

Số: /TTr-STC Khánh Hòa, ngày tháng năm 2026

DỰ THẢO 1

TỜ TRÌNH

**Về việc ban hành Quyết định quy định giá tính lệ phí trước bạ
đối với nhà trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa**

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa

Thực hiện quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật, Sở Tài chính kính trình UBND tỉnh dự thảo Quyết định về việc quy định giá tính lệ phí trước bạ đối với nhà trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa theo các nội dung sau:

I. SỰ CẦN THIẾT PHẢI BAN HÀNH QUYẾT ĐỊNH

1. Cơ sở pháp lý

- Căn cứ Nghị định số 10/2022/NĐ-CP ngày 15/01/2022 của Chính phủ quy định về lệ phí trước bạ (được sửa đổi, bổ sung một số điều bởi Nghị định số 51/2025/NĐ-CP ngày 01/3/2025 và Nghị định số 175/2025/NĐ-CP ngày 30/6/2025 của Chính phủ);

- Căn cứ 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 15/01/2022 của Chính phủ quy định về lệ phí trước bạ (được sửa đổi, bổ sung một số điều bởi Thông tư số 67/2025/TT-BTC ngày 01/7/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính);

+ Tại điểm b khoản 1 Điều 7 Nghị định số 10/2022/NĐ-CP quy định: “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 b khoản 1 Điều 3 Thông tư số 13/2022/TT-BTC, Bộ trưởng Bộ Tài chính quy định về giá tính lệ phí trước bạ đối với nhà như sau:

“b) Giá tính lệ phí trước bạ đối với nhà

- 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 (m ²)	x	Giá 01 (một) mét vuông nhà (đồng/m ²)	x	Tỷ lệ (%) chất lượng còn lại của nhà chịu lệ phí trước bạ
---	---	--	---	---	---	--

Trong đó:

+ 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, hộ gia đình, cá nhân.

+ *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.*”

Do vậy, việc tham mưu UBND tỉnh ban hành Quyết định về việc quy định giá tính lệ phí trước bạ đối với nhà trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa để áp dụng chung cho tỉnh Khánh Hòa (sau khi sắp xếp) là có cơ sở pháp lý (thuộc trường hợp ban hành văn bản quy phạm pháp luật để quy định chi tiết điều, khoản, điểm được giao trong văn bản quy phạm pháp luật của cơ quan nhà nước cấp trên theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 21 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2024/QH15 ngày 19/02/2025, được sửa đổi, bổ sung tại khoản 3 Điều 1 Luật số 87/2025/QH15 ngày 25/6/2025), thuộc thẩm quyền của UBND tỉnh và đảm bảo sự phù hợp, cần thiết, thống nhất với hệ thống pháp luật hiện hành.

2. Cơ sở thực tiễn

- Căn cứ Nghị quyết số 202/2025/QH15 ngày 12/6/2025 của Quốc hội về sắp xếp đơn vị hành chính cấp tỉnh (được thông qua và có hiệu lực từ ngày 12/6/2025); theo đó tại khoản 13 Điều 1 quy định sắp xếp toàn bộ diện tích tự nhiên, quy mô dân số của tỉnh Ninh Thuận và tỉnh Khánh Hòa thành tỉnh mới có tên gọi là tỉnh Khánh Hòa.

- Căn cứ Nghị quyết số 1667/NQ-UBTVQH15 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã của tỉnh Khánh Hòa năm 2025 (được thông qua và có hiệu lực từ ngày 16/6/2025).

- Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 7 Nghị định số 10/2022/NĐ-CP ngày 15/01/2022 của Chính phủ và điểm b khoản 1 Điều 3 Thông tư số 13/2022/TT-BTC ngày 28/02/2022 của Bộ trưởng Bộ Tài chính; UBND tỉnh Khánh Hòa (trước khi sắp xếp) đã ban hành Quyết định số 02/2023/QĐ-UBND ngày 06/01/2023 về việc quy định giá tính lệ phí trước bạ đối với nhà trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa và UBND tỉnh Ninh Thuận (trước khi sắp xếp) đã ban hành Quyết định số 67/2024/QĐ-UBND ngày 09/8/2024 quy định tỷ lệ (%) chất lượng còn lại của nhà để áp dụng tính lệ phí trước bạ trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận.

Sau khi sắp xếp tỉnh, UBND tỉnh Khánh Hòa ban hành Công văn số 3789/UBND-NC ngày 12/9/2025 về việc thông báo tiếp tục áp dụng Quyết định QPPL do UBND tỉnh Ninh Thuận (trước khi sắp xếp tỉnh) và UBND tỉnh Khánh Hòa (trước khi sắp xếp tỉnh) ban hành; theo đó: tại TT04 Mục XXVI Phần A và TT 02 Mục XXIV Phần B của Phụ lục đính kèm, UBND tỉnh công bố *Quyết định số 67/2024/QĐ-UBND ngày 09/8/2024 của UBND tỉnh Ninh Thuận quy định tỷ lệ % chất lượng còn lại của nhà để áp dụng tính lệ phí trước bạ trên địa bàn tỉnh*

Ninh Thuận và Quyết định số 02/2023/QĐ-UBND ngày 06/01/2023 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc quy định giá tính lệ phí trước bạ đối với nhà trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa thuộc Danh mục các Quyết định QPPL do UBND tỉnh Ninh Thuận (trước khi sắp xếp tỉnh) và UBND tỉnh Khánh Hòa (trước khi sắp xếp tỉnh) ban hành được tiếp tục áp dụng theo địa giới hành chính cũ.

Qua rà soát, Sở Tài chính nhận thấy Quyết định số 02/2023/QĐ-UBND ngày 06/01/2023 của UBND tỉnh Khánh Hòa (trước khi sắp xếp) và Quyết định số 67/2024/QĐ-UBND ngày 09/8/2024 của UBND tỉnh Ninh Thuận (trước khi sắp xếp) có sự khác nhau, cụ thể các nội dung chính như sau:

+ Quyết định số 02/2023/QĐ-UBND ngày 06/01/2023 của UBND tỉnh Khánh Hòa (trước khi sắp xếp) quy định các nội dung về giá trị nhà tính lệ phí trước bạ, diện tích nhà chịu lệ phí trước bạ, tỷ lệ (%) chất lượng còn lại của nhà chịu lệ phí trước bạ, việc áp dụng giá 01 (một) mét vuông nhà và trách nhiệm tham mưu UBND tỉnh ban hành giá 01 (một) mét vuông nhà của từng cấp nhà, hạng nhà theo quy định của pháp luật về xây dựng.

+ Quyết định số 67/2024/QĐ-UBND ngày 09/8/2024 của UBND tỉnh Ninh Thuận (trước khi sắp xếp) chỉ quy định tỷ lệ (%) chất lượng còn lại của nhà để áp dụng tính lệ phí trước bạ.

+ Mặt khác, việc quy định tỷ lệ (%) chất lượng còn lại của nhà để áp dụng tính lệ phí trước bạ của tỉnh Khánh Hòa và tỉnh Ninh Thuận cũng khác nhau.

(Chi tiết theo Bảng so sánh, thuyết minh nội dung dự thảo Quyết định đính kèm)

Do đó, để đảm bảo phù hợp với tình hình thực tế hiện nay, tránh phát sinh vướng mắc và đảm bảo tính thống nhất, đồng bộ cần thiết ban hành Quyết định về việc quy định giá tính lệ phí trước bạ đối với nhà trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa để áp dụng chung cho tỉnh Khánh Hòa (mới), thay thế Quyết định số 02/2023/QĐ-UBND ngày 06/01/2023 của UBND tỉnh Khánh Hòa (trước khi sắp xếp) và Quyết định số 67/2024/QĐ-UBND ngày 09/8/2024 của UBND tỉnh Ninh Thuận (trước khi sắp xếp).

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

1. Mục đích ban hành văn bản

Việc ban hành Quyết định của UBND tỉnh về việc quy định giá tính lệ phí trước bạ đối với nhà trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa nhằm thực hiện những nội dung được giao tại điểm b khoản 1 Điều 7 Nghị định số 10/2022/NĐ-CP ngày 15/01/2022 của Chính phủ và điểm b khoản 1 Điều 3 Thông tư số 13/2022/TT-BTC ngày 28/02/2022 của Bộ trưởng Bộ Tài chính; là cơ sở để các cơ quan thuế tổ chức thực hiện thu lệ phí trước bạ nhà đối với các đối tượng chịu lệ phí trước bạ theo quy định.

2. Quan điểm xây dựng Quyết định

- Thực hiện cụ thể hóa các nội dung quy định về giá tính lệ phí trước bạ đối với nhà trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa theo điểm b khoản 1 Điều 3 Thông tư số 13/2022/TT-BTC ngày 28/02/2022 của Bộ trưởng Bộ Tài chính.

- Quyết định xây dựng đảm bảo tuân thủ đúng quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật; Nghị định số 10/2022/NĐ-CP ngày 15/01/2022 của Chính phủ quy định về lệ phí trước bạ (được sửa đổi, bổ sung một số điều bởi Nghị định số 51/2025/NĐ-CP ngày 01/3/2025 và Nghị định số 175/2025/NĐ-CP ngày 30/6/2025 của Chính phủ) và 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 15/01/2022 của Chính phủ quy định về lệ phí trước bạ (được sửa đổi, bổ sung một số điều bởi Thông tư số 67/2025/TT-BTC ngày 01/7/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính).

III. QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG DỰ THẢO QUYẾT ĐỊNH

- Triển khai Quyết định số 583/QĐ-UBND ngày 12/02/2026 của UBND tỉnh ban hành Danh mục quyết định của UBND tỉnh quy định chi tiết các nội dung được giao tại luật, nghị quyết của Quốc hội, pháp lệnh, nghị quyết của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, lệnh, quyết định của Chủ tịch nước, nghị định, nghị quyết của Chính phủ, quyết định của Thủ tướng Chính phủ, thông tư của Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang bộ; theo đó tại STT3 Danh mục đính kèm Quyết định này giao Sở Tài chính chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị liên quan tham mưu UBND tỉnh ban hành Quyết định về việc quy định giá tính lệ phí trước bạ đối với nhà trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa trong Quý II/2026.

Sở Tài chính đã tiến hành rà soát Quyết định số 02/2023/QĐ-UBND ngày 06/01/2023 của UBND tỉnh Khánh Hòa (trước khi sắp xếp) và Quyết định số 67/2024/QĐ-UBND ngày 09/8/2024 của UBND tỉnh Ninh Thuận (trước khi sắp xếp), đối chiếu các quy định pháp luật hiện hành và tham khảo các Quyết định về việc quy định giá tính lệ phí trước bạ đối với nhà của một số tỉnh để xây dựng dự thảo Quyết định của UBND tỉnh về việc quy định giá tính lệ phí trước bạ đối với nhà trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa.

- Ngày / /2026, Sở Tài chính có Công văn số /STC-QLG&CS gửi các cơ quan, đơn vị, địa phương để tham gia góp ý dự thảo; đồng thời, Sở Tài chính đã đăng tải toàn bộ hồ sơ dự thảo Quyết định lên trên Cổng thông tin điện tử tỉnh Khánh Hòa và Cổng thông tin điện tử của Sở Tài chính (thời gian đăng tải 12 ngày) để lấy ý kiến góp ý của các cơ quan, đơn vị, tổ chức, cá nhân có liên quan.

- Trên cơ sở tổng hợp ý kiến của các cơ quan, đơn vị, địa phương, Sở Tài chính đã hoàn chỉnh dự thảo Quyết định và có Công văn số /STC-QLG&CS ngày / /2026 gửi hồ sơ đến Sở Tư pháp thẩm định.

(Chi tiết theo Bản tổng hợp ý kiến, tiếp thu, giải trình ý kiến góp ý của các cơ quan, tổ chức, đơn vị đính kèm).

- Sở Tài chính cũng đã có Văn bản số /STC-QLG&CS ngày / /2026 truyền thông hồ sơ dự thảo Quyết định theo đúng quy định tại Điều 3 Nghị định số 78/2025/NĐ-CP ngày 01/4/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp để tổ chức, hướng dẫn thi hành Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật.

- Ngày / /2026, Sở Tư pháp có Báo cáo số /BC-STP về thẩm định hồ sơ dự thảo Quyết định. Căn cứ ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp, Sở Tài chính đã tiếp thu, hoàn chỉnh dự thảo Quyết định. Ngày / /2026, Sở Tài chính có Công văn số /STC-QLG&CS báo cáo giải trình, tiếp thu ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp. Đến ngày / /2026, Sở Tư pháp có Công văn số /STP-NV1 thống nhất với các nội dung tiếp thu, giải trình của Sở Tài chính.

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

1. Phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng

1.1. Phạm vi điều chỉnh

Quyết định này quy định giá tính lệ phí trước bạ đối với nhà trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 7 Nghị định số 10/2022/NĐ-CP ngày 15 tháng 01 năm 2022 của Chính phủ quy định về lệ phí trước bạ và điểm b khoản 1 Điều 3 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.

1.2. Đối tượng áp dụng

- Người nộp lệ phí trước bạ đối với nhà.
- Cơ quan thuế và các cơ quan, tổ chức, cá nhân khác có liên quan.

2. Bố cục của dự thảo văn bản

Quyết định gồm 05 Điều như sau:

- Điều 1. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng.
- Điều 2. Giá tính lệ phí trước bạ đối với nhà trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa tại thời điểm kê khai lệ phí trước bạ.
- Điều 3. Trách nhiệm của các sở, ngành.
- Điều 4. Điều khoản thi hành.
- Điều 5. Tổ chức thực hiện.

3. Nội dung cơ bản

3.1. Quy định giá tính lệ phí trước bạ đối với nhà trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa tại thời điểm kê khai lệ phí trước bạ gồm các nội dung: quy định giá trị nhà tính lệ phí trước bạ, diện tích nhà chịu lệ phí trước bạ, giá 01 (một) mét vuông nhà để tính lệ phí trước bạ, tỷ lệ (%) chất lượng còn lại của nhà chịu lệ phí trước bạ.

3.2 Quy định trách nhiệm của các sở, ngành; trong đó giao Sở Xây dựng chủ trì phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan và Ủy ban nhân dân các xã, phường, đặc khu tham mưu UBND tỉnh ban hành Bảng giá xây dựng mới một 01 (một) mét vuông nhà phù hợp với từng thời kỳ theo quy định của pháp luật về xây dựng.

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

Không có

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

1. Dự kiến nguồn lực, điều kiện đảm bảo cho việc thi hành Quyết định

- Về nguồn kinh phí: Nội dung dự thảo Quyết định chỉ quy định về giá tính lệ phí trước bạ đối với nhà trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa, tỷ lệ (%) chất lượng còn lại của nhà chịu lệ phí trước bạ nên không phát sinh kinh phí.

- Về các điều kiện đảm bảo thi hành Quyết định: Nguồn nhân lực chủ yếu tổ chức thi hành Quyết định này là các cơ quan Thuế quản lý thu lệ phí trước bạ nhà đối với các đối tượng chịu lệ phí trước bạ theo quy định; các Sở, ngành và Ủy ban nhân dân các xã, phường, đặc khu chỉ phối hợp với Sở Tài chính tham mưu UBND tỉnh quy định về giá tính lệ phí trước bạ đối với nhà trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa, tỷ lệ (%) chất lượng còn lại của nhà chịu lệ phí trước bạ; Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan và Ủy ban nhân dân các xã, phường, đặc khu tham mưu UBND tỉnh ban hành Bảng giá xây dựng mới một 01 (một) mét vuông nhà phù hợp với từng thời kỳ theo quy định của pháp luật về xây dựng. Do vậy, sau khi Quyết định được ban hành và có hiệu lực, không làm tăng biên chế, nguồn nhân lực cơ bản đáp ứng yêu cầu của công tác triển khai thi hành Quyết định.

2. Dự kiến thời gian trình ban hành

Dự kiến thời gian trình ban hành: trước ngày 30/6/2025.

Trên đây là Tờ trình về dự thảo Quyết định của UBND tỉnh, Sở Tài chính xin kính trình UBND tỉnh xem xét, quyết định./.

(Đính kèm Dự thảo Quyết định của UBND tỉnh; Bảng so sánh, thuyết minh nội dung dự thảo; Bảng tổng hợp ý kiến của các cơ quan, đơn vị; văn bản thẩm định của Sở Tư pháp; Văn bản tiếp thu, giải trình ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp đối với dự thảo Quyết định)

Nơi nhận: (VBĐT)

- Như trên;
- Thuế tỉnh Khánh Hòa;
- Sở Tư pháp;
- Các Sở: Sở Nông nghiệp và Môi trường, Sở Xây dựng;
- UBND các xã, phường, đặc khu;
- Lưu: VT, QLG&CS, Hãng.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Lê Quốc Thành