|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| UBND TỈNH VĨNH LONG**SỞ TÀI CHÍNH** |  | **CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAMĐộc lập - Tự do - Hạnh phúc** |
| Số: /TTr-STC |  | *Vĩnh Long, ngày tháng năm 2025* |

**TỜ TRÌNH**

**Về việc đề nghị ban hành** **Quyết định quy định giá tính lệ phí trước bạ** **đối với nhà trên địa bàn tỉnh Vĩnh Long**

Kính gửi: **Ủy ban nhân dân tỉnh Vĩnh Long**

Căn cứ Luật Phí và lệ phí ngày 25 tháng 11 năm 2015;

Căn cứ Luật Quản lý thuế ngày 13 tháng 6 năm 2019;

Căn cứ Nghị định số 10/2022/NĐ-CP ngày 15 tháng 01 năm 2022 của Thủ tướng Chính phủ Quy định về lệ phí trước bạ;

Căn cứ Thông tư số 13/2022/TT-BTC ngày 28 tháng 02 năm 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.

Thực hiện Công văn số 2623/UBND-NC ngày 30 tháng 8 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc chấp thuận chủ trương xây dựng văn bản quy phạm pháp luật

Sau quá trình xây dựng dự thảo Quyết định, lấy ý kiến các đơn vị có liên quan, Sở Tài chính kính trình Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quyết định quy định giá tính lệ phí trước bạ đối với nhà trên địa bàn tỉnh Vĩnh Long như sau:

**I. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH DỰ THẢO QUYẾT ĐỊNH**

**1. Cơ sở chính trị, pháp lý**

Tại điểm a khoản 4 Điều 13 Nghị định số [10/2022/NĐ-CP](https://thuvienphapluat.vn/van-ban/thue-phi-le-phi/nghi-dinh-10-2022-nd-cp-quy-dinh-ve-le-phi-truoc-ba-484768.aspx%22%20%5Ct%20%22_blank%22%20%5Co%20%22Ngh%E1%BB%8B%20%C4%91%E1%BB%8Bnh%2010/2022/N%C4%90-CP) ngày 15 tháng 01 năm 2022 của Chính phủ quy định về lệ phí trước bạ, Ủy ban nhân dân tỉnh có trách nhiệm: *“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 tháng 02 năm 2022 của Bộ Tài chính quy định chi tiết một số điều của Nghị định số [10/2022/NĐ-CP](https://thuvienphapluat.vn/van-ban/thue-phi-le-phi/nghi-dinh-10-2022-nd-cp-quy-dinh-ve-le-phi-truoc-ba-484768.aspx%22%20%5Ct%20%22_blank%22%20%5Co%20%22Ngh%E1%BB%8B%20%C4%91%E1%BB%8Bnh%2010/2022/N%C4%90-CP) ngày 15 tháng 01 năm 2022 của Chính phủ quy định về lệ phí trước bạ quy định: *“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”.*

Căn cứ quy định nêu trên, việc Sở Tài chính tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh Quyết định ban hành giá tính lệ phí trước bạ đối với nhà trên địa bàn tỉnh Vĩnh Long là cần thiết và có cơ sở.

**2. Cơ sở thực tiễn**

Trước thời điểm sáp nhập 03 tỉnh (Vĩnh Long, Bến Tre, Trà Vinh) thì Ủy ban nhân dân 03 tỉnh đã ban hành các Quyết định: Số 66/2025/QĐ-UBND ngày 02/4/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Vĩnh Long quy định giá tính lệ phí trước bạ đối với nhà để làm căn cứ tính lệ phí trước bạ trên địa bàn tỉnh Vĩnh Long; Số 57/2024/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bến Tre quy định Bảng giá tính lệ phí trước bạ đối với nhà trên địa bàn tỉnh Bến Tre; Số 19/2022/QĐ-UBND ngày 10/8/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Trà Vinh quy định giá tính lệ phí trước bạ đối với nhà trên địa bàn tỉnh Trà Vinh.

Thực hiện Kết luận số 167-KL/TW ngày 13/6/2025 của Bộ Chính trị, Ban Bí thư về chủ trương thực hiện sắp xếp tổ chức bộ máy và đơn vị hành chính, đưa vào hoạt động đồng thời cấp tỉnh, cấp xã từ ngày 01/7/2025 và Nghị quyết số 226/NQ-HĐND ngày 02/7/2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Vĩnh Long về việc thành lập các cơ quan chuyên môn thuộc Ủy ban nhân dân tỉnh Vĩnh Long do đó các Quyết định trước đây của các tỉnh Vĩnh Long, Bến Tre và Trà Vinh đã không còn phù hợp. Do đó, Ủy ban nhân dân tỉnh cần thiết ban hành Quyết định mới quy định giá tính lệ phí trước bạ đối với nhà trên địa bàn tỉnh Vĩnh Long để đảm bảo phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành và tình hình thực tế tại địa phương.

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

**1. Mục đích:** Việc xây dựng quy định giá tính lệ phí trước bạ đối với nhà để làm căn cứ tính lệ phí trước bạ trên địa bàn tỉnh Vĩnh Long theo đúng các quy định hiện hành.

**2.** **Quan điểm xây dựng dự thảo:**

- Bảo đảm tính hợp hiến, tính hợp pháp và tính thống nhất của văn bản trong hệ thống pháp luật.

- Bảo đảm tính khả thi, hiệu quả, kịp thời, dễ tiếp cận, dễ thực hiện.

- Bảo đảm công khai, dân chủ trong việc tiếp nhận, ý kiến, kiến nghị của cá nhân, cơ quan, tổ chức trong quá trình xây dựng, ban hành văn bản.

 - Thay thế các Quyết định: Số 66/2025/QĐ-UBND ngày 02/4/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Vĩnh Long quy định giá tính lệ phí trước bạ đối với nhà để làm căn cứ tính lệ phí trước bạ trên địa bàn tỉnh Vĩnh Long; Số 57/2024/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bến Tre quy định Bảng giá tính lệ phí trước bạ đối với nhà trên địa bàn tỉnh Bến Tre; Số 19/2022/QĐ-UBND ngày 10/8/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Trà Vinh quy định giá tính lệ phí trước bạ đối với nhà trên địa bàn tỉnh Trà Vinh.

**III. PHẠM VI ĐIỀU CHỈNH, ĐỐI TƯỢNG ÁP DỤNG CỦA DỰ THẢO QUYẾT ĐỊNH**

1. Phạm vi điều chỉnh:

 Quyết định này quy định giá tính lệ phí trước bạ đối với nhà để làm căn cứ tính lệ phí trước bạ trên địa bàn tỉnh Vĩnh Long.

 Các nội dung khác có liên quan đến lệ phí trước bạ đối với nhà không quy định tại Quyết định này thì thực hiện theo quy định tại Nghị định số 10/2022/NĐ-CP và Thông tư số 13/2022/TT-BTC ngày 28 tháng 02 năm 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.

2. Đối tượng áp dụng

a) Tổ chức, cá nhân nộp lệ phí trước bạ đối với nhà.

b) Cơ quan thuế và các cơ quan, tổ chức, cá nhân khác có liên quan.

**IV. QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG DỰ THẢO QUYẾT ĐỊNH:**

Tại điểm a khoản 4 Điều 13 Nghị định số [10/2022/NĐ-CP](https://thuvienphapluat.vn/van-ban/thue-phi-le-phi/nghi-dinh-10-2022-nd-cp-quy-dinh-ve-le-phi-truoc-ba-484768.aspx%22%20%5Ct%20%22_blank%22%20%5Co%20%22Ngh%E1%BB%8B%20%C4%91%E1%BB%8Bnh%2010/2022/N%C4%90-CP) ngày 15 tháng 01 năm 2022 của Chính phủ quy định về lệ phí trước bạ, Ủy ban nhân dân tỉnh có trách nhiệm: *“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 tháng 02 năm 2022 của Bộ Tài chính quy định: *“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.”*

Công văn số 2623/UBND-NC ngày 30 tháng 8 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc chấp thuận chủ trương xây dựng văn bản quy phạm pháp luật

Sở Tài chính dự thảo Tờ trình và dự thảo Quyết định quy định giá tính lệ phí trước bạ đối với nhà để làm căn cứ tính lệ phí trước bạ trên địa bàn tỉnh Vĩnh Long và tổ chức lấy ý kiến các cơ quan, đơn vị, tổ chức có liên quan,

Đăng tải trên Công thông tin điện tử của tỉnh 30 ngày tại Công văn số ......./STC-QLG&CS ngày ......./......./2025 của Sở Tài chính.

Trên cơ sở ý kiến đóng góp bằng văn bản của các tổ chức, cá nhân, cơ quan, đơn vị, Sở Tài chính tổng hợp, tiếp thu và giải trình ý kiến đóng góp để hoàn chỉnh dự thảo Quyết định gửi Sở Tư pháp thẩm định.

Tiếp thu ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp tại báo cáo số …../BC-STP, ngày …. tháng …. năm 2025, Sở Tài chính đã chỉnh sửa, hoàn thiện lại dự thảo Quyết định và có báo cáo tiếp thu theo ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp trước khi trình UBND tỉnh.

 Đến nay Sở Tài chính đã hoàn chỉnh dự thảo Quyết định và kính trình Ủy ban nhân dân tỉnh thông qua thành viên Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định.

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

**1. Bố cục:**

Dự thảo Quyết định bao gồm 05 Điều:

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Điều 2. Đối tượng áp dụng

Điều 3. Giá trị nhà tính lệ phí trước bạ

Điều 4. Quy định chuyển tiếp

Điều 5. Điều khoản thi hành

 **2. Nội dung cơ bản của dự thảo quyết định**

**Điều 1. Phạm vi điều chỉnh**

Quyết định này quy định giá tính lệ phí trước bạ đối với nhà để làm căn cứ tính lệ phí trước bạ trên địa bàn tỉnh Vĩnh Long.

Các nội dung khác có liên quan đến lệ phí trước bạ đối với nhà không quy định tại Quyết định này thì thực hiện theo quy định tại Nghị định số 10/2022/NĐ-CP và Thông tư số 13/2022/TT-BTC ngày 28 tháng 02 năm 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.

**Điều 2. Đối tượng áp dụng**

Tổ chức, cá nhân nộp lệ phí trước bạ đối với nhà.

Cơ quan thuế và các cơ quan, tổ chức, cá nhân khác có liên quan.

**Điều 3. Giá trị nhà tính lệ phí trước bạ**

1. Giá trị nhà tính lệ phí trước bạ được xác định như sau:

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Giá trị nhà tính lệ phí trước bạ (đồng) | = | Diện tích nhà chịu lệ phí trước bạ (m2) | x | Giá 01 (một) mét vuông nhà (đồng/m2) | x | Tỷ lệ (%) chất lượng còn lại của nhà chịu lệ phí trước bạ |

Trong đó:

1. Diện tích nhà chịu lệ phí trước bạ là toàn bộ diện tích sàn nhà (kể cả diện tích công trình phụ kèm theo) thuộc quyền sở hữu hợp pháp của tổ chức, cá nhân;
2. Giá 01 (một) mét vuông nhà là giá thực tế xây dựng mới một mét vuông sàn nhà của từng cấp nhà, hạng nhà (gồm: nhà ở; nhà làm việc; nhà sử dụng cho các mục đích khác quy định tại điểm a khoản 1 Điều 2 Thông tư số 13/2022/TT-BTC), được áp dụng theo Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh quy định về đơn giá bồi thường thiệt hại nhà, nhà ở, công trình xây dựng khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh có hiệu lực tại thời điểm kê khai lệ phí trước bạ.
3. Tỷ lệ phần trăm (%) chất lượng còn lại của nhà chịu lệ phí trước bạ quy định cụ thể tại khoản 2 Điều này.
4. 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 | = | Chất lượng nhà mới xây dựng (100%) | - | Thời gian đã sử dụng | x | Tỷ lệ khấu hao (%/năm) |

Trong đó:

1. Chất lượng nhà mới xây dựng: Chất lượng 100%;
2. Thời gian đã sử dụng để tính tỷ lệ (%) chất lượng còn lại của nhà được tính từ thời điểm (năm) xây dựng đến năm kê khai lệ phí trước bạ. Trường hợp nếu không xác định được thời điểm đưa vào sử dụng thì tính từ thời điểm bên mua thanh lý hợp đồng chuyển quyền sử dụng nhà, hợp đồng mua bán nhà;
3. Tỷ lệ hao mòn (%/năm) của từng loại nhà: Áp dụng theo tỷ lệ hao mòn của nhà, công trình xây dựng theo Thông tư số 23/2023/TT-BTC ngày 25 tháng 4 năm 2023 của Bộ Tài chính, cụ thể

|  |  |
| --- | --- |
| **Loại nhà** | **Tỷ lệ hao mòn (%/năm)** |
| Nhà biệt thự | 1,25 |
| Nhà ở cấp I | 1,25 |
| Nhà ở cấp II | 2,0 |
| Nhà ở cấp III | 4,0 |
| Nhà ở cấp IV | 6,67 |

1. Giá tính lệ phí trước bạ đối với nhà trong một số trường hợp đặc biệt như sau:

a) Giá tính lệ phí trước bạ nhà thuộc sở hữu Nhà nước bán cho người đang thuê theo quy định của pháp luật về bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước là giá bán thực tế theo quyết định của úy ban nhân dân tỉnh.

b) Trường hợp giá nhà tại hợp đồng mua bán nhà cao hơn giá do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành thì giá tính lệ phí trước bạ đối với nhà là giá tại họp đồng mua bán nhà.

Trường hợp giá nhà tại hợp đồng mua bán nhà thấp hơn giá do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành thì giá tính lệ phí trước bạ đối với nhà là giá theo quy định tại Quyết định này.

c) Giá tính lệ phí trước bạ đối với nhà mua theo phương thức đấu giá, đấu thầu theo quy định của pháp luật về đấu giá, đấu thầu là giá trúng đấu giá, đấu thầu thực tế ghi trên hóa đơn, chứng từ theo quy định của pháp luật hoặc giá trúng đấu giá, đấu thầu thực tế theo biên bản trúng đấu giá, đấu thầu hoặc theo văn bản phê duyệt kết quả đấu giá, đấu thầu (nếu có) của cơ quan nhà nước có thâm quyền.

**Điều 4: Quy định chuyển tiếp**

Những trường hợp đã nộp hồ sơ lệ phí trước bạ trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành nhưng chưa ban hành thông báo nộp tiền của cơ quan thuế thì áp dụng theo quy định tại Quyết định này.

**Điều 5. Điều khoản thi hành**

. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký và thay thế Quyết định số 66/2025/QĐ-UBND ngày 02 tháng 4 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Vĩnh Long quy định về giá tính lệ phí trước bạ đối với nhà trên địa bàn tỉnh Vĩnh Long; Quyết định số 57/2024/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bến Tre ban hành Bảng giá giá tính lệ phí trước bạ đối với nhà trên địa bàn tỉnh Bến Tre; Quyết định số 19/2022/QĐ-UBND ngày 10 tháng 8 năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Trà Vinh quy định về giá tính lệ phí trước bạ đối với nhà trên địa bàn tỉnh Trà Vinh

 2. Trường hợp các văn bản được dẫn chiếu tại Quyết định này được sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế thì thực hiện theo các văn bản sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế đó.

3. Trong quá trình tổ chức thực hiện, nếu phát sinh khó khăn, vướng mắc về giá tính lệ phí trước bạ đối với nhà trên địa bàn tỉnh Vĩnh Long, các cơ quan, tố chức, đơn vị kịp thời phản ánh về Sở Tài chính để tống hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, sửa đôi, bố sung cho phù hợp.

4. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc Sở Tài chính; Giám đốc Sở Xây dựng; Thuế tỉnh Vĩnh Long; Thủ trưởng cơ quan, ban, ngành tỉnh và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

**VI. DỰ KIẾN NGUỒN LỰC, ĐIỀU KIỆN BẢO ĐẢM CHO VIỆC THI HÀNH DỰ THẢO QUYẾT ĐỊNH:**

1. Dự kiến nguồn lực: lực lượng thu thuế là của cơ quan thuế nên không phát sinh nguồn lực cho công việc này, không phát sinh tăng kinh phí ngân sách nhà nước.

2. Điều kiện đảm bảo cho việc thi hành: Cơ quan quản lý thuế và các tổ chức, cá nhân có liên quan được giao nhiệm vụ thực hiện thu lệ phí trước bạ theo quy định của pháp luật.

**VII. NHỮNG VẤN ĐỀ XIN Ý KIẾN: không có**

Trên đây là Tờ trình dự thảo Quyết định quy định giá tính lệ phí trước bạ đối với nhà trên địa bàn tỉnh Vĩnh Long. Sở Tài chính kính trình UBND tỉnh xem xét, quyết định./.

*(Văn bản gửi kèm theo: (1) Dự thảo Quyết định quy định giá tính lệ phí trước bạ đối với nhà để làm căn cứ tính lệ phí trước bạ trên địa bàn tỉnh Vĩnh Long; (2) Báo cáo kết quả thẩm định của Sở Tư pháp; (3) Bản tổng hợp, giải trình, tiếp thu)*

|  |  |
| --- | --- |
| ***Nơi nhận:***- Như kính gửi ;- Ban Giám đốc STC;- Lưu VT, QLG&CS. |  **KT. GIÁM ĐỐC****PHÓ GIÁM ĐỐC** |