

Số: /TTr-STC

Gia Lai, ngày tháng năm 2025

DỰ THẢO

TỜ TRÌNH

Dự thảo Quyết định ban hành Bảng giá tính lệ phí trước bạ đối với nhà trên địa bàn tỉnh Gia Lai

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh Gia Lai

Thực hiện quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật, Sở Tài chính kính trình Ủy ban nhân dân tỉnh dự thảo Quyết định ban hành Bảng giá tính lệ phí trước bạ đối với nhà trên địa bàn tỉnh Gia Lai như sau:

I. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH VĂN BẢN

1. Cơ sở chính trị, pháp lý

- Tại điểm b khoản 1 Điều 7 Nghị định số 10/2022/NĐ-CP ngày 15/01/2022 của Chính phủ quy định về lệ phí trước bạ quy định: “b) *Giá tính lệ phí trước bạ đối với nhà là giá do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương ban hành theo quy định của pháp luật về xây dựng tại thời điểm kê khai lệ phí trước bạ*”.

- Tại điểm a khoản 4 Điều 13 Nghị định số 10/2022/NĐ-CP ngày 15/01/2022 của Chính phủ (được sửa đổi, bổ sung bởi khoản 8 Điều 1 Nghị định 175/2025/NĐ-CP ngày 30/6/2025 của Chính phủ) quy định về trách nhiệm thi hành: “4. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương có trách nhiệm: a) **Ban hành Bảng giá tính lệ phí trước bạ đối với nhà,...** để làm căn cứ tính lệ phí trước bạ theo quy định tại Nghị định này”.

- Tại điểm b khoản 1 Điều 3 Thông tư số 13/2022/TT-BTC ngày 28/02/2022 quy định chi tiết một số điều của Nghị định số 10/2022/NĐ-CP ngày 15 tháng 01 năm 2022 của Chính phủ quy định về lệ phí trước bạ quy định:

“+ *Giá 01 (một) mét vuông nhà là giá thực tế xây dựng “mới” một (01) mét vuông sàn nhà của từng cấp nhà, hạng nhà do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành theo quy định của pháp luật về xây dựng tại thời điểm kê khai lệ phí trước bạ.*

Sở Tài chính chủ trì phối hợp với Sở Xây dựng và các cơ quan liên quan tại địa phương căn cứ quy định tại điểm b khoản 1 Điều 7 Nghị định số 10/2022/NĐ-CP để xây dựng giá tính lệ phí trước bạ đối với nhà trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành Bảng giá tính lệ phí trước bạ đối với nhà áp dụng tại địa phương.

+ Tỷ lệ (%) chất lượng còn lại của nhà chịu lệ phí trước bạ do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành theo quy định của pháp luật”.

- UBND tỉnh có Quyết định số 1917/QĐ-UBND ngày 24/9/2025 của UBND tỉnh ban hành Danh mục quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh Gia Lai quy định chi

tiết điều, khoản, điểm và các nội dung khác được giao trong văn bản quy phạm pháp luật của cơ quan nhà nước cấp trên; trong đó giao Sở Tài chính chủ trì soạn thảo Quyết định quy định giá tính lệ phí trước bạ đối với nhà và tỷ lệ phần trăm (%) chất lượng còn lại của nhà chịu lệ phí trước bạ trên địa bàn tỉnh Gia Lai.

2. Cơ sở thực tiễn

Thực trạng hiện nay trên địa bàn tỉnh Gia Lai mới đang tồn tại 02 quyết định để làm căn cứ tính lệ phí trước bạ đối với nhà đã được UBND tỉnh Bình Định và UBND tỉnh Gia Lai (trước đây) ban hành trước thời điểm sáp nhập, cụ thể:

- Đối với tỉnh Bình Định: Quyết định số Quyết định số 81/2022/QĐ-UBND ngày 19/12/2022 của UBND tỉnh Bình Định ban hành bảng giá để tính lệ phí trước bạ đối với nhà trên địa bàn tỉnh Bình Định;

- Đối với tỉnh Gia Lai: Quyết định số 15/2023/QĐ-UBND ngày 09/03/2023 của UBND tỉnh Gia Lai quy định giá tính lệ phí trước bạ đối với nhà và tỷ lệ phần trăm (%) chất lượng còn lại của nhà chịu lệ phí trước bạ trên địa bàn tỉnh Gia Lai.

Đồng thời, vừa qua UBND tỉnh đã ban hành Quyết định số 30/2025/QĐ-UBND ngày 13/10/2025 ban hành đơn giá bồi thường thiệt hại thực tế về nhà, nhà ở, công trình xây dựng trên địa bàn tỉnh Gia Lai (Đơn giá bồi thường thiệt hại thực tế về nhà là đơn giá xây mới nhà bị thiệt hại có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương theo quy định của pháp luật về xây dựng).

Từ các nội dung nêu trên, nhằm áp dụng kịp thời trên địa bàn tỉnh Gia Lai (sau sáp nhập), việc Sở Tài chính trình UBND tỉnh Quyết định ban hành Bảng giá tính lệ phí trước bạ đối với nhà trên địa bàn tỉnh Gia Lai là cần thiết, phù hợp với thực tiễn và quy định của pháp luật.

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

1. Mục đích ban hành văn bản

- Cụ thể hóa quy định của địa phương theo Nghị định số 10/2022/NĐ-CP của Chính phủ quy định về lệ phí trước bạ (được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 51/2025/NĐ-CP và Nghị định số 175/2025/NĐ-CP của Chính phủ) và Thông tư số 13/2022/TT-BTC của Bộ Tài chính quy định chi tiết một số điều của Nghị định số 10/2022/NĐ-CP ngày 15 tháng 01 năm 2022 của Chính phủ quy định về lệ phí trước bạ (được sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư số 67/2025/TT-BTC của Bộ Tài chính).

- Tạo điều kiện thuận lợi để các tổ chức, cá nhân trong việc thực hiện nghĩa vụ tài chính với nhà nước, đảm bảo tính công khai, minh bạch trong việc quản lý lệ phí trước bạ nhà.

- Bảo đảm hài hòa lợi ích của nhà nước với tổ chức, cá nhân trong quản lý lệ phí trước bạ nhà.

2. Quan điểm xây dựng dự thảo văn bản

- Kế thừa Quyết định số 81/2022/QĐ-UBND ngày 19/12/2022 của UBND tỉnh Bình Định và Quyết định số 15/2023/QĐ-UBND ngày 09/03/2023 của UBND tỉnh Gia Lai (trước đây);

- Dựa trên cơ sở đơn giá bồi thường thiệt hại thực tế về nhà, nhà ở, công trình xây dựng trên địa bàn tỉnh được quy định tại Quyết định số 30/2025/QĐ-UBND ngày 13/10/2025 của UBND tỉnh (*Đơn giá bồi thường thiệt hại thực tế về nhà là đơn giá xây mới nhà bị thiệt hại có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương theo quy định của pháp luật về xây dựng*) để xây dựng giá tính lệ phí trước bạ đối với nhà trên địa bàn tỉnh;

- Tỷ lệ % chất lượng còn lại của nhà chịu lệ phí trước bạ theo thời gian sử dụng của nhà để tính lệ phí trước bạ có sự kế thừa và được điều chỉnh để phù hợp với thực tế.

III. QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG DỰ THẢO QUYẾT ĐỊNH

Ngay sau khi được UBND tỉnh giao nhiệm vụ chủ trì xây dựng dự thảo Quyết định (theo Quyết định số 1917/QĐ-UBND ngày 24/9/2025 của UBND tỉnh), Sở Tài chính đã khẩn trương triển khai các hoạt động cần thiết để xây dựng dự thảo Quyết định, gồm:

- Thành lập Tổ soạn thảo với sự tham gia của các cơ quan gồm: Sở Tài chính (cơ quan chủ trì), Sở Xây dựng, Sở Tư pháp, Thuế tỉnh Gia Lai (tại Quyết định số 263/QĐ-STC ngày 03/10/2025 của Sở Tài chính); tiến hành họp Tổ soạn thảo vào ngày 10/10/2025.

- Có Công văn số /STC-QLGCS ngày /10/2025 gửi lấy ý kiến góp ý của các cơ quan liên quan gồm: Sở Xây dựng, Sở Nội vụ, Sở Tư pháp, Sở Khoa học và Công nghệ, Thuế tỉnh Gia Lai và đồng thời, có Công văn số /STC-QLGCS ngày /10/2025 lấy ý kiến Nhân dân đăng tải trên Cổng thông tin điện tử Gia Lai.

- Tổng hợp ý kiến các cơ quan, tổ chức, đơn vị, cá nhân (tổng số ý kiến nhận được bằng văn bản:), tiếp thu và hoàn thiện lại Dự thảo gửi Sở Tư pháp thẩm định tại Công văn số /STC-QLGCS ngày / /2025.

- Tiếp thu ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp tại Báo cáo số /BC-STP ngày / /2025; đã rà soát, điều chỉnh, hoàn thiện dự thảo Quyết định và kèm theo tài liệu trình UBND tỉnh xem xét, ban hành Quyết định.

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

1. Phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng

a) Phạm vi điều chỉnh

Dự thảo Quyết định quy định giá tính lệ phí trước bạ đối với nhà và tỷ lệ phần trăm (%) chất lượng còn lại của nhà chịu lệ phí trước bạ trên địa bàn tỉnh Gia Lai.

b) Đối tượng áp dụng

Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thuộc đối tượng phải nộp lệ phí trước bạ đối với nhà và các tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến việc tính và thu lệ phí trước bạ đối với nhà.

2. Bố cục của dự thảo Quyết định

Dự thảo Quyết định gồm 06 Điều, cụ thể như sau:

- Điều 1: Phạm vi điều chỉnh.
- Điều 2. Đối tượng áp dụng.
- Điều 3. Giá tính lệ phí trước bạ đối với nhà.
- Điều 4. Tỷ lệ phần trăm (%) chất lượng còn lại của nhà chịu lệ phí trước bạ.
- Điều 5. Tổ chức thực hiện.
- Điều 6. Điều khoản thi hành.

3. Nội dung cơ bản

Kế thừa Quyết định số 81/2022/QĐ-UBND ngày 19/12/2022 của UBND tỉnh Bình Định, Quyết định số 15/2023/QĐ-UBND ngày 09/03/2023 của UBND tỉnh Gia Lai (trước đây) và trên cơ sở Quyết định số 30/2025/QĐ-UBND ngày 13/10/2025 của UBND tỉnh ban hành đơn giá bồi thường thiệt hại thực tế về nhà, nhà ở, công trình xây dựng trên địa bàn tỉnh Gia Lai (Đơn giá bồi thường thiệt hại thực tế về nhà là đơn giá xây mới nhà bị thiệt hại có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương theo quy định của pháp luật về xây dựng), nội dung cơ bản Dự thảo Quyết định ban hành Bảng giá tính lệ phí trước bạ đối với nhà trên địa bàn tỉnh Gia Lai cụ thể:

a) Về giá tính lệ phí trước bạ đối với nhà trên địa bàn 58 xã, phường thuộc tỉnh Bình Định (cũ) trước sắp xếp: quy định tại Phụ lục I kèm theo dự thảo Quyết định (Nhà xây mới hoàn chỉnh) được kế thừa xây dựng trên cơ sở đơn giá nhà tại Quyết định số 30/2025/QĐ-UBND ngày 13/10/2025 của UBND tỉnh ban hành đơn giá bồi thường thiệt hại thực tế về nhà, nhà ở, công trình xây dựng trên địa bàn tỉnh Gia Lai; trong đó:

- Đối với các mã hiệu nhà tương đồng được gộp lại và tính toán xây dựng trên cơ sở đơn giá cao nhất trong các mã hiệu nhà tương đồng theo Quyết định số 30/2025/QĐ-UBND ngày 13/10/2025 của UBND tỉnh (N1 và N1a được gộp lại thành N1, N11 và N11a được gộp lại thành N11).

- Cộng thêm đơn giá các phần hoàn thiện cơ bản theo Quyết định số 30/2025/QĐ-UBND ngày 13/10/2025 của UBND tỉnh cụ thể:

+ Điện (Điện trong nhà chạy ngầm): các loại nhà từ N1 đến N6 là 225.000 đồng/m² sàn; các loại nhà từ N7 đến N15 là 168.750 đồng/m² sàn (225.000 đồng/m² sàn x 75%); nhà N16 là 112.500 đồng/m² sàn (225.000 đồng/m² sàn x 50%).

+ Nước (Nước trong nhà chạy ngầm): các loại nhà từ N1 đến N6 là 123.000 đồng/m² sàn; các loại nhà từ N7 đến N15 là 92.250 đồng/m² sàn (123.000 đồng/m² sàn x 75%); nhà N16 là 61.500 đồng/m² sàn (123.000 đồng/m² sàn x 50%).

+ Lan can cầu thang (Lan can cầu thang inox (đã có tay vịn): các loại nhà từ N1 đến N3 là $130.200 \text{ đồng/m}^2 \text{ sàn}$ ($(868.000 \text{ đồng/md} \times 12\text{md}) : 80\text{m}^2 = 130.200 \text{ đồng/m}^2 \text{ sàn}$, số liệu tính toán dựa theo căn nhà phổ biến có diện tích 80m^2 , chiều dài lan can 12md).

+ Trụ đề ba (Trụ đề ba inox đường kính quy đổi $\geq 15\text{cm}$): các loại nhà từ N1 đến N3 là $12.138 \text{ đồng/m}^2 \text{ sàn}$ ($971.000 \text{ đồng/cái} : 80\text{m}^2 = 12.138 \text{ đồng/m}^2 \text{ sàn}$, số liệu tính toán dựa theo căn nhà phổ biến có diện tích 80m^2).

- Đối với các mã hiệu nhà N5, N6, N7, N8, N9, N10, N11, N12, N16 được tính toán xây dựng trên cơ sở đơn giá áp theo hệ số $k = 1$ tại Quyết định số 30/2025/QĐ-UBND ngày 13/10/2025 của UBND tỉnh.

- Đối với mã hiệu nhà N18 được cộng thêm đơn giá nền xi măng (S4: $180.000 \text{ đồng/m}^2 \text{ sàn}$).

b) Về giá tính lệ phí trước bạ đối với nhà trên địa bàn 77 xã, phường thuộc tỉnh Gia Lai (cũ) trước sắp xếp: quy định tại Phụ lục II kèm theo dự thảo Quyết định (Nhà ở xây dựng mới; Nhà làm việc, nhà sử dụng cho các mục đích khác xây dựng mới) được kê thừa xây dựng trên cơ sở đơn giá nhà tại Quyết định số 30/2025/QĐ-UBND ngày 13/10/2025 của UBND tỉnh ban hành đơn giá bồi thường thiệt hại thực tế về nhà, nhà ở, công trình xây dựng trên địa bàn tỉnh Gia Lai; trong đó:

- Phần 1: Bảng đơn giá nhà gồm: Nhà ở xây dựng mới; Nhà làm việc, nhà sử dụng cho các mục đích khác xây dựng mới (Gộp mục nhà tạm xây dựng mới vào Nhà làm việc, nhà sử dụng cho các mục đích khác xây dựng mới để đảm bảo theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 2 Thông tư số 13/2022/TT-BTC ngày 28/02/2022 của Bộ Tài chính về đối tượng chịu lệ phí trước bạ: “Nhà, gồm: nhà ở; nhà làm việc; nhà sử dụng cho các mục đích khác”).

- Phần 2: Bảng hệ số điều chỉnh.

- Giá tính lệ phí trước bạ đối với nhà trên địa bàn 77 xã, phường thuộc tỉnh Gia Lai (cũ) trước sắp xếp bằng đơn giá nhà được quy định tại phần 1 của Phụ lục II kèm theo dự thảo Quyết định nhân (x) với hệ số điều chỉnh được quy định tại phần 2 của Phụ lục II kèm theo dự thảo Quyết định.

c) Tỷ lệ phần trăm (%) chất lượng còn lại của nhà chịu lệ phí trước bạ:

Tỷ lệ phần trăm (%) chất lượng còn lại của nhà chịu lệ phí trước bạ trên địa bàn tỉnh Gia Lai được quy định tại Phụ lục III kèm theo dự thảo Quyết định.

Tỷ lệ % chất lượng còn lại của nhà chịu lệ phí trước bạ theo thời gian sử dụng của nhà để tính lệ phí trước bạ được quy định thống nhất áp dụng trên địa bàn tỉnh Gia Lai mới, kế thừa Quyết định số 81/2022/QĐ-UBND ngày 19/12/2022 của UBND tỉnh Bình Định, Quyết định số 15/2023/QĐ-UBND ngày 09/03/2023 của UBND tỉnh Gia Lai (trước đây) và được điều chỉnh để phù hợp với thực tế.

d) Tổ chức thực hiện: Giao cho cơ quan thuế xác định lệ phí trước bạ phải nộp và thông báo cho người nộp lệ phí theo quy định. Riêng đối với nhà chưa được quy định trong bảng giá tính lệ phí trước bạ thì cơ quan thuế có văn bản đề nghị

gửi Sở Tài chính, đề Sở Tài chính chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng và các cơ quan có liên quan xác định, trình UBND tỉnh xem xét, quyết định đối với từng trường hợp cụ thể.

V. NHỮNG NỘI DUNG BỔ SUNG MỚI SO VỚI DỰ THẢO VĂN BẢN GỬI THẨM ĐỊNH (NẾU CÓ)

VI. DỰ KIẾN NGUỒN LỰC, ĐIỀU KIỆN BẢO ĐẢM CHO VIỆC THI HÀNH VĂN BẢN VÀ THỜI GIAN TRÌNH BAN HÀNH

1. Nguồn tài chính: Việc tổ chức thi hành Quyết định ban hành Bảng giá tính lệ phí trước bạ đối với nhà trên địa bàn tỉnh Gia Lai được đảm bảo bằng nguồn ngân sách nhà nước nếu có phát sinh chi phí tổ chức thi hành.

2. Nội dung phân cấp, thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn được phân cấp: Việc tổ chức thực hiện Quyết định ban hành Bảng giá tính lệ phí trước bạ đối với nhà trên địa bàn tỉnh Gia Lai được quy định cụ thể phù hợp theo chức năng, nhiệm vụ của các cơ quan.

3. Nguồn nhân lực: Trong thời gian quan, cơ quan thuế đã xác định lệ phí trước bạ phải nộp và thông báo cho người nộp lệ phí theo quy định. Do đó, đảm bảo nguồn nhân lực tổ chức thi hành Quyết định ban hành Bảng giá tính lệ phí trước bạ đối với nhà trên địa bàn tỉnh Gia Lai.

4. Về việc ứng dụng, thúc đẩy phát triển khoa học, công nghệ, đổi mới sáng tạo và chuyển đổi số: Dự thảo Quyết định đảm bảo điều kiện về việc ứng dụng, thúc đẩy phát triển khoa học, công nghệ, đổi mới sáng tạo và chuyển đổi số trong việc tổ chức thực hiện nội dung của dự thảo.

5. Tính hợp hiến, tính hợp pháp và tính thống nhất với hệ thống pháp luật: Văn bản được ban hành đảm bảo tính hợp hiến, hợp pháp, đúng thẩm quyền và đảm bảo tính thống nhất với hệ thống pháp luật.

6. Thời gian trình UBND tỉnh ban hành: Dự kiến trong tháng 12/2025.

Trên đây là Tờ trình về dự thảo Quyết định ban hành Bảng giá tính lệ phí trước bạ đối với nhà trên địa bàn tỉnh Gia Lai, Sở Tài chính xin kính trình UBND tỉnh xem xét, quyết định./.

(Xin gửi kèm theo: Dự thảo Quyết định của UBND tỉnh; Báo cáo thẩm định dự thảo Quyết định của Sở Tư pháp; Bản tổng hợp ý kiến, tiếp thu, giải trình ý kiến góp ý; Báo cáo tổng kết việc thi hành pháp luật; Bản so sánh, thuyết minh nội dung dự thảo).

Nơi nhận:

- Như trên;
- Sở: XD, TP;
- Thuế tỉnh Gia Lai;
- GD Sở (để b/cáo);
- Lưu: VT, QLGCs.

**KT.GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Phạm Văn Thành