

Số: /TTr-STC

Gia Lai, ngày tháng 6 năm 2026

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 của Bộ trưởng 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 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 Công văn số 7911/UBND-KTTH ngày 12/6/2026 về việc xây dựng Quyết định thay thế Quyết định số 81/2025/QĐ-UBND ngày 18/12/2025 của UBND tỉnh.

2. Cơ sở thực tiễn

- Tại điểm b khoản 1 Điều 3 Thông tư số 13/2022/TT-BTC ngày 28/02/2022 của Bộ trưởng Bộ Tài chính 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”. Theo đó, Sở Tài chính đã chủ trì, tham mưu đề xuất sử dụng đơn giá bồi thường thiệt hại thực tế về nhà (là đơn giá xây mới nhà bị thiệt hại) của Quyết định số 30/2025/QĐ-UBND ngày 13/10/2025 của UBND tỉnh để làm cơ sở xây dựng giá tính lệ phí trước bạ đối với nhà và đã được UBND tỉnh ban hành Bảng giá tính lệ phí trước bạ đối với nhà trên địa bàn tỉnh Gia Lai tại Quyết định số 81/2025/QĐ-UBND ngày 18/12/2025.

- Vừa qua, do biến động thị trường, biến động giá xăng dầu trong nước và giá các loại vật liệu xây dựng chủ yếu, Sở Xây dựng đã tham mưu UBND tỉnh ban hành Quyết định số 34/2026/QĐ-UBND ngày 11/5/2026 ban hành đơn giá bồi thường thiệt hại thực tế về nhà, nhà ở, công trình xây dựng trên địa bàn tỉnh Gia Lai (*thay thế Quyết định số 30/2025/QĐ-UBND ngày 13/10/2025 của UBND tỉnh*). Theo đó, hiện nay đơn giá bồi thường thiệt hại thực tế về nhà (là đơn giá xây mới nhà bị thiệt hại) tại Quyết định số 34/2026/QĐ-UBND ngày 11/5/2026 của UBND tỉnh so với Quyết định số 30/2025/QĐ-UBND ngày 13/10/2025 của UBND tỉnh có sự điều chỉnh tăng từ 4,67% - 8,23%, đồng thời có bổ sung đơn giá xây dựng Nhà ở 01 tầng mái thái mã hiệu N4a để áp dụng cho địa bàn 58 xã, phường phía Đông tỉnh Gia Lai.

Do đó, việc rà soát, tham mưu ban hành Quyết định thay thế Quyết định số 81/2025/QĐ-UBND ngày 18/12/2025 của UBND tỉnh 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 trưởng 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 trưởng 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 81/2025/QĐ-UBND ngày 18/12/2025 của UBND tỉnh Gia Lai;

- Sử dụng 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 34/2026/QĐ-UBND ngày 11/5/2026 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 trên địa bàn tỉnh được giữ nguyên theo Quyết định số 81/2025/QĐ-UBND ngày 18/12/2025 của UBND tỉnh Gia Lai.

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 Công văn số 7911/UBND-KTTH ngày 12/6/2026 của UBND tỉnh), Sở Tài chính đã khẩn trương triển khai các hoạt động cần thiết để xây dựng dự thảo Quyết định, gồm:

- Có Công văn số .../STC-QLGCS ngày .../6/2026 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 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 .../6/2026.

- Tiếp thu ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp tại Báo cáo số .../BC-STP ngày .../6/2026; 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 này ban hành Bảng giá tính lệ phí trước bạ đối với nhà trên địa bàn tỉnh Gia Lai, bao gồm: 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

a) Nguyên tắc xây dựng bảng giá tính lệ phí trước bạ

- Kế thừa Quyết định số 81/2025/QĐ-UBND ngày 18/12/2025 của UBND tỉnh Gia Lai và trên cơ sở Quyết định số 34/2026/QĐ-UBND ngày 11/5/2026 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*);

Sở Tài chính đề xuất sử dụng đơn giá bồi thường thiệt hại thực tế về nhà, nhà ở, công trình xây dựng của Quyết định số 34/2026/QĐ-UBND ngày 11/5/2026 của UBND tỉnh để làm cơ sở xây dựng giá tính lệ phí trước bạ đối với nhà trên địa bàn 58 xã, phường thuộc tỉnh Bình Định và giá tính lệ phí trước bạ đối với nhà trên địa bàn 77 xã, phường thuộc tỉnh Gia Lai (trước đây). Theo đó:

+ **Về giá tính lệ phí trước bạ đối với nhà trên địa bàn 58 xã, phường thuộc tỉnh Bình Định:** sử dụng đơn giá bồi thường thiệt hại thực tế về nhà, nhà ở, công trình xây dựng trên địa bàn 58 xã, phường phía Đông tỉnh Gia Lai được quy định tại Phụ lục số 01 và cộng thêm đơn giá các phần hoàn thiện cơ bản của Quyết định số 34/2026/QĐ-UBND ngày 11/5/2026 của UBND tỉnh cụ thể: điện, nước, lan can cầu thang, trụ đề ba.

+ **Về giá tính lệ phí trước bạ đối với nhà trên địa bàn 77 xã, phường thuộc tỉnh Gia Lai (trước đây):** sử dụng đơn giá bồi thường thiệt hại thực tế về nhà, nhà ở, công trình xây dựng và hệ số điều chỉnh trên địa bàn 77 xã, phường phía Tây tỉnh Gia Lai được quy định tại Phụ lục số 02 Quyết định số 34/2026/QĐ-UBND ngày 11/5/2026 của UBND tỉnh.

+ **Về tỷ lệ phần trăm (%) chất lượng còn lại của nhà chịu lệ phí trước bạ:** được giữ nguyên theo Quyết định số 81/2025/QĐ-UBND ngày 18/12/2025 của UBND tỉnh Gia Lai.

- Sau khi Sở Xây dựng tham mưu UBND tỉnh ban hành đơn giá bồi thường thiệt hại thực tế về nhà, nhà ở, công trình xây dựng áp dụng chung trên địa bàn tỉnh Gia Lai (thay thế Quyết định số 34/2026/QĐ-UBND ngày 11/5/2026 của UBND tỉnh), Sở Tài chính sẽ chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng, Thuế tỉnh và các cơ quan liên quan rà soát, tham mưu ban hành Quyết định thay thế Quyết định ban hành Bảng giá tính lệ phí trước bạ đối với nhà trên địa bàn tỉnh Gia Lai cho phù hợp.

b) Nội dung cơ bản của dự thảo Quyết định

- Giá tính lệ phí trước bạ đối với nhà trên địa bàn 58 xã, phường thuộc tỉnh Bình Định: cụ thể được quy định tại Phụ lục số 01 kèm theo dự thảo Quyết định.

- Giá tính lệ phí trước bạ đối với nhà trên địa bàn 77 xã, phường thuộc tỉnh Gia Lai (trước đây): cụ thể được quy định tại phần 1 của Phụ lục số 02 kèm theo dự thảo Quyết định nhân (x) với hệ số điều chỉnh được quy định tại phần 2 của Phụ lục số 02 kèm theo dự thảo Quyết định.

- Tỷ lệ phần trăm (%) chất lượng còn lại của nhà chịu lệ phí trước bạ trên địa bàn tỉnh Gia Lai: cụ thể được quy định tại Phụ lục số 03 kèm theo dự thảo Quyết định.

c) Về 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: Hoàn thành chậm nhất ngày **05/7/2026**.

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, QLGC.S.

**KT.GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Phạm Văn Thành