

Phụ lục**PHƯƠNG ÁN THÍ ĐIỂM TÁI CẤU TRÚC QUY TRÌNH THỰC HIỆN
NGHĨA VỤ TÀI CHÍNH ĐỐI VỚI THỦ TỤC HÀNH CHÍNH LĨNH VỰC
ĐẤT ĐAI TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

*(Kèm theo Quyết định 1234/QĐ-TTPVHCC ngày 29 tháng 8 năm 2025 của
Giám đốc Trung tâm Phục vụ hành chính công thành phố Hà Nội)*

A. LÝ DO TÁI CẤU TRÚC

Nghị định 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ về việc quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai, tại Phụ lục I, một số thủ tục quy định bước “*Cơ quan Thuế xác nhận hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất/tiền thuê đất và gửi thông báo kết quả cho cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường*”. Quyết định số 2304/QĐ-BNNMT ngày 23/6/2025 của Bộ Nông nghiệp và Môi trường về việc công bố thủ tục hành chính lĩnh vực đất đai thuộc phạm vi chức năng quản lý nhà nước của Bộ Nông nghiệp và Môi trường đã cụ thể hóa quy định này vào các thủ tục hành chính tương ứng. Các quy định nêu trên tiếp tục được cụ thể hóa tại Quyết định số 1077/QĐ-TTPVHCC ngày 17/7/2025 của Trung tâm Phục vụ hành chính công Thành phố về việc phê duyệt quy trình nội bộ, quy trình điện tử giải quyết thủ tục hành chính lĩnh vực đất đai trên địa bàn thành phố Hà Nội.

Thực tiễn thời gian qua cho thấy việc thực hiện nghĩa vụ tài chính của người dân, doanh nghiệp trong các thủ tục hành chính lĩnh vực đất đai còn gặp nhiều khó khăn, vướng mắc, phải di chuyển nhiều lần do người dân không được cung cấp đầy đủ thông tin về tiến trình giải quyết hồ sơ, quy trình thực hiện chưa có tính thống nhất toàn Thành phố, tài liệu, dữ liệu chưa được đồng bộ, liên thông. Trên thực tế, nhiều trường hợp người dân đến cơ quan Thuế để nhận Thông báo về nghĩa vụ tài chính, sau khi thực hiện nghĩa vụ tài chính sẽ đến cơ quan Thuế để xin xác nhận hoàn thành nghĩa vụ tài chính hoặc nộp Thông báo về nghĩa vụ tài chính kèm theo biên lai giấy đến cán bộ tiếp nhận hồ sơ và nhiều lần đi lại để hỏi thông tin, tài liệu.

Công điện số 05/CĐ-BTC ngày 25/7/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính về việc đẩy mạnh tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong thực hiện mô hình tổ chức chính quyền địa phương 02 cấp đối với các lĩnh vực: ngân sách nhà nước, thuế, quản lý công sản và đăng ký kinh doanh; trong đó, Bộ trưởng điện Chủ tịch UBND Thành phố quan tâm, “*chỉ đạo Sở Nông nghiệp và Môi trường, Trung tâm Phục vụ hành chính công phối hợp với cơ quan Thuế triển khai việc liên thông dữ liệu, tiếp nhận, giải quyết và trả kết quả TTHC về đất đai của người dân, doanh nghiệp bằng phương thức điện tử; hướng dẫn, tuyên truyền đến người dân, doanh nghiệp về việc nhận Thông báo nộp tiền nghĩa vụ tài chính về đất đai theo phương thức điện tử hoặc tại cơ quan tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả theo cơ chế một cửa, một cửa liên thông*”.

Theo đó, việc tái cấu trúc quy trình quy trình thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với thủ tục hành chính lĩnh vực đất đai trên địa bàn thành phố Hà Nội để thực hiện trên môi trường điện tử là điều cấp thiết trong bối cảnh hiện nay.

B. PHƯƠNG ÁN TÁI CẤU TRÚC

I. Nội dung phương án

Nội dung chính của phương án tái cấu trúc quy trình thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với thủ tục hành chính lĩnh vực đất đai trên địa bàn thành phố Hà Nội như sau:

1. Lược bỏ bước Cơ quan Thuế xác nhận hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất/tiền thuê đất và gửi thông báo kết quả cho cơ quan có thẩm quyền giải quyết hồ sơ.

2. Cơ quan Thuế tham gia vào Hệ thống Thông tin giải quyết thủ tục hành chính của Thành phố, nhận Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai cùng hồ sơ kèm theo từ cơ quan có thẩm quyền giải quyết hồ sơ được luân chuyển trên Hệ thống.

Sau khi xác định nghĩa vụ tài chính, cơ quan Thuế đồng bộ Thông báo về nghĩa vụ tài chính từ hệ thống chuyên ngành lên Cổng Dịch vụ công quốc gia. Thông báo này sẽ được đồng bộ từ Cổng Dịch vụ công quốc gia về Hệ thống Thông tin giải quyết thủ tục hành chính để cung cấp bản điện tử cho người dân, doanh nghiệp.

3. Người dân, doanh nghiệp tiến hành nộp thuế qua Cổng Dịch vụ công quốc gia, nhận biên lai điện tử trên Cổng Dịch vụ công quốc gia. Biên lai điện tử sẽ đồng bộ về Hệ thống Thông tin giải quyết thủ tục hành chính của Thành phố.

Trường hợp bị lỗi đồng bộ, người dân, doanh nghiệp tiến hành cung cấp biên lai điện tử cho cán bộ tiếp nhận hồ sơ (100% bổ sung trực tuyến qua Cổng Dịch vụ công quốc gia).

4. Hệ thống Thông tin giải quyết thủ tục hành chính sẽ chuyển Thông báo về nghĩa vụ tài chính cùng biên lai điện tử tới cơ quan có thẩm quyền giải quyết hồ sơ.

5. Cơ quan có thẩm quyền giải quyết hồ sơ có trách nhiệm đối chiếu Thông báo về nghĩa vụ tài chính và biên lai điện tử, thay cho văn bản của cơ quan Thuế xác nhận hoàn thành nghĩa vụ tài chính, và tiến hành các bước tiếp theo trong quy trình giải quyết đối với từng thủ tục hành chính cụ thể.

6. Người dân, doanh nghiệp sẽ nhận được tin báo khi có Thông báo về nghĩa vụ tài chính và khi biên lai điện tử được chuyển tới cơ quan có thẩm quyền giải quyết.

Toàn bộ quy trình xác định, thực hiện nghĩa vụ tài chính và chuyển bước tiếp theo sau khi hoàn thành được thực hiện liên thông, toàn trình trên Hệ thống Thông tin giải quyết thủ tục hành chính của Thành phố và Cổng Dịch vụ công Quốc gia.

II. Thời gian, phạm vi áp dụng

1. Thời gian bắt đầu áp dụng

Áp dụng cho hồ sơ được tiếp nhận từ ngày **03/9/2025** đối với thủ tục hành chính cấp tỉnh, và từ ngày **01/10/2025** đối với thủ tục hành chính cấp xã.

2. Phạm vi áp dụng

Phương án tái cấu trúc tại Phụ lục này được áp dụng cho toàn bộ thủ tục hành chính lĩnh vực đất đai thuộc phạm vi chức năng quản lý nhà nước của Sở Nông nghiệp

và Môi trường mà theo quy định pháp luật cần xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai bởi cơ quan Thuế, bao gồm nhưng không giới hạn ở các thủ tục sau đây:

a) Thủ tục hành chính cấp tỉnh

(1) 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.

(2) Đăng ký, cấp Giấy chứng nhận đối với thửa đất có diện tích tăng thêm do thay đổi ranh giới so với Giấy chứng nhận đã cấp.

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

(4) Cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

(5) Tách thửa hoặc hợp thửa đất.

(6) 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) Giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất; trường hợp giao đất, cho thuê đất thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất; giao đất và giao rừng; cho thuê đất và cho thuê rừng; gia hạn sử dụng đất khi hết thời hạn sử dụng đất.

(8) Chuyển hình thức giao đất, cho thuê đất.

(9) Điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất do thay đổi căn cứ quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất; điều chỉnh thời hạn sử dụng đất của dự án đầu tư.

(10) Điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất do sai sót về ranh giới, vị trí, diện tích, mục đích sử dụng giữa bản đồ quy hoạch, bản đồ địa chính, quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất và số liệu bản giao đất trên thực địa.

(11) 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 mà không theo phương án dồn điền, đổi thửa; 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; 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.

(12) 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; 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.

(13) 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; 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.

(14) 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.

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

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

(17) Đăng ký, cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không đúng mục đích đã được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2014.

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

(19) 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 nội dung đã đăng ký.

b) Thủ tục hành chính cấp xã

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

(2) Giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất; trường hợp giao đất, cho thuê đất thông qua đấu

thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất; giao đất và giao rừng; cho thuê đất và cho thuê rừng, gia hạn sử dụng đất khi hết thời hạn sử dụng đất.

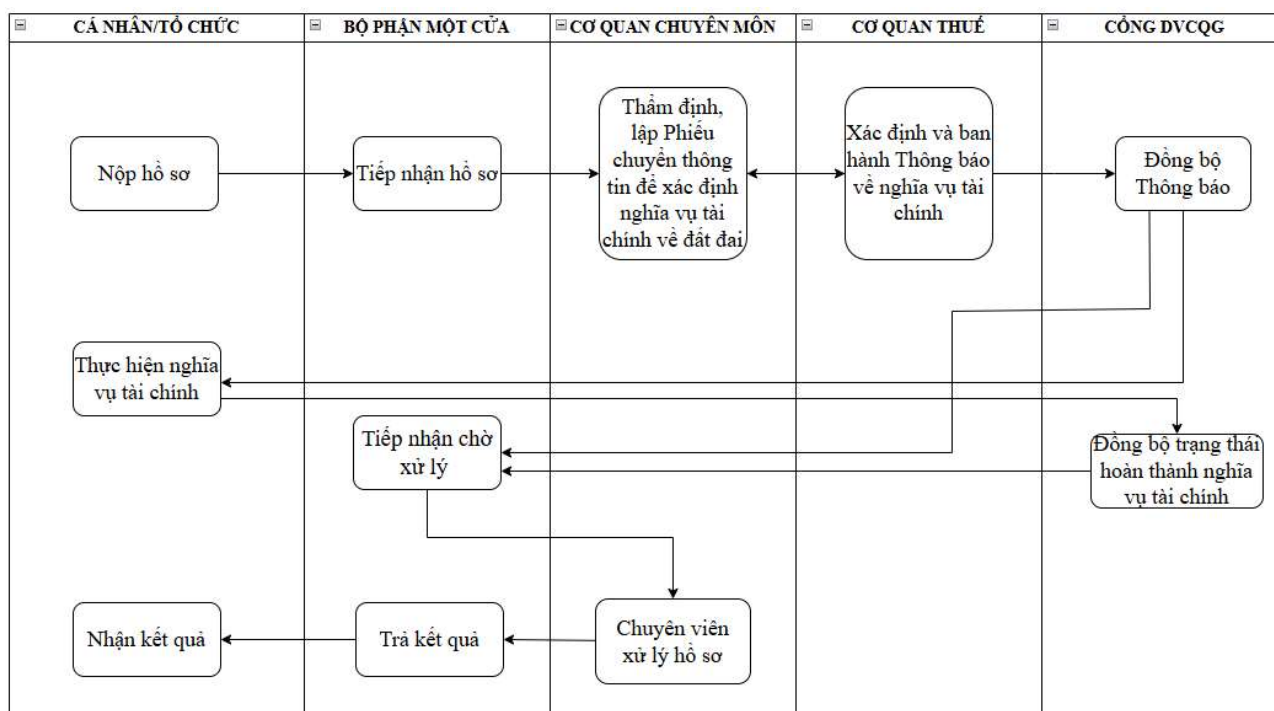
(3) Chuyển hình thức giao đất, cho thuê đất.

(4) Điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất do thay đổi căn cứ quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất; điều chỉnh thời hạn sử dụng đất của dự án đầu tư.

(5) Điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất do sai sót về ranh giới, vị trí, diện tích, mục đích sử dụng giữa bản đồ quy hoạch, bản đồ địa chính, quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất và số liệu bàn giao đất trên thực địa.

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

III. Quy trình điện tử



IV. Hướng dẫn chi tiết

1. Bước 1. Nộp hồ sơ

Cá nhân, tổ chức nộp hồ sơ qua các hình thức sau:

- Trực tiếp tại Trung tâm Phục vụ hành chính công thành phố Hà Nội hoặc Điểm Phục vụ hành chính công của xã, phường (theo thẩm quyền tiếp nhận) – sau đây gọi chung là Bộ phận Một cửa;

- Thông qua dịch vụ bưu chính công ích theo quy định của Thủ tướng Chính phủ, qua thuê dịch vụ của doanh nghiệp, cá nhân hoặc qua ủy quyền theo quy định của pháp luật;

- Trực tuyến tại Cổng Dịch vụ công quốc gia.

* Đối với 02 hình thức đầu tiên, cán bộ tiếp nhận tiến hành số hóa toàn bộ hồ sơ và nhập vào Hệ thống Thông tin giải quyết thủ tục hành chính, đảm bảo **100%**.

2. Bước 2. Tiếp nhận hồ sơ

- Bộ phận Một cửa tiến hành tiếp nhận theo quy định.

- Cán bộ hướng dẫn, tuyên truyền công dân thực hiện theo phương án tái cấu trúc đã được phê duyệt.

3. Bước 3. Thẩm định hồ sơ, lập phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai

Cơ quan có thẩm quyền giải quyết tiến hành thẩm định, lập Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai kèm hồ sơ theo quy định, đính kèm lên Hệ thống Thông tin giải quyết thủ tục hành chính để chuyển sang bước của cơ quan Thuế.

4. Bước 4. Xác định và ban hành Thông báo về nghĩa vụ tài chính

- Trường hợp phát hiện hồ sơ có sai sót hoặc thiếu căn cứ để xác định nghĩa vụ tài chính, cơ quan Thuế đề nghị cơ quan, tổ chức, cá nhân liên quan xác định hoặc bổ sung thông tin trên Hệ thống Thông tin giải quyết thủ tục hành chính.

- Cơ quan Thuế căn cứ tài liệu nhận được từ Bước 3, tiến hành xác định và ban hành Thông báo về nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất theo quy định và đồng bộ từ hệ thống chuyên ngành của cơ quan Thuế lên Cổng Dịch vụ công quốc gia để người dân, doanh nghiệp thực hiện nghĩa vụ tài chính (cơ quan Thuế đảm bảo đồng bộ **100%**).

Cổng Dịch vụ công quốc gia sẽ đồng bộ Thông báo này về Hệ thống Thông tin giải quyết thủ tục hành chính của Thành phố vào bước “Tiếp nhận chờ xử lý”, khi đó Hệ thống Thông tin giải quyết thủ tục hành chính sẽ tự động chuyển từ bước của cơ quan thuế sang bước “Tiếp nhận chờ xử lý”. Thông báo về nghĩa vụ tài chính sẽ được cung cấp bản điện tử đến người dân, doanh nghiệp trên Hệ thống Thông tin giải quyết thủ tục hành chính của Thành phố, qua email và một số hình thức khác (nếu có) tùy vào khả năng đáp ứng của kỹ thuật.

Sau khi có Thông báo về nghĩa vụ tài chính, người dân, doanh nghiệp sẽ nhận được tin nhắn đề nghị thanh toán trực tuyến qua Cổng Dịch vụ công quốc gia.

5. Bước 5. Công dân thực hiện nghĩa vụ tài chính

Người dân, doanh nghiệp tra cứu nghĩa vụ tài chính theo mã hồ sơ thủ tục hành chính và thực hiện thanh toán trực tuyến qua Cổng Dịch vụ công quốc gia (**100%**).

Sau khi thanh toán, người dân, doanh nghiệp sẽ nhận được biên lai điện tử.

Trường hợp có sai sót trong việc xác định nghĩa vụ tài chính, việc xử lý sai sót được thực hiện theo quy định, quy trình hiện hành.

6. Bước 6. Tiếp nhận chờ xử lý

Sau khi thanh toán thành công, biên lai điện tử của người dân, doanh nghiệp sẽ đồng bộ từ Cổng Dịch vụ công quốc gia về Hệ thống Thông tin giải quyết thủ tục hành chính Thành phố tại bước này.

Trường hợp việc đồng bộ bị gián đoạn do lỗi hệ thống, lỗi đồng bộ, lỗi xuất biên lai điện tử, trục trặc kỹ thuật khác hoặc các trường hợp đặc thù không thể thực hiện thanh toán qua Cổng Dịch vụ công quốc gia, người dân, doanh nghiệp tiến hành nộp biên lai điện tử cho cán bộ tiếp nhận (chủ động bổ sung trực tuyến trên Cổng Dịch vụ công quốc gia).

Biên lai điện tử sau khi đồng bộ về Hệ thống Thông tin giải quyết thủ tục hành chính hoặc sau khi được bổ sung cho cán bộ tiếp nhận, sẽ chuyển sang bước tiếp theo cho cơ quan có thẩm quyền giải quyết hồ sơ (chuyên viên xử lý hồ sơ).

Trường hợp hết thời hạn thực hiện nghĩa vụ tài chính, người dân, doanh nghiệp chưa hoàn thành nghĩa vụ tài chính, hồ sơ sẽ tạm dừng xử lý tại bước này cho đến khi người dân, doanh nghiệp cung cấp đủ giấy tờ chứng minh đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định.

7. Bước 7. Chuyên viên xử lý hồ sơ

Cơ quan có thẩm quyền giải quyết nhận, đối chiếu Thông báo về nghĩa vụ tài chính và biên lai điện tử, tiến hành các bước tiếp theo căn cứ vào quy trình của từng thủ tục hành chính đã được cấu hình theo quy định, trả kết quả về Bộ phận Một cửa.

8. Bước 8. Trả kết quả

Bộ phận Một cửa trả kết quả cho người dân, doanh nghiệp.