữ liệu chuyên ngành, giấy tờ đã tích hợp và được chia sẻ từ VNeID, cơ quan có thẩm quyền tiếp nhận, giải quyết thủ tục hành chính phải chủ động khai thác, tái sử dụng và tuyệt đối không yêu cầu người dân, doanh nghiệp cung cấp thông tin. Trường hợp không khai thác được thông tin hoặc thông tin khai thác được không đầy đủ, không chính xác thì cơ quan, người có thẩm quyền tiếp nhận, giải quyết thủ tục hành chính yêu cầu cá nhân, tổ chức bổ sung thành phần hồ sơ để giải quyết thủ tục hành chính.*

b) Số lượng hồ sơ: 01 bộ.

9.4. 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 được tăng thêm 10 ngày làm việc.

Thời gian trên không bao gồm 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 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.

9.5. 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.

9.6. Cơ quan thực hiện thủ tục hành chính:

- Cơ quan, người có thẩm quyền quyết định:
 - + Văn phòng đăng ký đất đai đối với trường hợp đính chính Giấy chứng nhận đã cấp khi thực hiện đăng ký biến động của 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.
 - + Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai đối với trường hợp đính chính Giấy chứng nhận đã cấp khi thực hiện đăng ký biến động cho cá nhân, cộng đồng dân cư, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài.
- Cơ quan trực tiếp thực hiện thủ tục hành chính: Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai.

- Cơ quan phối hợp (nếu có): Các cơ quan, đơn vị có liên quan.

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

9.8. Lệ phí, phí:

9.8.1. Phí thẩm định:

** Trường hợp sai sót thông tin trong hồ sơ và trên Giấy chứng nhận do người sử dụng đất kê khai sai:* Thực hiện thu phí 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
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 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
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.

* Trường hợp sai sót thông tin trong hồ sơ và trên Giấy chứng nhận do lỗi của cơ quan cấp: Không thu phí.

9.8.2. Lệ phí:

* Trường hợp sai sót thông tin trong hồ sơ và trên Giấy chứng nhận do người sử dụng đất kê khai sai thì thực hiện thu 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.

* *Trường hợp sai sót thông tin trong hồ sơ và trên Giấy chứng nhận do lỗi của cơ quan cấp:* Không thu phí.

9.9. 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.

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

9.11. 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 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 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. Thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp 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 lại Giấy chứng nhận sau khi thu hồi (Văn phòng Đăng ký đất đai thực hiện)

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:

- Bộ phận Tiếp nhận và Trả kết quả của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Trung tâm Phục vụ hành chính công tỉnh (số 28 Đại lộ Lê Lợi, phường Hạc Thành, tỉnh Thanh Hóa) và 26 xã, phường nơi Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai khu vực liên xã đặt trụ sở.

- Trung tâm Phục vụ hành chính công cấp xã (*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.

Bước 2: Bộ phận Một cửa thực hiện:

- Kiểm tra tính đầy đủ của thành phần hồ sơ và 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 Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai

Bước 3: Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện:

- Kiểm tra, xem xét, quyết định thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp không đúng quy định của pháp luật đất đai (trừ trường hợp người được cấp Giấy chứng nhận đã thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật);

- Kiểm tra hồ sơ đã cấp Giấy chứng nhận để xác định lại thông tin quy

định tại điểm d khoản 2 Điều 152 Luật Đất đai theo đúng quy định của pháp luật đất đai tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận; thực hiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và 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:*

- Văn bản kiến nghị việc cấp Giấy chứng nhận không đúng quy định của pháp luật đất đai (bản chính).

- Giấy chứng nhận đã cấp (bản gốc).

b) *Số lượng hồ sơ:* 01 bộ.

10.4. 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 theo quy định đối với từng trường hợp đăng ký biến động cụ thể theo quy định của UBND tỉnh về trình tự, thủ tục hành chính trong lĩnh vực đất đai.

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 được tăng thêm 10 ngày làm việc.

Thời gian trên không bao gồm 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 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.

10.5. 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, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài; tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài.

- Cá nhân, cộng đồng dân cư.

10.6. Cơ quan thực hiện thủ tục hành chính:

- Cơ quan có thẩm quyền quyết định:

+ Văn phòng đăng ký đất đai đối với trường hợp Giấy chứng nhận đã cấp

khi thực hiện đăng ký biến động cho 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.

+ Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai đối với trường hợp Giấy chứng nhận đã cấp khi thực hiện đăng ký biến động cho cá nhân, cộng đồng dân cư, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài.

- Cơ quan, người trực tiếp thực hiện thủ tục hành chính: Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai.

- Cơ quan phối hợp (nếu có): Các cơ quan, đơn vị có liên quan.

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

10.8. Lệ phí, phí (nếu có): Không.

** 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: Không quy định.

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 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 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;

- 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 đã chuyển quyền sử dụng đất trước ngày 01 tháng 8 năm 2024 mà bên chuyển quyền đã được cấp Giấy chứng nhận nhưng chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền theo quy định.

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:*

- Bộ phận Tiếp nhận và Trả kết quả của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Trung tâm Phục vụ hành chính công tỉnh (số 28 Đại lộ Lê Lợi, phường Hạc Thành, tỉnh Thanh Hóa) và 26 xã, phường nơi Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai khu vực liên xã đặt trụ sở.

- Trung tâm Phục vụ hành chính công cấp xã (*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.

Bước 2: Bộ phận Một cửa có trách nhiệm:

- Kiểm tra tính đầy đủ của thành phần hồ sơ và 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 Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai.

Bước 3: Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện các công việc sau:

Văn phòng đăng ký đất đai thông báo bằng văn bản cho bên chuyển quyền

và Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất để niêm yết công khai về việc làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho người nhận chuyển quyền;

Trường hợp không rõ địa chỉ của người chuyển quyền để thông báo thì thực hiện đăng tin 03 lần trên phương tiện thông tin đại chúng ở địa phương, chi phí đăng tin do người đề nghị cấp Giấy chứng nhận trả.

- Sau thời hạn 30 ngày, kể từ ngày có thông báo hoặc đăng tin lần đầu tiên mà không có đơn đề nghị giải quyết tranh chấp thì 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 (kèm theo hồ sơ kê khai xác định nghĩa vụ tài chính) đến cơ quan thuế để xác định và thông báo nghĩa vụ tài chính; người nhận chuyển quyền sử dụng đất có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định.

- Thực hiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho bên nhận chuyển quyền 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; trường hợp bên chuyển quyền không nộp Giấy chứng nhận đã cấp thì thực hiện việc hủy Giấy chứng nhận đã cấp.

Trường hợp có đơn đề nghị giải quyết tranh chấp thì hướng dẫn các bên nộp đơn đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết tranh chấp theo quy định.

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:

** Hồ sơ đất đai:*

- Trường hợp người đang sử dụng đất do nhận chuyển quyền sử dụng đất nhưng chỉ có hợp đồng, văn bản về chuyển quyền sử dụng đất đã lập theo quy định mà bên chuyển quyền không trao Giấy chứng nhận cho bên nhận chuyển quyền thì hồ sơ gồm:

+ 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

+ Hợp đồng, văn bản về chuyển quyền sử dụng đất đã lập theo quy định.

- Trường hợp bên nhận chuyển quyền sử dụng đất chỉ có Giấy chứng nhận đã cấp của bên chuyển quyền nhưng không có hợp đồng, văn bản về chuyển quyền sử dụng đất theo quy định thì hồ sơ gồm:

+ 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 về việc chuyển quyền sử dụng đất có đủ chữ ký của bên chuyển quyền và bên nhận chuyển quyền.

** 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

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, giấy tờ chứng minh thuộc đối tượng được miễn, giảm nghĩa vụ tài chính theo quy định (nếu có).

** Đối với thành phần hồ sơ, tài liệu đã có trong các cơ sở dữ liệu quốc gia, cơ sở dữ liệu chuyên ngành, giấy tờ đã tích hợp và được chia sẻ từ VNeID, cơ quan có thẩm quyền tiếp nhận, giải quyết thủ tục hành chính phải chủ động khai thác, tái sử dụng và tuyệt đối không yêu cầu người dân, doanh nghiệp cung cấp thông tin. Trường hợp không khai thác được thông tin hoặc thông tin khai thác được không đầy đủ, không chính xác thì cơ quan, người có thẩm quyền tiếp nhận, giải quyết thủ tục hành chính yêu cầu cá nhân, tổ chức bổ sung thành phần hồ sơ để giải quyết thủ tục hành chính.*

b) Số lượng hồ sơ: 01 bộ.

11.4. 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 được tăng thêm 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 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.

11.5. Đối tượng thực hiện thủ tục hành chính:

- Tổ chức trong nước, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài.
- Cá nhân, cộng đồng dân cư.

11.6. Cơ quan thực hiện thủ tục hành chính

- Cơ quan có thẩm quyền quyết định: Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai.
- Cơ quan trực tiếp thực hiện thủ tục hành chính: Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai.
- Cơ quan phối hợp: Cơ quan, đơn vị có liên quan.

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
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 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
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.*

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 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.

11.9. 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.

- Tờ khai thuê sử dụng đất phi nông nghiệp (*áp dụng đối với hộ gia đình, cá nhân*) Mẫu số: 01/TK-SDDPNN; Tờ khai thuê sử dụng đất phi nông nghiệp (*áp dụng đối với tổ chức*) Mẫu số: 02/TK-SDDPNN; Tờ khai lệ phí trước bạ Mẫu số: 01/LPTB; Tờ khai thuế thu nhập cá nhân (*áp dụng đối với cá nhân có thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản; thu nhập từ nhận thừa kế và nhận quà tặng là bất động sản*) Mẫu số: 03/BDS-TNCN; Tờ khai thuế thu nhập doanh nghiệp (*áp dụng đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản theo từng lần phát sinh*) Mẫu số: 02/TNDN; 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.

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

- Thông tư số 89/2026/TT-BTC ngày 30 tháng 6 năm 2026 của Bộ trưởng Bộ Tài chính, Quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý thuế và Nghị định số 252/2026/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp để tổ chức, hướng dẫn thi hành Luật Quản lý thuế;

- 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. Cấp Giấy chứng nhận đối với thửa đất có diện tích tăng thêm do nhận chuyển quyền sử dụng một phần thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận quy định tại điểm a khoản 2 Điều 24 Nghị định số 101/2024/NĐ-CP

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:*

- Bộ phận Tiếp nhận và Trả kết quả của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Trung tâm Phục vụ hành chính công tỉnh (số 28 Đại lộ Lê Lợi, phường Hạc Thành, tỉnh Thanh Hóa) và 26 xã, phường nơi Chi nhánh Văn phòng Đăng ký

đất đai khu vực liên xã đặt trụ sở.

- Trung tâm Phục vụ hành chính công cấp xã (*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;

Bước 2: Bộ phận Một cửa có trách nhiệm:

- Kiểm tra tính đầy đủ của thành phần hồ sơ và 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 Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai.

Bước 3: Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện các công việc sau:

- Thông báo bằng văn bản cho bên chuyển quyền và phối hợp với UBND cấp xã nơi có đất thực hiện việc niêm yết tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất về việc làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho người nhận chuyển quyền. Trường hợp không rõ địa chỉ của bên chuyển quyền để thông báo thì thực hiện đăng tin 03 lần trên phương tiện thông tin đại chúng ở địa phương, chi phí đăng tin do người đề nghị cấp Giấy chứng nhận trả.

- Sau thời hạn 30 ngày, kể từ ngày thông báo hoặc đăng tin lần đầu tiên trên phương tiện thông tin đại chúng ở địa phương mà không có đơn đề nghị giải quyết tranh chấp thì thực hiện:

+ Kiểm tra các điều kiện thực hiện quyền theo quy định của Luật Đất đai đối với trường hợp thực hiện quyền của người sử dụng đất, của chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất; trường hợp không đủ điều kiện thực hiện quyền thì thông báo lý do và trả hồ sơ cho người yêu cầu đăng ký.

+ Khi giải quyết thủ tục đăng ký biến động đất đai mà thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận theo bản đồ địa chính hoặc trích đo bản đồ địa chính thửa đất thì Văn phòng đăng ký đất đai không phải thực hiện việc đo đạc, xác định lại diện tích thửa đất, trừ trường hợp người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất có nhu cầu. Trường hợp người sử dụng đất nộp mảnh trích đo bản đồ địa chính thửa đất quy định tại khoản 20 Điều 23 Quyết định số 55/2026/QĐ-UBND

ngày 28/6/2026 của UBND tỉnh Thanh Hóa thì kiểm tra, ký duyệt mảnh trích đo bản đồ địa chính để xác định lại kích thước các cạnh, diện tích của thửa đất.

Trường hợp thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai mà Giấy chứng nhận đã cấp chưa sử dụng bản đồ địa chính hoặc trích đo bản đồ địa chính thửa đất, người sử dụng đất có nhu cầu cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc thuộc trường hợp phải cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thì Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện việc trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo bản đồ địa chính thửa đất đối với nơi chưa có bản đồ địa chính hoặc chỉ có bản đồ địa chính dạng giấy đã rách nát, hư hỏng không thể khôi phục và không thể sử dụng để số hóa theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 4 Nghị định số 101/2024/NĐ-CP 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.

- Gửi Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai theo Mẫu số theo Mẫu số 15 tại Phụ lục IV ban hành kèm theo Quyết định này (kèm theo 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 đối với trường hợp phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

- Chính lý, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai (bao gồm cả thửa đất của bên chuyển quyền sử dụng đất); Cấp mới Giấy chứng nhận hoặc xác nhận thay đổi trên Giấy chứng nhận đã cấp 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.

Trường hợp có đơn đề nghị giải quyết tranh chấp thì hướng dẫn các bên nộp đơn đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết tranh chấp theo quy định.

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:

** Hồ sơ đất đai:*

- 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 về việc nhận chuyển quyền sử dụng đất đối với phần diện tích tăng thêm.

- 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, tờ khai thuế thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản (nếu có) theo mẫu do Bộ Tài chính quy định; Văn bản đề nghị miễn, giảm tiền thuê đất, tiền sử dụng đất và giấy tờ chứng minh thuộc đối tượng được miễn, giảm nghĩa vụ tài chính theo quy định (nếu có).

** Đối với thành phần hồ sơ, tài liệu đã có trong các cơ sở dữ liệu quốc gia, cơ sở dữ liệu chuyên ngành, giấy tờ đã tích hợp và được chia sẻ từ VNeID, cơ quan có thẩm quyền tiếp nhận, giải quyết thủ tục hành chính phải chủ động khai thác, tái sử dụng và tuyệt đối không yêu cầu người dân, doanh nghiệp cung cấp thông tin. Trường hợp không khai thác được thông tin hoặc thông tin khai thác được không đầy đủ, không chính xác thì cơ quan, người có thẩm quyền tiếp nhận, giải quyết thủ tục hành chính yêu cầu cá nhân, tổ chức bổ sung thành phần hồ sơ để giải quyết thủ tục hành chính.*

b) Số lượng hồ sơ: 01 bộ.

12.4. 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 được tăng thêm 10 ngày làm việc.

Thời gian trên không bao gồm thời gian 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 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.

12.5. Đối tượng thực hiện thủ tục hành chính:

- Tổ chức trong nước, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài.
- Cá nhân, cộng đồng dân cư.

12.6. Cơ quan thực hiện thủ tục hành chính

- Cơ quan có thẩm quyền quyết định:
 - + Văn phòng đăng ký đất đai đối với tổ chức trong nước, tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài.
 - + Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai đối với cá nhân, cộng đồng dân cư, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài.
- Cơ quan trực tiếp thực hiện thủ tục hành chính: Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai.

- Cơ quan phối hợp: Cơ quan, đơn vị có liên quan.

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

12.8. Lệ phí, phí (nếu có):

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	Đối tượng còn

		dụng đất theo khoản 3, 4, 6 Điều 4 Luật đất đai năm 2024	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 theo Mẫu số 29 tại Phụ lục IV ban hành kèm theo Quyết định này.

- Tờ khai thuê sử dụng đất phi nông nghiệp (*áp dụng đối với hộ gia đình, cá nhân*) Mẫu số: 01/TK-SDDPNN; Tờ khai thuê sử dụng đất phi nông nghiệp (*áp dụng đối với tổ chức*) Mẫu số: 02/TK-SDDPNN; Tờ khai lệ phí trước bạ Mẫu số: 01/LPTB; Tờ khai thuế thu nhập cá nhân (*áp dụng đối với cá nhân có thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản; thu nhập từ nhận thừa kế và nhận quà tặng là bất động sản*) Mẫu số: 03/BDS-TNCN; Tờ khai thuế thu nhập doanh nghiệp (*áp dụng đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản theo từng lần phát sinh*) Mẫu số: 02/TNDN; 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.

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 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 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;

- Thông tư số 89/2026/TT-BTC ngày 30 tháng 6 năm 2026 của Bộ trưởng Bộ Tài chính, Quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý thuế và Nghị định số 252/2026/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp để tổ chức, hướng dẫn thi hành Luật Quản lý thuế;

- 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. Đăng ký biến động chuyển mục đích sử dụng đất không phải xin phép cơ quan nhà nước có thẩm quyền

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:*

- Bộ phận Tiếp nhận và Trả kết quả của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Trung tâm Phục vụ hành chính công tỉnh (số 28 Đại lộ Lê Lợi, phường Hạc Thành, tỉnh Thanh Hóa) và 26 xã, phường nơi Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai khu vực liên xã đặt trụ sở.

- Trung tâm Phục vụ hành chính công cấp xã (*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.

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 Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai.

Bước 3: Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện:

- Khi giải quyết thủ tục đăng ký biến động đất đai mà thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận theo bản đồ địa chính hoặc trích đo bản đồ địa chính thửa đất thì Văn phòng đăng ký đất đai không phải thực hiện việc đo đạc, xác định lại diện tích thửa đất, trừ trường hợp người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất có nhu cầu. Trường hợp người sử dụng đất nộp mảnh trích đo bản đồ địa chính thửa đất quy định tại khoản 20 Điều 23 Quy định này thì kiểm tra, ký duyệt mảnh trích đo bản đồ địa chính để xác định lại kích thước các cạnh, diện tích của thửa đất.

Trường hợp thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai mà Giấy chứng nhận đã cấp chưa sử dụng bản đồ địa chính hoặc trích đo bản đồ địa chính thửa đất, người sử dụng đất có nhu cầu cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc thuộc trường hợp phải cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thì Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện việc trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo bản đồ địa chính thửa đất đối với nơi chưa có bản đồ địa chính hoặc chỉ có bản đồ địa chính dạng giấy đã rách nát, hư hỏng không thể khôi phục và không thể sử dụng để số hóa theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 4 Nghị định số 101/2024/NĐ-CP 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.

- 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 (kèm theo 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 đối với trường hợp phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

- Chính lý, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai;

cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc xác nhận thay đổi trên Giấy chứng nhận đã cấp đối với trường hợp không phải thực hiện nghĩa vụ tài chính; trao Giấy chứng nhận hoặc gửi cơ quan tiếp nhận hồ sơ để trao cho người được cấp.

Trường hợp phải thực hiện nghĩa vụ tài chính thì thực hiện các công việc quy định tại điểm này 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.

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:

** Hồ sơ đất đai:*

- 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 trừ trường hợp: Trường hợp dữ liệu thông tin về Giấy chứng nhận đã cấp trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai đủ điều kiện khai thác, sử dụng thay thế giấy tờ trong 41 thành phần hồ sơ thủ tục hành chính mà khi thực hiện thủ tục đăng ký biến động không phải xác nhận thay đổi trên Giấy chứng nhận đã cấp;

Trước khi nhận kết quả giải quyết thủ tục hành chính, người sử dụng đất phải nộp lại bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp cho Bộ phận Một cửa để chuyển về Văn phòng Đăng ký đất đai xác nhận biến động hoặc thu hồi, quản lý theo quy định.

- Mảnh trích đo bản đồ địa chính thửa đất đối với trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu đo đạc để xác định lại kích thước các cạnh, diện tích của thửa đất.

- 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, giấy tờ chứng minh thuộc đối tượng được miễn, giảm nghĩa vụ tài chính theo quy định (nếu có).

** Đối với thành phần hồ sơ, tài liệu đã có trong các cơ sở dữ liệu quốc gia, cơ sở dữ liệu chuyên ngành, giấy tờ đã tích hợp và được chia sẻ từ VNeID, cơ quan có thẩm quyền tiếp nhận, giải quyết thủ tục hành chính phải chủ động khai thác, tái sử dụng và tuyệt đối không yêu cầu người dân, doanh nghiệp cung cấp thông tin. Trường hợp không khai thác được thông tin hoặc thông tin khai thác được không đầy đủ, không chính xác thì cơ quan, người có thẩm quyền tiếp nhận, giải quyết thủ tục hành chính yêu cầu cá nhân, tổ chức bổ sung thành*

phân hồ sơ để giải quyết thủ tục hành chính.

b) Số lượng hồ sơ: 01 bộ.

13.4. 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 được tăng thêm 10 ngày làm việc.

Thời gian trên không bao gồm thời gian 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 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.

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, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài.

- Cá nhân, cộng đồng dân cư.

13.6. Cơ quan thực hiện thủ tục hành chính:

- Cơ quan có thẩm quyền quyết định:

+ Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện đối với 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.

+ Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai đối với cá nhân, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, cộng đồng dân cư.

- Cơ quan trực tiếp thực hiện thủ tục hành chính: Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai.

- Cơ quan phối hợp: Cơ quan, đơn vị có liên quan.

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

13.8. Lệ phí, phí (nếu có):

13.8.1. 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
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 theo Luật đất đai				
Chứng nhận biến động đất đai thực hiện cấp mới Giấy	Hồ sơ/Giấy chứng	850.000	850.000	1.100.000

chứng nhận	nhận/Thửa đất			
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

13.8.2. 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.

13.9. 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.

- Tờ khai thuê sử dụng đất phi nông nghiệp (*áp dụng đối với hộ gia đình, cá nhân*) Mẫu số: 01/TK-SDDPNN; Tờ khai thuê sử dụng đất phi nông nghiệp (*áp dụng đối với tổ chức*) Mẫu số: 02/TK-SDDPNN; Tờ khai lệ phí trước bạ Mẫu số: 01/LPTB; 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.

13.10. Yêu cầu, điều kiện thực hiện thủ tục hành chính (nếu có):
Thuộc các trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại khoản 3 Điều 121 Luật Đất đai

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 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 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;

- Thông tư số 89/2026/TT-BTC ngày 30 tháng 6 năm 2026 của Bộ trưởng Bộ Tài chính, Quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý thuế và Nghị định số 252/2026/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp để tổ chức, hướng dẫn thi hành Luật Quản lý thuế;

- 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. Đăng ký tài sản gắn liền với thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận hoặc đăng ký thay đổi về tài sản gắn liền với đất so với nội dung đã đăng ký, gia hạn thời hạn sở hữu nhà ở của tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài theo quy định của pháp luật về nhà ở

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:*

- Bộ phận Tiếp nhận và Trả kết quả của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Trung tâm Phục vụ hành chính công tỉnh (số 28 Đại lộ Lê Lợi, phường Hạc Thành, tỉnh Thanh Hóa) và 26 xã, phường nơi Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai khu vực liên xã đặt trụ sở.

- Trung tâm Phục vụ hành chính công cấp xã (*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.

Bước 2: Bộ phận Một cửa thực hiện:

- Kiểm tra tính đầy đủ của thành phần hồ sơ và 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 Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai.

Bước 3: Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện:

**) Trường hợp đăng ký tài sản gắn liền với thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận hoặc đăng ký thay đổi về tài sản gắn liền với đất so với nội dung đã đăng ký:*

- Kiểm tra, ký duyệt mảnh trích đo bản đồ địa chính đối với trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu xác định lại kích thước các cạnh, diện tích của thửa đất.

Khi giải quyết thủ tục đăng ký biến động đất đai mà thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận theo bản đồ địa chính hoặc trích đo bản đồ địa chính thửa đất thì Văn phòng đăng ký đất đai không phải thực hiện việc đo đạc, xác định lại diện tích thửa đất, trừ trường hợp người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất có nhu cầu. Trường hợp người sử dụng đất nộp mảnh trích đo bản đồ địa chính thửa đất quy định tại khoản 20 Điều 23 Quy định này thì kiểm tra, ký duyệt mảnh trích đo bản đồ địa chính để xác định lại kích thước các cạnh, diện tích của thửa đất.

Trường hợp thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai mà Giấy chứng nhận đã cấp chưa sử dụng bản đồ địa chính hoặc trích đo bản đồ địa chính thửa đất, người sử dụng đất có nhu cầu cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc thuộc trường hợp phải cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thì Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện việc trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo bản đồ địa chính thửa đất đối với nơi chưa có bản đồ địa chính hoặc chỉ có bản đồ

địa chính dạng giấy đã rách nát, hư hỏng không thể khôi phục và không thể sử dụng để số hóa theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 4 Nghị định số 101/2024/NĐ-CP 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.

- 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 (kèm theo 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 đối với trường hợp phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

- Chinh lý, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc xác nhận thay đổi trên Giấy chứng nhận đã cấp đối với trường hợp không phải thực hiện nghĩa vụ tài chính; gửi Giấy chứng nhận đến Bộ phận Một cửa để trao cho người được cấp.

Trường hợp phải thực hiện nghĩa vụ tài chính thì Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện các công việc quy định tại điểm này 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.

**) Trường hợp đăng ký biến động do gia hạn thời hạn sở hữu nhà ở của tổ chức, cá nhân nước ngoài theo quy định của pháp luật về nhà ở:* Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện chỉnh lý, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc xác nhận thay đổi trên Giấy chứng nhận đã cấp đối với trường hợp không phải thực hiện nghĩa vụ tài chính; gửi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đến cơ quan tiếp nhận hồ sơ để trao cho người được cấp.

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:

** Hồ sơ đất đai:*

- 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 trừ các trường hợp sau:

+ Trường hợp thực hiện quyết định hoặc bản án của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án đã có hiệu lực thi hành hoặc trường hợp đấu giá, giao quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất theo yêu cầu của Tòa án, cơ quan thi hành án mà không thu hồi được Giấy chứng nhận đã cấp và cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận đã thực hiện quyết định thu hồi, hủy Giấy chứng nhận đã cấp;

+ Trường hợp điều chuyển tài sản công mà mất Giấy chứng nhận;

+ Trường hợp dữ liệu thông tin về Giấy chứng nhận đã cấp trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai đủ điều kiện khai thác, sử dụng thay thế giấy tờ trong thành phần hồ sơ thủ tục hành chính mà khi thực hiện thủ tục đăng ký biến động không phải xác nhận thay đổi trên Giấy chứng nhận đã cấp;

Trước khi nhận kết quả giải quyết thủ tục hành chính, người sử dụng đất phải nộp lại bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp cho Bộ phận Một cửa để chuyển về Văn phòng Đăng ký đất đai xác nhận biến động hoặc thu hồi, quản lý theo quy định.

- Nộp giấy tờ theo quy định tại các Điều 148, Điều 149 Luật Đất đai của Luật Đất đai;

- Sơ đồ nhà ở, công trình xây dựng (trừ trường hợp trong giấy tờ quy định tại các Điều 148, Điều 149 Luật Đất đai đã có sơ đồ phù hợp với hiện trạng nhà ở, công trình đã xây dựng).

- 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 của Luật Đất đai hoặc công trình được miễn giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng.

- Trường hợp chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở, công trình xây dựng để kinh doanh đã hoàn thành việc đầu tư xây dựng theo quy định của pháp luật mà có nhu cầu chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng, hạng mục công trình xây dựng, phần diện tích của hạng mục công trình xây dựng thì nộp: 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.

- Văn bản chấp thuận gia hạn thời hạn sở hữu nhà ở của cơ quan có thẩm quyền đối với trường hợp gia hạn thời hạn sở hữu nhà ở của tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài theo quy định của pháp luật về nhà ở.

- Mảnh trích đo bản đồ địa chính thửa đất đối với trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu đo đạc để xác định lại kích thước các cạnh, diện tích của thửa đất.

- 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, giấy tờ chứng minh thuộc đối tượng được miễn, giảm nghĩa vụ tài chính theo quy định (nếu có).

* *Đối với thành phần hồ sơ, tài liệu đã có trong các cơ sở dữ liệu quốc gia, cơ sở dữ liệu chuyên ngành, giấy tờ đã tích hợp và được chia sẻ từ VNeID, cơ quan có thẩm quyền tiếp nhận, giải quyết thủ tục hành chính phải chủ động khai thác, tái sử dụng và tuyệt đối không yêu cầu người dân, doanh nghiệp cung cấp thông tin. Trường hợp không khai thác được thông tin hoặc thông tin khai thác được không đầy đủ, không chính xác thì cơ quan, người có thẩm quyền tiếp nhận, giải quyết thủ tục hành chính yêu cầu cá nhân, tổ chức bổ sung thành phần hồ sơ để giải quyết thủ tục hành chính.*

b) *Số lượng hồ sơ:* 01 bộ.

14.4. Thời hạn giải quyết:

- Không quá 05 ngày làm việc đối với trường hợp đăng ký quyền sở hữu tài sản gắn liền với thửa đất đã cấp Giấy chứng nhận, gia hạn thời hạn sở hữu nhà ở của tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài.

- Không quá 04 ngày làm việc đối với trường hợp đăng ký thay đổi về tài sản gắn liền với đất so với nội dung đã đăng ký.

- 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 được tăng thêm 10 ngày làm việc.

Thời gian trên không bao gồm thời gian 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 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.

14.5. 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, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài; tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài.

- Cá nhân, cộng đồng dân cư.

14.6. Cơ quan thực hiện thủ tục hành chính:

- Cơ quan có thẩm quyền quyết định:

+ Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện đối với 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.

+ Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện đối với cá nhân, cộng đồng dân cư, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài.

- Cơ quan trực tiếp thực hiện thủ tục hành chính: Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai.

- Cơ quan phối hợp: Cơ quan, đơn vị có liên quan.

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

14.8. Lệ phí, phí (nếu có):

14.8.1. 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
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 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
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

14.8.2. 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.

14.9. 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.

- Tờ khai thuế sử dụng đất phi nông nghiệp (áp dụng đối với hộ gia đình, cá nhân) Mẫu số: 01/TK-SDDPNN; Tờ khai thuế sử dụng đất phi nông nghiệp (áp dụng đối với tổ chức) Mẫu số: 02/TK-SDDPNN; Tờ khai lệ phí trước bạ Mẫu số: 01/LPTB; 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.

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

14.11. 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 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 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;

- Thông tư số 89/2026/TT-BTC ngày 30 tháng 6 năm 2026 của Bộ trưởng Bộ Tài chính, Quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý thuế và Nghị định số 252/2026/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp để tổ chức, hướng dẫn thi hành Luật Quản lý thuế;

- 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. Xác nhận tiếp tục sử dụng đất nông nghiệp

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:*

- Bộ phận Tiếp nhận và Trả kết quả của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Trung tâm Phục vụ hành chính công tỉnh (số 28 Đại lộ Lê Lợi, phường Hạc Thành, tỉnh Thanh Hóa) và 26 xã, phường nơi Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai khu vực liên xã đặt trụ sở.

- Trung tâm Phục vụ hành chính công cấp xã (*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 sử dụng đất nông nghiệp nộp hồ sơ tại 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.

Bước 2: Bộ phận Một cửa thực hiện:

- Kiểm tra tính đầy đủ của thành phần hồ sơ và 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 Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai.

Bước 3: Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện:

Kiểm tra hồ sơ; chỉnh lý, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc xác nhận thay đổi trên Giấy chứng nhận đã cấp đối với trường hợp không phải thực hiện nghĩa vụ tài chính; gửi Giấy chứng nhận đến Bộ phận Một cửa để trao cho người được cấp.

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 trừ các trường hợp sau:

+ Trường hợp thực hiện quyết định hoặc bản án của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án đã có hiệu lực thi hành hoặc trường hợp đấu giá, giao quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất theo yêu cầu của Tòa án, cơ quan thi hành án mà không thu hồi được Giấy chứng nhận đã cấp và cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận đã thực hiện quyết định thu hồi, hủy Giấy chứng nhận đã cấp;

+ Trường hợp điều chuyển tài sản công mà mất Giấy chứng nhận;

+ Trường hợp dữ liệu thông tin về Giấy chứng nhận đã cấp trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai đủ điều kiện khai thác, sử dụng thay thế giấy tờ trong thành phần hồ sơ thủ tục hành chính mà khi thực hiện thủ tục đăng ký biến động không phải xác nhận thay đổi trên Giấy chứng nhận đã cấp;

Trước khi nhận kết quả giải quyết thủ tục hành chính, người sử dụng đất phải nộp lại bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp cho Bộ phận Một cửa để chuyển về Văn phòng Đăng ký đất đai xác nhận biến động hoặc thu hồi, quản lý theo quy định.

- 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;

** Đối với thành phần hồ sơ, tài liệu đã có trong các cơ sở dữ liệu quốc gia, cơ sở dữ liệu chuyên ngành, giấy tờ đã tích hợp và được chia sẻ từ VNeID, cơ quan có thẩm quyền tiếp nhận, giải quyết thủ tục hành chính phải chủ động khai thác, tái sử dụng và tuyệt đối không yêu cầu người dân, doanh nghiệp cung cấp thông tin. Trường hợp không khai thác được thông tin hoặc thông tin khai thác được không đầy đủ, không chính xác thì cơ quan, người có thẩm quyền tiếp nhận, giải quyết thủ tục hành chính yêu cầu cá nhân, tổ chức bổ sung thành phần hồ sơ để giải quyết thủ tục hành chính.*

b) Số lượng hồ sơ: 01 bộ.

15.4 Thời hạn giải quyết: Không quá 03 ngày làm việc.

Đối với các xã miền núi, biên giới; đảo; 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 được tăng thêm 10 ngày làm việc.

Thời gian trên không bao gồm 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 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.

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

15.6. Cơ quan thực hiện thủ tục hành chính:

- Cơ quan có thẩm quyền quyết định: Văn phòng đăng ký đất đai/Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai.

- Cơ quan trực tiếp thực hiện thủ tục hành chính: Văn phòng đăng ký đất đai/Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai.

- Cơ quan phối hợp: Cơ quan, đơn vị có liên quan.

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

15.8. Lệ 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
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

** 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)	
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:

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.

- Tờ khai thuê sử dụng đất phi nông nghiệp (áp dụng đối với hộ gia đình, cá nhân) Mẫu số: 01/TK-SDDPNN; Tờ khai lệ phí trước bạ Mẫu số: 01/LPTB; 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.

15.10. Yêu cầu, điều kiện thực hiện thủ tục hành chính:

Người sử dụng đất nông nghiệp đã được cấp Giấy chứng nhận nhưng hết thời hạn trên Giấy chứng nhận đã cấp.

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 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 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. Đăng ký biến động đối với trường hợp đổi tên hoặc thay đổi thông tin về người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc thay đổi số hiệu hoặc địa chỉ của thửa đất; thay đổi hạn chế quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc có thay đổi quyền đối với thửa đất liền kề; giảm diện tích thửa đất do sạt lở tự nhiên

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:*

- Bộ phận Tiếp nhận và Trả kết quả của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Trung tâm Phục vụ hành chính công tỉnh (số 28 Đại lộ Lê Lợi, phường Hạc Thành, tỉnh Thanh Hóa) và 26 xã, phường nơi Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai khu vực liên xã đặt trụ sở.

- Trung tâm Phục vụ hành chính công cấp xã (*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.

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 Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai.

Bước 3: Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện:

**) Trường hợp đổi tên hoặc thay đổi thông tin về người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất trên Giấy chứng nhận đã cấp; trường hợp có thay đổi hạn chế quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc có thay đổi quyền đối với thửa đất liền kề:*

- Khi giải quyết thủ tục đăng ký biến động đất đai mà thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận theo bản đồ địa chính hoặc trích đo bản đồ địa chính thửa đất thì Văn phòng đăng ký đất đai không phải thực hiện việc đo đạc, xác định lại diện tích thửa đất, trừ trường hợp người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất có nhu cầu. Trường hợp người sử dụng đất nộp mảnh trích đo bản đồ địa chính thửa đất quy định tại khoản 20 Điều 23 Quy định này thì kiểm tra, ký duyệt mảnh trích đo bản đồ địa chính để xác định lại kích thước các cạnh, diện tích của thửa đất.

Trường hợp thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai mà Giấy chứng nhận đã cấp chưa sử dụng bản đồ địa chính hoặc trích đo bản đồ địa chính thửa đất, người sử dụng đất có nhu cầu cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc thuộc trường hợp phải cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thì Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện việc trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo bản đồ địa chính thửa đất đối với nơi chưa có bản đồ địa chính hoặc chỉ có bản đồ địa chính dạng giấy đã rách nát, hư hỏng không thể khôi phục và không thể sử dụng để số hóa theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 4 Nghị định số

101/2024/NĐ-CP 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.

- Chính lý, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc xác nhận thay đổi trên Giấy chứng nhận đã cấp đối với trường hợp không phải thực hiện nghĩa vụ tài chính; trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc gửi cơ quan tiếp nhận hồ sơ để trao cho người được cấp.

Đối với trường hợp phải thực hiện nghĩa vụ tài chính thì Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện các công việc quy định tại điểm này 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;

**) Trường hợp người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất có nhu cầu đăng ký biến động thay đổi số hiệu hoặc địa chỉ của thửa đất do sắp xếp đơn vị hành chính cấp xã hoặc do văn bản khác của cơ quan có thẩm quyền thì Văn phòng đăng ký đất đai sử dụng thông tin từ văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về việc thay đổi để giải quyết thủ tục và thực hiện các công việc sau:*

- Chính lý, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc xác nhận thay đổi trên Giấy chứng nhận đã cấp đối với trường hợp không phải thực hiện nghĩa vụ tài chính; trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc gửi cơ quan tiếp nhận hồ sơ để trao cho người được cấp.

- Đối với trường hợp phải thực hiện nghĩa vụ tài chính thì Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện các công việc quy định tại điểm này 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.

**) Trường hợp giảm diện tích thửa đất do sạt lở tự nhiên:*

- Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm đo đạc, xác định lại diện tích thửa đất bằng kinh phí của Nhà nước;

- Chính lý, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc xác nhận thay đổi trên Giấy chứng nhận đã cấp đối với trường hợp không phải thực hiện nghĩa vụ tài chính; trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc gửi cơ quan tiếp nhận hồ sơ để trao cho người được cấp.

- Đối với trường hợp phải thực hiện nghĩa vụ tài chính thì Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện các công việc quy định tại điểm này 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.

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:

* Đối với trường hợp đổi tên hoặc thay đổi thông tin về người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất:

- 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 trừ các trường hợp sau:

+ Trường hợp thực hiện quyết định hoặc bản án của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án đã có hiệu lực thi hành hoặc trường hợp đấu giá, giao quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất theo yêu cầu của Tòa án, cơ quan thi hành án mà không thu hồi được Giấy chứng nhận đã cấp và cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận đã thực hiện quyết định thu hồi, hủy Giấy chứng nhận đã cấp;

+ Trường hợp điều chuyển tài sản công mà mất Giấy chứng nhận;

+ Trường hợp dữ liệu thông tin về Giấy chứng nhận đã cấp trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai đủ điều kiện khai thác, sử dụng thay thế giấy tờ trong thành phần hồ sơ thủ tục hành chính mà khi thực hiện thủ tục đăng ký biến động không phải xác nhận thay đổi trên Giấy chứng nhận đã cấp;

Trước khi nhận kết quả giải quyết thủ tục hành chính, người sử dụng đất phải nộp lại bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp cho Bộ phận Một cửa để chuyển về Văn phòng Đăng ký đất đai xác nhận biến động hoặc thu hồi, quản lý theo quy định.

- Một trong các loại giấy tờ liên quan đến nội dung biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất, cụ thể như sau:

+ Đối với cá nhân thì cơ quan giải quyết thủ tục khai thác, sử dụng thông tin trong Cơ sở dữ liệu quốc gia về dân cư, nếu không khai thác được thông tin về cá nhân thì nộp bản sao hoặc xuất trình bản chính giấy tờ chứng minh về việc đổi tên, thay đổi thông tin của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất;

+ Đối với tổ chức, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, cộng đồng dân cư thì nộp văn bản của cơ quan có thẩm quyền cho phép hoặc công nhận việc đổi tên hoặc thay đổi thông tin theo quy định của pháp luật.

+ Mảnh trích đo bản đồ địa chính thửa đất đối với trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu đo đạc để xác định lại kích thước các cạnh, diện tích của thửa đất.

- 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.

** Đối với trường hợp thay đổi số hiệu hoặc địa chỉ của thửa đất:*

- 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 trừ các trường hợp sau:

+ Trường hợp thực hiện quyết định hoặc bản án của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án đã có hiệu lực thi hành hoặc trường hợp đấu giá, giao quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất theo yêu cầu của Tòa án, cơ quan thi hành án mà không thu hồi được Giấy chứng nhận đã cấp và cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận đã thực hiện quyết định thu hồi, hủy Giấy chứng nhận đã cấp;

+ Trường hợp điều chuyển tài sản công mà mất Giấy chứng nhận;

+ Trường hợp dữ liệu thông tin về Giấy chứng nhận đã cấp trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai đủ điều kiện khai thác, sử dụng thay thế giấy tờ trong thành phần hồ sơ thủ tục hành chính mà khi thực hiện thủ tục đăng ký biến động không phải xác nhận thay đổi trên Giấy chứng nhận đã cấp;

Trước khi nhận kết quả giải quyết thủ tục hành chính, người sử dụng đất phải nộp lại bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp cho Bộ phận Một cửa để chuyển về Văn phòng Đăng ký đất đai xác nhận biến động hoặc thu hồi, quản lý theo quy định.

- Mảnh trích đo bản đồ địa chính thửa đất đối với trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu đo đạc để xác định lại kích thước các cạnh, diện tích của thửa đất.

- 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.

** Đối với trường hợp thay đổi hạn chế quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc có thay đổi quyền đối với thửa đất liền kề:*

- 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 trừ các trường hợp sau:

+ Trường hợp thực hiện quyết định hoặc bản án của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án đã có hiệu lực thi hành hoặc trường hợp đấu giá, giao quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất theo yêu cầu của Tòa án, cơ quan thi hành án mà không thu hồi được Giấy chứng nhận đã cấp và cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận đã thực hiện quyết định thu hồi, hủy Giấy chứng nhận đã cấp;

+ Trường hợp điều chuyển tài sản công mà mất Giấy chứng nhận;

+ Trường hợp dữ liệu thông tin về Giấy chứng nhận đã cấp trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai đủ điều kiện khai thác, sử dụng thay thế giấy tờ trong thành phần hồ sơ thủ tục hành chính mà khi thực hiện thủ tục đăng ký biến động

không phải xác nhận thay đổi trên Giấy chứng nhận đã cấp;

Trước khi nhận kết quả giải quyết thủ tục hành chính, người sử dụng đất phải nộp lại bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp cho Bộ phận Một cửa để chuyển về Văn phòng Đăng ký đất đai xác nhận biến động hoặc thu hồi, quản lý theo quy định.

- Văn bản về việc thay đổi quyền của người có quyền lợi liên quan theo quy định của pháp luật dân sự; trường hợp có thay đổi hạn chế quyền của người sử dụng đất theo văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì Văn phòng đăng ký đất đai căn cứ văn bản này để đăng ký biến động đất đai.

- Mảnh trích đo bản đồ địa chính thửa đất đối với trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu đo đạc để xác định lại kích thước các cạnh, diện tích của thửa đất.

- 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.

** Đối với trường hợp giảm diện tích thửa đất do sạt lở tự nhiên:*

- 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 trừ các trường hợp sau:

+ Trường hợp thực hiện quyết định hoặc bản án của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án đã có hiệu lực thi hành hoặc trường hợp đấu giá, giao quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất theo yêu cầu của Tòa án, cơ quan thi hành án mà không thu hồi được Giấy chứng nhận đã cấp và cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận đã thực hiện quyết định thu hồi, hủy Giấy chứng nhận đã cấp;

+ Trường hợp điều chuyển tài sản công mà mất Giấy chứng nhận;

+ Trường hợp dữ liệu thông tin về Giấy chứng nhận đã cấp trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai đủ điều kiện khai thác, sử dụng thay thế giấy tờ trong thành phần hồ sơ thủ tục hành chính mà khi thực hiện thủ tục đăng ký biến động không phải xác nhận thay đổi trên Giấy chứng nhận đã cấp;

Trước khi nhận kết quả giải quyết thủ tục hành chính, người sử dụng đất phải nộp lại bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp cho Bộ phận Một cửa để chuyển về Văn phòng Đăng ký đất đai xác nhận biến động hoặc thu hồi, quản lý theo quy định.

- Văn bản xác nhận của UBND cấp xã về tình trạng sạt lở tự nhiên.

- 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.

** Đối với thành phần hồ sơ, tài liệu đã có trong các cơ sở dữ liệu quốc gia, cơ sở dữ liệu chuyên ngành, giấy tờ đã tích hợp và được chia sẻ từ VNeID,*

cơ quan có thẩm quyền tiếp nhận, giải quyết thủ tục hành chính phải chủ động khai thác, tái sử dụng và tuyệt đối không yêu cầu người dân, doanh nghiệp cung cấp thông tin. Trường hợp không khai thác được thông tin hoặc thông tin khai thác được không đầy đủ, không chính xác thì cơ quan, người có thẩm quyền tiếp nhận, giải quyết thủ tục hành chính yêu cầu cá nhân, tổ chức bổ sung thành phần hồ sơ để giải quyết thủ tục hành chính.

b) Số lượng hồ sơ: 01 bộ

16.4. Thời hạn giải quyết:

- Không quá 03 ngày làm việc đối với trường hợp đổi tên hoặc thay đổi thông tin về người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc thay đổi số hiệu hoặc địa chỉ của thửa đất.

- Không quá 04 ngày làm việc đối với trường hợp thay đổi hạn chế quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc có thay đổi quyền đối với thửa đất liền kề.

- Không quá 05 ngày làm việc đối với trường hợp giảm diện tích thửa đất do sạt lở tự nhiên.

- 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 được tăng thêm 10 ngày làm việc.

Thời gian trên không bao gồm 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 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.

16.5. 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, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài.

- Cá nhân, cộng đồng dân cư.

16.6. Cơ quan thực hiện thủ tục hành chính:

- Cơ quan có thẩm quyền quyết định:

+ Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện đối với 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.

+ Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai đối với cá nhân, cộng đồng dân cư, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài.

- Cơ quan trực tiếp thực hiện thủ tục hành chính: Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai.

- Cơ quan phối hợp: Cơ quan, đơn vị có liên quan.

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
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 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
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

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:

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 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 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. Xóa ghi nợ tiền sử dụng đất, lệ phí trước bạ trên Giấy chứng nhận đã cấp

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:*

- Bộ phận Tiếp nhận và Trả kết quả của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Trung tâm Phục vụ hành chính công tỉnh (số 28 Đại lộ Lê Lợi, phường Hạc

Thành, tỉnh Thanh Hóa) và 26 xã, phường nơi Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai khu vực liên xã đặt trụ sở.

- Trung tâm Phục vụ hành chính công cấp xã (*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.

Bước 2: Bộ phận Một cửa thực hiện:

- Kiểm tra tính đầy đủ của thành phần hồ sơ và 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 Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai.

Bước 3: Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện:

- Chính lý, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc xác nhận thay đổi trên Giấy chứng nhận đã cấp đối với trường hợp không phải thực hiện nghĩa vụ tài chính; trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc gửi cơ quan tiếp nhận hồ sơ để trao cho người được cấp.

Đối với trường hợp phải thực hiện nghĩa vụ tài chính thì Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện các công việc quy định tại điểm này 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;

- Chuyển Giấy chứng nhận đến Bộ phận Một cửa để trao cho người được cấp.

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 trừ các trường hợp sau:

+ Trường hợp thực hiện quyết định hoặc bản án của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án đã có hiệu lực thi hành hoặc trường hợp đấu giá, giao quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất theo yêu cầu của Tòa án, cơ quan thi hành án mà không thu hồi được Giấy chứng nhận đã cấp và cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận đã thực hiện quyết định thu hồi, hủy Giấy chứng nhận đã cấp;

+ Trường hợp điều chuyển tài sản công mà mất Giấy chứng nhận;

+ Trường hợp dữ liệu thông tin về Giấy chứng nhận đã cấp trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai đủ điều kiện khai thác, sử dụng thay thế giấy tờ trong thành phần hồ sơ thủ tục hành chính mà khi thực hiện thủ tục đăng ký biến động không phải xác nhận thay đổi trên Giấy chứng nhận đã cấp;

Trước khi nhận kết quả giải quyết thủ tục hành chính, người sử dụng đất phải nộp lại bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp cho Bộ phận Một cửa để chuyển về Văn phòng Đăng ký đất đai xác nhận biến động hoặc thu hồi, quản lý theo quy định.

- Giấy tờ chứng minh đã hoàn thành việc thanh toán nợ tiền sử dụng đất, lệ phí trước bạ theo quy định của pháp luật về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

- 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.

** Đối với thành phần hồ sơ, tài liệu đã có trong các cơ sở dữ liệu quốc gia, cơ sở dữ liệu chuyên ngành, giấy tờ đã tích hợp và được chia sẻ từ VNeID, cơ quan có thẩm quyền tiếp nhận, giải quyết thủ tục hành chính phải chủ động khai thác, tái sử dụng và tuyệt đối không yêu cầu người dân, doanh nghiệp cung cấp thông tin. Trường hợp không khai thác được thông tin hoặc thông tin khai thác được không đầy đủ, không chính xác thì cơ quan, người có thẩm quyền tiếp nhận, giải quyết thủ tục hành chính yêu cầu cá nhân, tổ chức bổ sung thành phần hồ sơ để giải quyết thủ tục hành chính.*

b) Số lượng hồ sơ: 01 bộ.

17.4. Thời hạn giải quyết: Trường hợp xóa ghi nợ tiền sử dụng đất, lệ phí trước bạ thì thời gian giải quyết là trong ngày làm việc nhận được đủ hồ sơ xóa nợ; nếu thời điểm nhận đủ hồ sơ sau 15 giờ cùng ngày thì có thể giải quyết việc xóa nợ trong ngày làm việc tiếp theo.

Đối với các xã miền núi, biên giới; đảo; 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 được tăng thêm 10 ngày làm việc.

Thời gian trên không bao gồm 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 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.

17.5. Đối tượng thực hiện thủ tục hành chính: Tổ chức, cá nhân.

17.6. Cơ quan thực hiện thủ tục hành chính:

- Cơ quan có thẩm quyền quyết định: Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai.

- Cơ quan trực tiếp thực hiện thủ tục hành chính: Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai.

- Cơ quan phối hợp: Cơ quan, đơn vị có liên quan.

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
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 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
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

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:

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 quy định.

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 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 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. Đăng ký biến động quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất trong các trường hợp chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp; chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài

sản gắn liền với đất; cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong dự án xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng; tặng cho quyền sử dụng đất cho Nhà nước hoặc cộng đồng dân cư hoặc mở rộng đường giao thông

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:*

- Bộ phận Tiếp nhận và Trả kết quả của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Trung tâm Phục vụ hành chính công tỉnh (số 28 Đại lộ Lê Lợi, phường Hạc Thành, tỉnh Thanh Hóa) và 26 xã, phường nơi Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai khu vực liên xã đặt trụ sở.

- Trung tâm Phục vụ hành chính công cấp xã (*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 để cơ quan tiếp nhận hồ sơ chuyển đến cơ quan giải quyết hồ sơ.

Bước 2: Bộ phận Một cửa thực hiện:

- Kiểm tra tính đầy đủ của thành phần hồ sơ và 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 Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai.

Bước 3: Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện:

a) Trường hợp chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp; chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với

đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất

- Kiểm tra các điều kiện thực hiện quyền theo quy định của Luật Đất đai đối với trường hợp thực hiện quyền của người sử dụng đất, của chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất; trường hợp không đủ điều kiện thực hiện quyền theo quy định của Luật Đất đai thì Văn phòng đăng ký đất đai thông báo lý do và trả hồ sơ cho người yêu cầu đăng ký.

Khi giải quyết thủ tục đăng ký biến động đất đai mà thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận theo bản đồ địa chính hoặc trích đo bản đồ địa chính thửa đất thì Văn phòng đăng ký đất đai không phải thực hiện việc đo đạc, xác định lại diện tích thửa đất, trừ trường hợp người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất có nhu cầu. Trường hợp người sử dụng đất nộp mảnh trích đo bản đồ địa chính thửa đất quy định tại khoản 20 Điều 23 Quy định này thì kiểm tra, ký duyệt mảnh trích đo bản đồ địa chính để xác định lại kích thước các cạnh, diện tích của thửa đất.

Trường hợp thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai mà Giấy chứng nhận đã cấp chưa sử dụng bản đồ địa chính hoặc trích đo bản đồ địa chính thửa đất, người sử dụng đất có nhu cầu cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc thuộc trường hợp phải cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thì Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện việc trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo bản đồ địa chính thửa đất đối với nơi chưa có bản đồ địa chính hoặc chỉ có bản đồ địa chính dạng giấy đã rách nát, hư hỏng không thể khôi phục và không thể sử dụng để số hóa theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 4 Nghị định số 101/2024/NĐ-CP 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.

- 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 (kèm theo 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 đối với trường hợp phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

- Chính lý, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc xác nhận thay đổi trên Giấy chứng nhận đã cấp đối với trường hợp không phải thực hiện nghĩa vụ tài chính; đối với trường hợp phải thực hiện nghĩa vụ tài chính thì thực hiện 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 quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đến cơ quan tiếp nhận hồ sơ để trao cho người được cấp.

Đối với trường hợp phải thực hiện nghĩa vụ tài chính thì Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện các công việc quy định tại điểm này 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.

b) Trường hợp cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong dự án xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng thì cấp mới Giấy chứng nhận cho bên thuê, bên thuê lại và xác nhận cho thuê, cho thuê lại vào giấy chứng nhận đã cấp của chủ đầu tư dự án:

- Thực hiện các công việc quy định tại khoản a Bước 3.
- Xác nhận cho thuê, cho thuê lại vào Giấy chứng nhận đã cấp của chủ đầu tư dự án.

c) Trường hợp người sử dụng đất tặng cho quyền sử dụng đất cho Nhà nước hoặc cộng đồng dân cư hoặc mở rộng đường giao thông thì thực hiện như sau:

- Đo đạc chỉnh lý bản đồ địa chính hoặc trích đo bản đồ địa chính; chỉnh lý, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; xác nhận thay đổi vào Giấy chứng nhận đã cấp hoặc cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp tặng cho một phần diện tích thửa đất.

Trường hợp người sử dụng đất tặng cho toàn bộ diện tích đất đã được cấp Giấy chứng nhận thì thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp để quản lý.

- Chuyển Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đến UBND cấp xã để trao cho người được cấp.

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:

* *Hồ sơ đất đai:*

- Đối với trường hợp chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp; chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong dự án xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng:

+ 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 trừ các trường hợp sau: thực hiện quyết định hoặc bản án của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án đã có hiệu lực thi hành hoặc trường hợp đấu giá, giao quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất theo yêu cầu của Tòa án, cơ quan thi hành án mà không thu hồi được Giấy chứng nhận đã cấp và cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận đã thực hiện quyết định thu hồi, hủy Giấy chứng nhận đã cấp; điều chuyển tài sản công mà mất Giấy chứng nhận; dữ liệu thông tin về Giấy chứng nhận đã cấp trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai đủ điều kiện khai thác, sử dụng thay thế giấy tờ trong thành phần hồ sơ thủ tục hành chính mà khi thực hiện thủ tục đăng ký biến động không phải xác nhận thay đổi trên Giấy chứng nhận đã cấp;

Trước khi nhận kết quả giải quyết thủ tục hành chính, người sử dụng đất

phải nộp lại bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp cho Bộ phận Một cửa để chuyển về Văn phòng Đăng ký đất đai xác nhận biến động hoặc thu hồi, quản lý theo quy định.

+ Trường hợp thực hiện thủ tục chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp; chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thì nộp hợp đồng hoặc văn bản theo quy định về việc chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

+ Trường hợp có nhiều người nhận chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất mà có thỏa thuận cấp chung một Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thì nộp thêm văn bản thỏa thuận đó.

+ Trường hợp chuyển nhượng, tặng cho, góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất mà chủ sở hữu tài sản không có quyền sử dụng đất đối với thửa đất đó thì nộp thêm văn bản của người sử dụng đất đồng ý cho chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được chuyển nhượng, tặng cho, góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở.

+ Trường hợp chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất mà quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đang được thế chấp và đã đăng ký tại Văn phòng đăng ký đất đai/Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thì nộp thêm văn bản của bên nhận thế chấp về việc đồng ý cho bên thế chấp được chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

+ Trường hợp cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong dự án xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng thì nộp văn bản về việc cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật kinh doanh bất động sản

+ Văn bản chấp thuận của Cơ quan có thẩm quyền đối với trường hợp tổ chức kinh tế nhận quyền sử dụng đất để thực hiện dự án.

+ Phương án sử dụng đất nông nghiệp được Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã chấp thuận đối với trường hợp tổ chức kinh tế nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp.

+ Bản vẽ tách thửa đất, hợp thửa đất theo Mẫu số 34 tại Phụ lục IV ban hành kèm theo Quyết định này đối với trường hợp đăng ký biến động đất đai mà phải tách thửa đất, hợp thửa đất.

+ Mảnh trích đo bản đồ địa chính thửa đất đối với trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu đo đạc để xác định lại kích thước các cạnh, diện tích của thửa đất.

+ 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;

- Đối với trường hợp người sử dụng đất tặng cho quyền sử dụng đất cho Nhà nước hoặc cộng đồng dân cư hoặc mở rộng đường giao thông: Văn bản tặng cho quyền sử dụng đất có xác nhận của UBND cấp xã 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 đã được UBND cấp xã xác nhận hoặc biên bản họp giữa Ủy ban nhân dân cấp xã với người sử dụng đất về việc tặng cho quyền sử dụng đất và bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp.

- Hồ sơ kê khai nghĩa vụ tài chính trong trường hợp phải thực hiện nghĩa vụ tài chính gồm: 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).

** Đối với thành phần hồ sơ, tài liệu đã có trong các cơ sở dữ liệu quốc gia, cơ sở dữ liệu chuyên ngành, giấy tờ đã tích hợp và được chia sẻ từ VNeID, cơ quan có thẩm quyền tiếp nhận, giải quyết thủ tục hành chính phải chủ động khai thác, tái sử dụng và tuyệt đối không yêu cầu người dân, doanh nghiệp cung cấp thông tin. Trường hợp không khai thác được thông tin hoặc thông tin khai thác được không đầy đủ, không chính xác thì cơ quan, người có thẩm quyền tiếp nhận, giải quyết thủ tục hành chính yêu cầu cá nhân, tổ chức bổ sung thành phần hồ sơ để giải quyết thủ tục hành chính.*

b) Số lượng hồ sơ: 01 bộ.

18.4. Thời hạn giải quyết:

- Không quá 05 ngày làm việc đối với trường hợp chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; tặng cho quyền sử dụng đất cho Nhà nước hoặc cộng đồng dân cư hoặc mở rộng đường giao thông.

- Không quá 03 ngày làm việc đối với thủ tục cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong dự án xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng;

- 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 được tăng thêm 10 ngày làm việc.

Thời gian trên không bao gồm thời gian 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 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.

18.5. 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, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài; tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài.

- Cá nhân, cộng đồng dân cư.

18.6. Cơ quan thực hiện thủ tục hành chính:

- Cơ quan có thẩm quyền quyết định: Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai.

- Cơ quan trực tiếp thực hiện thủ tục hành chính: Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai.

- Cơ quan phối hợp: Cơ quan, đơn vị có liên quan.

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
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
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 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
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.*

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)	
		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.

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.

- Tờ khai thuế sử dụng đất phi nông nghiệp (*áp dụng đối với hộ gia đình, cá nhân*) Mẫu số: 01/TK-SDDPNN; Tờ khai thuế sử dụng đất phi nông nghiệp (*áp dụng đối với tổ chức*) Mẫu số: 02/TK-SDDPNN; Tờ khai lệ phí trước bạ Mẫu số: 01/LPTB; Tờ khai thuế thu nhập cá nhân (*áp dụng đối với cá nhân có thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản; thu nhập từ nhận thừa kế và nhận quà tặng là bất động sản*) theo Mẫu số: 03/BDS-TNCN; Tờ khai thuế thu nhập doanh nghiệp (*áp dụng đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản theo từng lần phát sinh*) Mẫu số: 02/TNDN; 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.

18.10. Yêu cầu, điều kiện thực hiện thủ tục hành chính (nếu có): Bảo đảm các điều kiện thực hiện quyền của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản theo quy định của Luật Đất đai, Luật Kinh doanh bất động sản và pháp luật khác có liên quan.

18.11. 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 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 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;

- Thông tư số 89/2026/TT-BTC ngày 30 tháng 6 năm 2026 của Bộ trưởng

Bộ Tài chính, Quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý thuế và Nghị định số 252/2026/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp để tổ chức, hướng dẫn thi hành Luật Quản lý thuế;

- 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. Bán hoặc tặng cho hoặc để thừa kế hoặc góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất thuê của Nhà nước theo hình thức thuê đất trả tiền hàng năm; chuyển nhượng quyền khai thác khoáng sản theo quy định của pháp luật về địa chất và khoáng sản

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:*

- Bộ phận Tiếp nhận và Trả kết quả của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Trung tâm Phục vụ hành chính công tỉnh (số 28 Đại lộ Lê Lợi, phường Hạc Thành, tỉnh Thanh Hóa) và 26 xã, phường nơi Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai khu vực liên xã đặt trụ sở.

- Trung tâm Phục vụ hành chính công cấp xã (*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.

Bước 2: Bộ phận Một cửa thực hiện:

- Kiểm tra tính đầy đủ của thành phần hồ sơ và cấp Giấy tiếp nhận hồ sơ

và hện 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 Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai.

Bước 3: Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện:

- Kiểm tra các điều kiện thực hiện quyền theo quy định của Luật Đất đai đối với trường hợp thực hiện quyền của người sử dụng đất, của chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất; trường hợp không đủ điều kiện thực hiện quyền theo quy định của Luật Đất đai thì Văn phòng đăng ký đất đai thông báo lý do và trả hồ sơ cho người yêu cầu đăng ký;

- Khi giải quyết thủ tục đăng ký biến động đất đai mà thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận theo bản đồ địa chính hoặc trích đo bản đồ địa chính thửa đất thì Văn phòng đăng ký đất đai không phải thực hiện việc đo đạc, xác định lại diện tích thửa đất. Kiểm tra, ký duyệt mảnh trích đo bản đồ địa chính đối với trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu xác định lại kích thước các cạnh, diện tích của thửa đất.

Trường hợp thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai mà Giấy chứng nhận đã cấp chưa sử dụng bản đồ địa chính hoặc trích đo bản đồ địa chính thửa đất, người sử dụng đất có nhu cầu cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc thuộc trường hợp phải cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thì Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện việc trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo bản đồ địa chính thửa đất đối với nơi chưa có bản đồ địa chính hoặc chỉ có bản đồ địa chính dạng giấy đã rách nát, hư hỏng không thể khôi phục và không thể sử dụng để số hóa theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 4 Nghị định số 101/2024/NĐ-CP 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.

- Trình hồ sơ đến Sở Nông nghiệp và Môi trường (trường hợp đất thuê nằm trên địa giới hành chính từ 2 xã trở lên) hoặc chuyển hồ sơ đến UBND cấp xã nơi có đất để thực hiện ký hợp đồng thuê đất theo thẩm quyền.

Bước 4: Sở Nông nghiệp và Môi trường hoặc Chủ tịch UBND cấp xã ký hợp đồng thuê đất theo Mẫu số 37 kèm theo Quyết định này đối với bên nhận chuyển quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thuê trả tiền hàng năm, bên nhận chuyển nhượng quyền khai thác khoáng sản mà không phải ban hành lại quyết định cho thuê đất; chuyển hợp đồng thuê đất đến Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai.

Bước 5: Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện:

- 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 (kèm theo 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 đối với trường hợp phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật; Thông báo bằng văn bản cho cơ quan thuế về việc hết hiệu lực của hợp đồng thuê đất đối với bên chuyển quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, bên chuyển nhượng quyền khai thác khoáng sản.

- Chính lý, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; cấp mới Giấy chứng nhận hoặc xác nhận thay đổi trên Giấy chứng nhận đã cấp đối với trường hợp 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; chuyển Giấy chứng nhận và Hợp đồng thuê đất đến Bộ phận Một cửa để trao cho người được cấp.

Đối với trường hợp phải thực hiện nghĩa vụ tài chính thì Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện các công việc quy định tại điểm này 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.

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:

** Hồ sơ đất đai:*

- 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 trừ các trường hợp sau:

+ Trường hợp thực hiện quyết định hoặc bản án của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án đã có hiệu lực thi hành hoặc trường hợp đấu giá, giao quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất theo yêu cầu của Tòa án, cơ quan thi hành án mà không thu hồi được Giấy chứng nhận đã cấp và cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận đã thực hiện quyết định thu hồi, hủy Giấy chứng nhận đã cấp;

+ Trường hợp điều chuyển tài sản công mà mất Giấy chứng nhận;

+ Trường hợp dữ liệu thông tin về Giấy chứng nhận đã cấp trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai đủ điều kiện khai thác, sử dụng thay thế giấy tờ trong thành phần hồ sơ thủ tục hành chính mà khi thực hiện thủ tục đăng ký biến động không phải xác nhận thay đổi trên Giấy chứng nhận đã cấp.

Trước khi nhận kết quả giải quyết thủ tục hành chính, người sử dụng đất phải nộp lại bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp cho Bộ phận Một cửa để chuyển về Văn phòng Đăng ký đất đai xác nhận biến động hoặc thu hồi, quản lý theo quy định.

- Trường hợp bán hoặc tặng cho hoặc để thừa kế hoặc góp vốn bằng tài sản

gắn liền với đất thuê của Nhà nước theo hình thức trả tiền thuê đất hằng năm thì nộp hợp đồng hoặc văn về giao dịch đó theo quy định của pháp luật về dân sự.

- Trường hợp chuyển nhượng quyền khai thác khoáng sản theo quy định của pháp luật về địa chất và khoáng sản thì nộp văn bản của cơ quan có thẩm quyền về việc cho phép chuyển nhượng quyền khai thác khoáng sản.

- 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, 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, giấy tờ chứng minh thuộc đối tượng được miễn, giảm nghĩa vụ tài chính theo quy định (nếu có).

* *Đối với thành phần hồ sơ, tài liệu đã có trong các cơ sở dữ liệu quốc gia, cơ sở dữ liệu chuyên ngành, giấy tờ đã tích hợp và được chia sẻ từ VNeID, cơ quan có thẩm quyền tiếp nhận, giải quyết thủ tục hành chính phải chủ động khai thác, tái sử dụng và tuyệt đối không yêu cầu người dân, doanh nghiệp cung cấp thông tin. Trường hợp không khai thác được thông tin hoặc thông tin khai thác được không đầy đủ, không chính xác thì cơ quan, người có thẩm quyền tiếp nhận, giải quyết thủ tục hành chính yêu cầu cá nhân, tổ chức bổ sung thành phần hồ sơ để giải quyết thủ tục hành chính.*

b) *Số lượng hồ sơ:* 01 bộ.

19.4. Thời hạn giải quyết:

- Không quá 05 ngày làm việc đối với trường hợp bán hoặc tặng cho hoặc để thừa kế hoặc góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất thuê của Nhà nước theo hình thức thuê đất trả tiền hàng năm;

- Không quá 10 ngày làm việc đối với trường hợp chuyển nhượng quyền khai thác khoáng sản theo quy định của pháp luật về địa chất và khoáng sản;

- 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 được tăng thêm 10 ngày làm việc.

Thời gian trên không bao gồm thời 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 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.

19.5. 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, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài; tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài.

- Cá nhân, cộng đồng dân cư.

19.6. Cơ quan thực hiện thủ tục hành chính:

- Văn phòng đăng ký đất đai đối với trường hợp Giấy chứng nhận đã cấp khi thực hiện các quyền của 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, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài;

- Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai đối với trường hợp Giấy chứng nhận đã cấp khi thực hiện các quyền của cá nhân, cộng đồng dân cư.

- Cơ quan trực tiếp thực hiện thủ tục hành chính: Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai.

- Cơ quan phối hợp: Cơ quan, đơn vị có liên quan

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

19.8. Lệ phí, phí (nếu có):

19.8.1. 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
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 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
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

19.8.2. 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.

19.9. 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.

- Tờ khai thuê sử dụng đất phi nông nghiệp (*áp dụng đối với hộ gia đình, cá nhân*) Mẫu số: 01/TK-SDDPNN; Tờ khai thuê sử dụng đất phi nông nghiệp (*áp dụng đối với tổ chức*) Mẫu số: 02/TK-SDDPNN; Tờ khai lệ phí trước bạ Mẫu số: 01/LPTB; Tờ khai thuê thu nhập cá nhân (*áp dụng đối với cá nhân có thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản; thu nhập từ nhận thừa kế và nhận quà tặng là bất động sản*) theo Mẫu số: 03/BĐS-TNCN; Tờ khai thuê thu nhập doanh nghiệp (*áp dụng đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản theo từng lần phát sinh*) theo Mẫu số: 02/TNDN; 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.

19.10. Yêu cầu, điều kiện thực hiện thủ tục hành chính (nếu có): Bảo đảm các điều kiện thực hiện quyền của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản theo quy định của Luật Đất đai.

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 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 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;

- Thông tư số 89/2026/TT-BTC ngày 30 tháng 6 năm 2026 của Bộ trưởng Bộ Tài chính, Quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý thuế và Nghị định số 252/2026/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp để tổ chức, hướng dẫn thi hành Luật Quản lý thuế;

- 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.

20. Đăng ký biến động thay đổi quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất do chia, tách, hợp nhất, sáp nhập tổ chức hoặc chuyển đổi mô hình tổ chức, chuyển đổi loại hình doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp; trường hợp tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài nhận quyền sử dụng đất thông qua việc chia, tách, sáp nhập, hợp nhất, chuyển đổi mô hình tổ chức, chuyển đổi loại hình doanh nghiệp theo quyết định, văn bản của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền từ tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài theo quy định của pháp luật.

20.1 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:

- Bộ phận Tiếp nhận và Trả kết quả của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Trung tâm Phục vụ hành chính công tỉnh (số 28 Đại lộ Lê Lợi, phường Hạc Thành, tỉnh Thanh Hóa) và 26 xã, phường nơi Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai khu vực liên xã đặt trụ sở.

- Trung tâm Phục vụ hành chính công cấp xã (*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.

Bước 2: Bộ phận Một cửa thực hiện:

- Kiểm tra tính đầy đủ của thành phần hồ sơ và 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 Văn phòng đăng ký đất đai

** Trường hợp quyền sử dụng đất không thuê của Nhà nước theo hình thức thuê đất trả tiền hàng năm thì:*

Bước 3: Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện:

- Khi giải quyết thủ tục đăng ký biến động đất đai mà thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận theo bản đồ địa chính hoặc trích đo bản đồ địa chính thửa đất thì Văn phòng đăng ký đất đai không phải thực hiện việc đo đạc, xác định lại diện tích thửa đất. Kiểm tra, ký duyệt mảnh trích đo bản đồ địa chính đối với trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu xác định lại kích thước các cạnh, diện tích của thửa đất.

Trường hợp thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai mà Giấy chứng nhận đã cấp chưa sử dụng bản đồ địa chính hoặc trích đo bản đồ địa chính thửa đất, người sử dụng đất có nhu cầu cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc thuộc trường hợp phải cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thì Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện việc trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo bản đồ địa chính thửa đất đối với nơi chưa có bản đồ địa chính hoặc chỉ có bản đồ địa chính dạng giấy đã rách nát, hư hỏng không thể khôi phục và không thể sử dụng để số hóa theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 4 Nghị định số 101/2024/NĐ-CP 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.

- 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 (kèm theo 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 đối với trường hợp phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

- Chinh lý, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc xác nhận thay đổi trên Giấy chứng nhận đã cấp 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.

** Trường hợp quyền sử dụng đất thuê của Nhà nước theo hình thức thuê đất trả tiền hàng năm thì:*

Bước 3: Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thực hiện:

- Khi giải quyết thủ tục đăng ký biến động đất đai mà thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận theo bản đồ địa chính hoặc trích đo bản đồ địa chính thửa đất thì Văn phòng đăng ký đất đai không phải thực hiện việc đo đạc, xác định lại diện tích thửa đất. Kiểm tra, ký duyệt mảnh trích đo bản đồ địa chính đối với trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu xác định lại kích thước các cạnh, diện tích của thửa đất.

Trường hợp thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai mà Giấy chứng nhận đã cấp chưa sử dụng bản đồ địa chính hoặc trích đo bản đồ địa chính thửa đất, người sử dụng đất có nhu cầu cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc thuộc trường hợp phải cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thì Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện việc trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo bản đồ địa chính thửa đất đối với nơi chưa có bản đồ địa chính hoặc chỉ có bản đồ địa chính dạng giấy đã rách nát, hư hỏng không thể khôi phục và không thể sử dụng để số hóa theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 4 Nghị định số 101/2024/NĐ-CP 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.

- Trình hồ sơ đến Sở Nông nghiệp và Môi trường (trường hợp đất thuê nằm trên địa giới hành chính từ 2 xã trở lên) hoặc chuyển hồ sơ đến UBND cấp xã để thực hiện ký hợp đồng thuê đất theo thẩm quyền.

Bước 4: Sở Nông nghiệp và Môi trường hoặc Chủ tịch UBND cấp xã thực hiện ký hợp đồng thuê đất đối với tổ chức là pháp nhân mới mà không phải ban hành lại Quyết định cho thuê đất; chuyển hợp đồng thuê đất đã ký đến Văn phòng Đăng ký đất đai.

Bước 5: Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện:

- 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 (kèm theo 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 đối với trường hợp phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

- Chỉnh lý, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc xác nhận thay đổi trên Giấy chứng nhận đã cấp 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 kèm Hợp đồng thuê đất đến Bộ phận Một cửa để trao cho người được cấp.

Đối với trường hợp phải thực hiện nghĩa vụ tài chính thì Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện các công việc quy định tại điểm này 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.

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

20.3. Thành phần, số lượng hồ sơ:

a) *Thành phần hồ sơ:*

* *Hồ sơ đất đai:*

- 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 trừ các trường hợp sau:

+ Trường hợp thực hiện quyết định hoặc bản án của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án đã có hiệu lực thi hành hoặc trường hợp đấu giá, giao quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất theo yêu cầu của Tòa án, cơ quan thi hành án mà không thu hồi được Giấy chứng nhận đã cấp và cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận đã thực hiện quyết định thu hồi, hủy Giấy chứng nhận đã cấp;

+ Trường hợp điều chuyển tài sản công mà mất Giấy chứng nhận;

+ Trường hợp dữ liệu thông tin về Giấy chứng nhận đã cấp trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai đủ điều kiện khai thác, sử dụng thay thế giấy tờ trong thành phần hồ sơ thủ tục hành chính mà khi thực hiện thủ tục đăng ký biến động không phải xác nhận thay đổi trên Giấy chứng nhận đã cấp.

Trước khi nhận kết quả giải quyết thủ tục hành chính, người sử dụng đất phải nộp lại bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp cho Bộ phận Một cửa để chuyển về Văn phòng Đăng ký đất đai xác nhận biến động hoặc thu hồi, quản lý theo quy định.

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp hoặc văn bản về việc thành lập tổ chức sau khi thay đổi trong trường hợp cơ quan giải quyết thủ tục không khai thác được thông tin về đăng ký doanh nghiệp hoặc thành lập tổ chức sau khi thay đổi trên Cơ sở dữ liệu quốc gia về đăng ký doanh nghiệp.

- Quyết định của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền hoặc văn bản về việc chia, tách, hợp nhất, sáp nhập, chuyển đổi mô hình tổ chức, chuyển đổi loại hình doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp phù hợp với quy định của pháp luật, trong đó phải xác định rõ tổ chức được sử dụng đất, sở hữu tài sản gắn liền với đất sau khi chia, tách, hợp nhất, sáp nhập, chuyển đổi mô hình tổ chức, chuyển đổi loại hình doanh nghiệp.

- 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).

** Đối với thành phần hồ sơ, tài liệu đã có trong các cơ sở dữ liệu quốc gia, cơ sở dữ liệu chuyên ngành, giấy tờ đã tích hợp và được chia sẻ từ VNeID, cơ quan có thẩm quyền tiếp nhận, giải quyết thủ tục hành chính phải chủ động khai thác, tái sử dụng và tuyệt đối không yêu cầu người dân, doanh nghiệp cung cấp thông tin. Trường hợp không khai thác được thông tin hoặc thông tin khai thác được không đầy đủ, không chính xác thì cơ quan, người có thẩm quyền tiếp nhận, giải quyết thủ tục hành chính yêu cầu cá nhân, tổ chức bổ sung thành phần hồ sơ để giải quyết thủ tục hành chính.*

b) Số lượng hồ sơ: 01 bộ.

20.4. Thời hạn giải quyết: Không quá 04 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 được tăng thêm 10 ngày làm việc.

Thời gian trên không bao gồm thời gian 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 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.

20.5. 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.

20.6. Cơ quan thực hiện thủ tục hành chính:

- Cơ quan có thẩm quyền quyết định: Văn phòng đăng ký đất đai
- Cơ quan trực tiếp thực hiện TTHC: Văn phòng đăng ký đất đai
- Cơ quan phối hợp: Cơ quan, đơn vị có liên quan.

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

20.8. Lệ phí, phí (nếu có):

20.8.1. 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
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

20.8.2. 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	30.000
2	Trích lục bản đồ, văn bản, số liệu hồ sơ địa chính	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.

20.9. 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.

- Tờ khai thuê sử dụng đất phi nông nghiệp (*áp dụng đối với tổ chức*) Mẫu số: 02/TK-SDDPN; Tờ khai lệ phí trước bạ Mẫu số: 01/LPTB; 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.

20.10. Yêu cầu, điều kiện thực hiện thủ tục hành chính (nếu có):
Trường hợp dự án có văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc giấy chứng nhận đăng ký đầu tư theo quy định của pháp luật đầu tư thì việc đăng ký biến động đất đai thực hiện sau khi được cơ quan có thẩm quyền cho phép điều chỉnh hoặc bổ sung chủ trương đầu tư, điều chỉnh hoặc bổ sung giấy chứng nhận đầu tư có ghi nhận chủ đầu tư thực hiện dự án là tổ chức, doanh nghiệp sau chia, tách, hợp nhất, sáp nhập hoặc chuyển đổi.

20.11. 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 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 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;

- Thông tư số 89/2026/TT-BTC ngày 30 tháng 6 năm 2026 của Bộ trưởng Bộ Tài chính, Quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý thuế và Nghị định số 252/2026/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp

để tổ chức, hướng dẫn thi hành Luật Quản lý thuế;

- 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.

21. Đăng ký biến động đối với trường hợp điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết; cấp Giấy chứng nhận cho từng thửa đất theo quy hoạch xây dựng chi tiết cho chủ đầu tư dự án có nhu cầu

21.1. 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:*

- Bộ phận Tiếp nhận và Trả kết quả của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Trung tâm Phục vụ hành chính công tỉnh (số 28 Đại lộ Lê Lợi, phường Hạc Thành, tỉnh Thanh Hóa) và 26 xã, phường nơi Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai khu vực liên xã đặt trụ sở.

- Trung tâm Phục vụ hành chính công cấp xã (*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.

Bước 2: Bộ phận Một cửa thực hiện:

- Kiểm tra tính đầy đủ của thành phần hồ sơ và 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 Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai.

Bước 3: Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện:

- Kiểm tra, ký duyệt mảnh trích đo bản đồ địa chính đối với trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu xác định lại kích thước các cạnh, diện tích của thửa đất.

Trường hợp thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai mà Giấy chứng nhận đã cấp chưa sử dụng bản đồ địa chính hoặc trích đo bản đồ địa chính thửa đất, người sử dụng đất có nhu cầu cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc thuộc trường hợp phải cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thì Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện việc trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo bản đồ địa chính thửa đất đối với nơi chưa có bản đồ địa chính hoặc chỉ có bản đồ địa chính dạng giấy đã rách nát, hư hỏng không thể khôi phục và không thể sử dụng để số hóa theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 4 Nghị định số 101/2024/NĐ-CP 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.

- 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 (kèm theo 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 đối với trường hợp phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

- Chỉnh lý, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; cấp mới Giấy chứng nhận hoặc xác nhận thay đổi trên Giấy chứng nhận đã cấp 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; chuyển Giấy chứng nhận đến Bộ phận Một cửa để trao cho người được cấp.

Đối với trường hợp phải thực hiện nghĩa vụ tài chính thì Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện các công việc quy định tại điểm này 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.

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

21.3. Thành phần, số lượng hồ sơ:

a) Thành phần hồ sơ:

* *Hồ sơ đất đai:*

- 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 trừ các trường hợp sau:

+ Trường hợp thực hiện quyết định hoặc bản án của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án đã có hiệu lực thi hành hoặc trường hợp đấu giá, giao quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất theo yêu cầu của Tòa án, cơ quan thi hành án mà không thu hồi được Giấy chứng nhận đã cấp và cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận đã thực hiện quyết định thu hồi, hủy Giấy chứng nhận đã cấp;

+ Trường hợp điều chuyển tài sản công mà mất Giấy chứng nhận;

+ Trường hợp dữ liệu thông tin về Giấy chứng nhận đã cấp trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai đủ điều kiện khai thác, sử dụng thay thế giấy tờ trong thành phần hồ sơ thủ tục hành chính mà khi thực hiện thủ tục đăng ký biến động không phải xác nhận thay đổi trên Giấy chứng nhận đã cấp.

Trước khi nhận kết quả giải quyết thủ tục hành chính, người sử dụng đất phải nộp lại bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp cho Bộ phận Một cửa để chuyển về Văn phòng Đăng ký đất đai xác nhận biến động hoặc thu hồi, quản lý theo quy định.

- Trường hợp điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết quy định tại khoản 3 Điều 23 Nghị định số 101/2024/NĐ-CP thì nộp quyết định phê duyệt điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết của cơ quan có thẩm quyền kèm theo bản đồ điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết và bản đồ địa chính hoặc mảnh trích đo bản đồ địa chính; trường hợp phải xác định lại giá đất thì nộp thêm giấy tờ chứng minh đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai

- Trường hợp chủ đầu tư dự án đã được cấp Giấy chứng nhận cho toàn bộ diện tích đất thực hiện dự án mà có nhu cầu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho từng thửa đất theo quy hoạch xây dựng chi tiết thì nộp quyết định phê duyệt quy hoạch xây dựng chi tiết của cơ quan có thẩm quyền kèm theo bản đồ quy hoạch xây dựng chi tiết và bản đồ địa chính hoặc mảnh trích đo bản đồ địa chính.

- 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).

* *Đối với thành phần hồ sơ, tài liệu đã có trong các cơ sở dữ liệu quốc gia, cơ sở dữ liệu chuyên ngành, giấy tờ đã tích hợp và được chia sẻ từ VNeID, cơ quan có thẩm quyền tiếp nhận, giải quyết thủ tục hành chính phải chủ động khai thác, tái sử dụng và tuyệt đối không yêu cầu người dân, doanh nghiệp cung cấp thông tin. Trường hợp không khai thác được thông tin hoặc thông tin khai thác được không đầy đủ, không chính xác thì cơ quan, người có thẩm quyền tiếp nhận, giải quyết thủ tục hành chính yêu cầu cá nhân, tổ chức bổ sung thành*

phân hồ sơ để giải quyết thủ tục hành chính.

b) Số lượng hồ sơ: 01 bộ.

21.4. Thời hạn giải quyết: Không quá 03 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 được tăng thêm 10 ngày làm việc.

Thời gian trên không bao gồm thời gian 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 xem xét xử lý đối với trường hợp sử dụng đất có vi phạm pháp luật; thời gian trưng cầu giám định; 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.

21.5. 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, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài; tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài.

- Cá nhân, cộng đồng dân cư.

21.6. Cơ quan thực hiện thủ tục hành chính:

- Cơ quan có thẩm quyền quyết định:

+ Văn phòng đăng ký đất đai đối với trường hợp Giấy chứng nhận đã cấp khi thực hiện các quyền của 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, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài;

+ Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai đối với trường hợp Giấy chứng nhận đã cấp khi thực hiện các quyền của cá nhân, cộng đồng dân cư.

- Cơ quan trực tiếp thực hiện thủ tục hành chính: Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai.

- Cơ quan phối hợp: Cơ quan, đơn vị có liên quan.

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

21.8. Lệ phí, phí (nếu có):

21.8.1. 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
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 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
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

21.8.2. 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.

21.9. 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;

- Tờ khai thuế sử dụng đất phi nông nghiệp (*áp dụng đối với hộ gia đình, cá nhân*) Mẫu số: 01/TK-SDDPNN; Tờ khai thuế sử dụng đất phi nông nghiệp (*áp dụng đối với tổ chức*) Mẫu số: 02/TK-SDDPNN; Tờ khai lệ phí trước bạ theo Mẫu số: 01/LPTB; 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.

21.10. Yêu cầu, điều kiện thực hiện thủ tục hành chính (nếu có): Việc điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết không thuộc trường hợp phải điều chỉnh quyết định giao, cho thuê đất.

21.11. 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 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 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;

- Thông tư số 89/2026/TT-BTC ngày 30 tháng 6 năm 2026 của Bộ trưởng Bộ Tài chính, Quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý thuế và Nghị định số 252/2026/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp để tổ chức, hướng dẫn thi hành Luật Quản lý thuế;

- 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.

22. Đăng ký biến động đối với trường hợp thay đổi quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo thỏa thuận của các thành viên hộ gia đình hoặc của vợ và chồng; quyền sử dụng đất xây dựng công trình trên mặt đất phục vụ cho việc vận hành, khai thác sử dụng công trình ngầm, quyền sở hữu công trình ngầm; bán tài sản, điều chuyển, chuyển nhượng quyền sử dụng đất là tài sản công theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công; nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo kết quả giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai hoặc bản án, quyết định của Tòa án, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án đã được thi hành; quyết định hoặc phán quyết của Trọng tài thương mại Việt Nam về giải quyết tranh chấp giữa các bên phát sinh từ hoạt động thương mại liên quan đến đất đai; nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất do xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đã được đăng ký, bao gồm cả xử lý khoản nợ có nguồn gốc từ khoản nợ xấu của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài

22.1. 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:*

- Bộ phận Tiếp nhận và Trả kết quả của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Trung tâm Phục vụ hành chính công tỉnh (số 28 Đại lộ Lê Lợi, phường Hạc Thành, tỉnh Thanh Hóa) và 26 xã, phường nơi Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai khu vực liên xã đặt trụ sở.

- Trung tâm Phục vụ hành chính công cấp xã (*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.

Bước 2: Bộ phận Một cửa thực hiện:

- Kiểm tra tính đầy đủ của thành phần hồ sơ và 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 Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai.

*** Trường hợp quyền sử dụng đất không thuê của Nhà nước theo hình thức thuê đất trả tiền hàng năm thì:**

Bước 3: Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thực hiện:

- Kiểm tra các điều kiện thực hiện quyền theo quy định của Luật Đất đai đối với trường hợp thực hiện quyền của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất; trường hợp không đủ điều kiện thực hiện quyền thì thông báo lý do và trả hồ sơ cho người yêu cầu đăng ký.

- Kiểm tra, ký duyệt mảnh trích đo bản đồ địa chính đối với trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu xác định lại kích thước các cạnh, diện tích của thửa đất.

Trường hợp thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai mà Giấy chứng nhận đã cấp chưa sử dụng bản đồ địa chính hoặc trích đo bản đồ địa chính thửa

đất, người sử dụng đất có nhu cầu cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc thuộc trường hợp phải cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thì Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện việc trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo bản đồ địa chính thửa đất đối với nơi chưa có bản đồ địa chính hoặc chỉ có bản đồ địa chính dạng giấy đã rách nát, hư hỏng không thể khôi phục và không thể sử dụng để số hóa theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 4 Nghị định số 101/2024/NĐ-CP 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.

- 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 (kèm theo 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 đối với trường hợp phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

- Chinh lý, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; Quyết định hủy Giấy chứng nhận trong trường hợp điều chuyển tài sản công mà người sử dụng đất kê khai Giấy chứng nhận đã cấp bị mất; cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc xác nhận thay đổi trên Giấy chứng nhận đã cấp 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.

** Trường quyền sử dụng đất thuê của Nhà nước theo hình thức thuê đất trả tiền hàng năm thì:*

Bước 3: Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thực hiện:

- Kiểm tra các điều kiện thực hiện quyền theo quy định của Luật Đất đai đối với trường hợp thực hiện quyền của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất; trường hợp không đủ điều kiện thực hiện quyền thì thông báo lý do và trả hồ sơ cho người yêu cầu đăng ký.

- Kiểm tra, ký duyệt mảnh trích đo bản đồ địa chính đối với trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu xác định lại kích thước các cạnh, diện tích của thửa đất.

Trường hợp thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai mà Giấy chứng nhận đã cấp chưa sử dụng bản đồ địa chính hoặc trích đo bản đồ địa chính thửa đất, người sử dụng đất có nhu cầu cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc thuộc trường hợp phải cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thì Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện việc trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo bản đồ địa chính thửa đất đối với nơi chưa có bản đồ địa chính hoặc chỉ có bản đồ địa chính dạng giấy đã rách nát, hư hỏng không thể khôi phục và không thể sử dụng để số hóa theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 4 Nghị định số 101/2024/NĐ-CP 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.

- Trình hồ sơ đến Sở Nông nghiệp và Môi trường (trường hợp đất thuê nằm trên địa giới hành chính từ 2 xã trở lên) hoặc chuyển hồ sơ đến UBND cấp xã để thực hiện ký hợp đồng thuê đất theo thẩm quyền.

Bước 4: Sở Nông nghiệp và Môi trường hoặc Chủ tịch UBND cấp xã thực hiện ký hợp đồng thuê đất đối với tổ chức là pháp nhân mới mà không phải ban hành lại Quyết định cho thuê đất; chuyển hợp đồng thuê đất đã ký đến Văn phòng Đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai.

Bước 5: Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thực hiện:

- 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 (kèm theo 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 đối với trường hợp phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật; Thông báo bằng văn bản cho cơ quan thuế về việc hết hiệu lực của hợp đồng thuê đất đối với bên chuyển quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

- Chinh lý, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; Quyết định hủy Giấy chứng nhận trong trường hợp điều chuyển tài sản công mà người sử dụng đất kê khai Giấy chứng nhận đã cấp bị mất; cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc xác nhận thay đổi trên Giấy chứng nhận đã cấp 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 kèm Hợp đồng thuê đất đến Bộ phận Một cửa để trao cho người được cấp.

Đối với trường hợp phải thực hiện nghĩa vụ tài chính thì Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện các công việc quy định tại điểm này 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.

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

22.3. Thành phần, số lượng hồ sơ:

a) Thành phần hồ sơ:

* *Hồ sơ đất đai:*

(1) *Trường hợp thay đổi quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo thỏa thuận của các thành viên hộ gia đình hoặc của vợ và chồng:*

- 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 trừ các trường hợp sau:

+ Trường hợp thực hiện quyết định hoặc bản án của Tòa án nhân dân,

quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án đã có hiệu lực thi hành hoặc trường hợp đấu giá, giao quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất theo yêu cầu của Tòa án, cơ quan thi hành án mà không thu hồi được Giấy chứng nhận đã cấp và cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận đã thực hiện quyết định thu hồi, hủy Giấy chứng nhận đã cấp;

+ Trường hợp điều chuyển tài sản công mà mất Giấy chứng nhận;

+ Trường hợp dữ liệu thông tin về Giấy chứng nhận đã cấp trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai đủ điều kiện khai thác, sử dụng thay thế giấy tờ trong thành phần hồ sơ thủ tục hành chính mà khi thực hiện thủ tục đăng ký biến động không phải xác nhận thay đổi trên Giấy chứng nhận đã cấp.

Trước khi nhận kết quả giải quyết thủ tục hành chính, người sử dụng đất phải nộp lại bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp cho Bộ phận Một cửa để chuyển về Văn phòng Đăng ký đất đai xác nhận biến động hoặc thu hồi, quản lý theo quy định.

- Văn bản thỏa thuận về việc thay đổi quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo thỏa thuận của các thành viên hộ gia đình hoặc của vợ và chồng.

Trường hợp thay đổi quyền sử dụng đất của các thành viên có chung quyền sử dụng đất của hộ gia đình thì văn bản thỏa thuận phải thể hiện thông tin thành viên của hộ gia đình có chung quyền sử dụng đất tại thời điểm được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất, nhận chuyển quyền sử dụng đất.

Trường hợp thay đổi quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của vợ và chồng thì cơ quan giải quyết thủ tục có trách nhiệm khai thác, sử dụng thông tin về tình trạng hôn nhân trong Cơ sở dữ liệu quốc gia về dân cư, Cơ sở dữ liệu về hộ tịch. Nếu không thể khai thác được thông tin về tình trạng hôn nhân thì nộp bản sao hoặc xuất trình Giấy chứng nhận kết hôn hoặc ly hôn hoặc giấy tờ khác chứng minh về tình trạng hôn nhân.

- Bản vẽ tách thửa đất, hợp thửa đất theo Mẫu số 34 tại Phụ lục IV ban hành kèm theo Quyết định này đối với trường hợp đăng ký biến động đất đai mà phải tách thửa đất, hợp thửa đất.

- Mảnh trích đo bản đồ địa chính thửa đất đối với trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu đo đạc để xác định lại kích thước các cạnh, diện tích của thửa đất.

- 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.

(2) Trường hợp thay đổi quyền sử dụng đất xây dựng công trình trên mặt đất phục vụ cho việc vận hành, khai thác sử dụng công trình ngầm, quyền sở hữu công trình ngầm:

- 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 trừ các trường hợp sau:

+ Trường hợp thực hiện quyết định hoặc bản án của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án đã có hiệu lực thi hành hoặc trường hợp đấu giá, giao quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất theo yêu cầu của Tòa án, cơ quan thi hành án mà không thu hồi được Giấy chứng nhận đã cấp và cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận đã thực hiện quyết định thu hồi, hủy Giấy chứng nhận đã cấp;

+ Trường hợp điều chuyển tài sản công mà mất Giấy chứng nhận;

+ Trường hợp dữ liệu thông tin về Giấy chứng nhận đã cấp trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai đủ điều kiện khai thác, sử dụng thay thế giấy tờ trong thành phần hồ sơ thủ tục hành chính mà khi thực hiện thủ tục đăng ký biến động không phải xác nhận thay đổi trên Giấy chứng nhận đã cấp;

Trước khi nhận kết quả giải quyết thủ tục hành chính, người sử dụng đất phải nộp lại bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp cho Bộ phận Một cửa để chuyển về Văn phòng Đăng ký đất đai xác nhận biến động hoặc thu hồi, quản lý theo quy định.

- Văn bản về việc cho phép thay đổi quyền sử dụng đất xây dựng công trình trên mặt đất phục vụ cho việc vận hành, khai thác sử dụng công trình ngầm, quyền sở hữu công trình ngầm của cơ quan, người có thẩm quyền.

- Bản vẽ tách thửa đất, hợp thửa đất theo Mẫu số 34 tại Phụ lục IV ban hành kèm theo Quyết định này đối với trường hợp đăng ký biến động đất đai mà phải tách thửa đất, hợp thửa đất.

- Mảnh trích đo bản đồ địa chính thửa đất đối với trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu đo đạc để xác định lại kích thước các cạnh, diện tích của thửa đất.

- 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.

(3) Trường hợp bán tài sản, điều chuyển, chuyển nhượng quyền sử dụng đất là tài sản công theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công:

- Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu số 18 tại Phụ lục IV ban hành kèm theo Quyết định này.

- Giấy chứng nhận đã cấp trừ các trường hợp sau:

+ Trường hợp thực hiện quyết định hoặc bản án của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án đã có hiệu lực thi hành hoặc trường hợp đấu giá, giao quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất theo yêu cầu của Tòa án, cơ quan thi hành án mà không thu hồi được Giấy chứng nhận đã cấp và cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận đã thực hiện quyết định thu hồi, hủy Giấy chứng nhận đã cấp;

+ Trường hợp điều chuyển tài sản công mà mất Giấy chứng nhận;

+ Trường hợp dữ liệu thông tin về Giấy chứng nhận đã cấp trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai đủ điều kiện khai thác, sử dụng thay thế giấy tờ trong thành phần hồ sơ thủ tục hành chính mà khi thực hiện thủ tục đăng ký biến động không phải xác nhận thay đổi trên Giấy chứng nhận đã cấp;

Trước khi nhận kết quả giải quyết thủ tục hành chính, người sử dụng đất phải nộp lại bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp cho Bộ phận Một cửa để chuyển về Văn phòng Đăng ký đất đai xác nhận biến động hoặc thu hồi, quản lý theo quy định.

- Văn bản cho phép bán tài sản, điều chuyển, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất của cơ quan có thẩm quyền.

- Hợp đồng mua bán tài sản công là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật đối với trường hợp bán tài sản, chuyển nhượng quyền sử dụng đất là tài sản công.

- Bản vẽ tách thửa đất, hợp thửa đất theo Mẫu số 34 tại Phụ lục IV ban hành kèm theo Quyết định này đối với trường hợp đăng ký biến động đất đai mà phải tách thửa đất, hợp thửa đất.

- Mảnh trích đo bản đồ địa chính thửa đất đối với trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu đo đạc để xác định lại kích thước các cạnh, diện tích của thửa đất.

- 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.

(4) Nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo kết quả giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai hoặc bản án, quyết định của Tòa án, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án đã được thi hành; quyết định hoặc phán quyết của Trọng tài thương mại Việt Nam về giải quyết tranh chấp giữa các bên phát sinh từ hoạt động thương mại liên quan đến đất đai:

- 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 trừ các trường hợp sau:

+ Trường hợp thực hiện quyết định hoặc bản án của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án đã có hiệu lực thi hành hoặc trường hợp đấu giá, giao quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất theo yêu cầu của Tòa án, cơ quan thi hành án mà không thu hồi được Giấy chứng nhận đã cấp và cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận đã thực hiện quyết định thu hồi, hủy Giấy chứng nhận đã cấp;

+ Trường hợp điều chuyển tài sản công mà mất Giấy chứng nhận;

+ Trường hợp dữ liệu thông tin về Giấy chứng nhận đã cấp trong cơ sở dữ

liệu quốc gia về đất đai đủ điều kiện khai thác, sử dụng thay thế giấy tờ trong thành phần hồ sơ thủ tục hành chính mà khi thực hiện thủ tục đăng ký biến động không phải xác nhận thay đổi trên Giấy chứng nhận đã cấp;

Trước khi nhận kết quả giải quyết thủ tục hành chính, người sử dụng đất phải nộp lại bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp cho Bộ phận Một cửa để chuyển về Văn phòng Đăng ký đất đai xác nhận biến động hoặc thu hồi, quản lý theo quy định.

- Một trong các văn bản sau:

+ Biên bản hòa giải thành hoặc văn bản công nhận kết quả hòa giải thành được cơ quan có thẩm quyền công nhận.

+ Quyết định của cơ quan có thẩm quyền về giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai đã có hiệu lực thi hành theo quy định của pháp luật.

+ Quyết định hoặc bản án của Tòa án nhân dân, quyết định về thi hành án của cơ quan thi hành án đã được thi hành.

+ Quyết định hoặc phán quyết của Trọng tài thương mại Việt Nam về giải quyết tranh chấp giữa các bên phát sinh từ hoạt động thương mại liên quan đến đất đai.

- Bản vẽ tách thửa đất, hợp thửa đất theo Mẫu số 34 tại Phụ lục IV ban hành kèm theo Quyết định này đối với trường hợp đăng ký biến động đất đai mà phải tách thửa đất, hợp thửa đất.

- Mảnh trích đo bản đồ địa chính thửa đất đối với trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu đo đạc để xác định lại kích thước các cạnh, diện tích của thửa đất.

- 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.

(5) Trường hợp nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất do xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đã được đăng ký, bao gồm cả xử lý khoản nợ có nguồn gốc từ khoản nợ xấu của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài:

- 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 trừ các trường hợp sau:

+ Trường hợp thực hiện quyết định hoặc bản án của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án đã có hiệu lực thi hành hoặc trường hợp đấu giá, giao quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất theo yêu cầu của Tòa án, cơ quan thi hành án mà không thu hồi được Giấy chứng nhận đã cấp và cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận đã thực hiện quyết định thu hồi, hủy Giấy chứng nhận đã cấp;

+ Trường hợp điều chuyển tài sản công mà mất Giấy chứng nhận;

+ Trường hợp dữ liệu thông tin về Giấy chứng nhận đã cấp trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai đủ điều kiện khai thác, sử dụng thay thế giấy tờ trong thành phần hồ sơ thủ tục hành chính mà khi thực hiện thủ tục đăng ký biến động không phải xác nhận thay đổi trên Giấy chứng nhận đã cấp;

Trước khi nhận kết quả giải quyết thủ tục hành chính, người sử dụng đất phải nộp lại bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp cho Bộ phận Một cửa để chuyển về Văn phòng Đăng ký đất đai xác nhận biến động hoặc thu hồi, quản lý theo quy định.

- Một trong các văn bản sau:

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất giữa người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất với người nhận chuyển nhượng.

+ Hợp đồng chuyển nhượng hoặc hợp đồng chuyển giao khác về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất giữa người có quyền chuyển nhượng, bán tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất với người nhận chuyển nhượng; Hợp đồng hoặc văn bản khác thể hiện thông tin xác định người có quyền chuyển nhượng, bán tài sản thế chấp.

+ Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất hoặc văn bản xác nhận kết quả thi hành án của Cơ quan thi hành án dân sự.

+ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất hoặc văn bản khác có thỏa thuận về việc bên nhận thế chấp có quyền được nhận chính tài sản bảo đảm theo quy định của pháp luật.

- Bản vẽ tách thửa đất, hợp thửa đất theo Mẫu số 34 tại Phụ lục IV ban hành kèm theo Quyết định này đối với trường hợp đăng ký biến động đất đai mà phải tách thửa đất, hợp thửa đất.

- Mảnh trích đo bản đồ địa chính thửa đất đối với trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu đo đạc để xác định lại kích thước các cạnh, diện tích của thửa đất.

- 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, 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).

* *Đối với thành phần hồ sơ, tài liệu đã có trong các cơ sở dữ liệu quốc gia, cơ sở dữ liệu chuyên ngành, giấy tờ đã tích hợp và được chia sẻ từ VNeID,*

cơ quan có thẩm quyền tiếp nhận, giải quyết thủ tục hành chính phải chủ động khai thác, tái sử dụng và tuyệt đối không yêu cầu người dân, doanh nghiệp cung cấp thông tin. Trường hợp không khai thác được thông tin hoặc thông tin khai thác được không đầy đủ, không chính xác thì cơ quan, người có thẩm quyền tiếp nhận, giải quyết thủ tục hành chính yêu cầu cá nhân, tổ chức bổ sung thành phần hồ sơ để giải quyết thủ tục hành chính.

b) Số lượng hồ sơ: 01 bộ.

22.4. Thời hạn giải quyết:

- Không quá **04 ngày làm việc** đối với thủ tục đăng ký biến động đối với trường hợp thay đổi quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất do sự thỏa thuận của các thành viên hộ gia đình hoặc của vợ và chồng; thủ tục đăng ký biến động đối với trường hợp nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo kết quả hòa giải thành về tranh chấp đất đai, khiếu nại, tố cáo về đất đai hoặc bản án, quyết định của Tòa án, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án đã được thi hành; quyết định hoặc phán quyết của Trọng tài thương mại Việt Nam về giải quyết tranh chấp giữa các bên phát sinh từ hoạt động thương mại liên quan đến đất đai; thủ tục đăng ký biến động đối với trường hợp nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất do xử lý tài sản thế chấp.

- Không quá **07 ngày làm việc** đối với trường hợp thay đổi về quyền sử dụng đất xây dựng công trình trên mặt đất phục vụ cho việc vận hành, khai thác sử dụng công trình ngầm, quyền sở hữu công trình ngầm;

- Không quá **05 ngày làm việc** đối với trường hợp bán tài sản, điều chuyển, chuyển nhượng quyền sử dụng đất là tài sản công theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công.

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 được tăng thêm 10 ngày làm việc.

Thời gian trên không bao gồm thời gian 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 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.

22.5. 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, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài; tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài.

- Cá nhân, cộng đồng dân cư.

22.6. Cơ quan thực hiện thủ tục hành chính

- Cơ quan có thẩm quyền quyết định:

+ Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện đối với 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.

+ Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai đối với cá nhân, cộng đồng dân cư.

- Cơ quan trực tiếp thực hiện thủ tục hành chính: Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai.

- Cơ quan phối hợp: Cơ quan, đơn vị có liên quan.

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

22.8. Lệ phí, phí (nếu có):

22.8.1. 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
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 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
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

22.8.2. 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.

22.9. 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.

- Tờ khai thuế sử dụng đất phi nông nghiệp (áp dụng đối với hộ gia đình, cá nhân) Mẫu số: 01/TK-SDDPNN; Tờ khai thuế sử dụng đất phi nông nghiệp (áp dụng đối với tổ chức) Mẫu số: 02/TK-SDDPNN; Tờ khai lệ phí trước bạ theo Mẫu

số: 01/LPTB; Tờ khai thuế thu nhập cá nhân (*áp dụng đối với cá nhân có thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản; thu nhập từ nhận thừa kế và nhận quà tặng là bất động sản*) theo Mẫu số: 03/BDS-TNCN; Tờ khai thuế thu nhập doanh nghiệp (*áp dụng đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản theo từng lần phát sinh*) theo Mẫu số: 02/TNDN; 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.

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

- Đảm bảo các điều kiện thực hiện quyền quy định tại các Điều 45, 46, 48 Luật Đất đai.

- Trường hợp đăng ký biến động đất đai mà phải tách thửa đất, hợp thửa đất thì phải đảm bảo điều kiện quy định tại Điều 220 Luật Đất đai và điều kiện tách thửa đất, điều kiện hợp thửa đất theo từng loại đất và diện tích tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

22.11. 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 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 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;

- Thông tư số 89/2026/TT-BTC ngày 30 tháng 6 năm 2026 của Bộ trưởng Bộ Tài chính, Quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý thuế và Nghị định

số 252/2026/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp để tổ chức, hướng dẫn thi hành Luật Quản lý thuế;

- 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./.