

Số: /TTr-STC

Ninh Bình, ngày tháng năm 2025

DỰ THẢO

TỜ TRÌNH

Về việc ban hành “Quyết định ban hành Bảng giá tính lệ phí trước bạ đối với nhà và tỷ lệ chất lượng còn lại của nhà chịu lệ phí trước bạ trên địa bàn tỉnh Ninh Bình”

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Bình

Thực hiện quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15 (được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 87/2025/QH15), Sở Tài chính kính trình Ủy ban nhân dân tỉnh việc ban hành “Quyết định ban hành Bảng giá tính lệ phí trước bạ đối với nhà trên địa bàn tỉnh Ninh Bình” như sau:

I. CĂN CỨ PHÁP LÝ VÀ SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH

1. Cơ sở chính trị pháp lý

- Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15;
- Luật Phí và lệ phí số 97/2015/QH13;
- Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 87/2025/QH15;
- Nghị định số 10/2022/NĐ-CP ngày 15/01/2022 của Chính phủ Nghị định quy định về lệ phí trước bạ;
- Nghị định số 175/2025/NĐ-CP ngày 30/6/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung 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;
- 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;
- Thông tư số 67/2025/TT-BTC ngày 01/7/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính ban hành Thông tư sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 13/2022/TT-BTC ngày 28 tháng 02 năm 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.

2. Cơ sở thực tiễn

Thực hiện Nghị định số 10/2022/NĐ-CP ngày 15/01/2022 của Chính phủ quy định về lệ phí trước bạ và các văn bản hướng dẫn thi hành, UBND 03 tỉnh

(Hà Nam, Nam Định, Ninh Bình) trước sáp nhập đã ban hành các Quyết định giá tính lệ phí trước bạ đối với nhà trên địa bàn (*Quyết định số 08/2020/QĐ-UBND ngày 04/3/2020 của UBND tỉnh Ninh Bình; Quyết định số 20/2023/QĐ-UBND ngày 27/3/2023 của UBND tỉnh Hà Nam; Quyết định số 20/2024/QĐ-UBND ngày 04/3/2024 của UBND tỉnh Nam Định*). Tuy nhiên giá tính lệ phí trước bạ đối với nhà giữa 03 tỉnh có sự khác nhau, chưa có sự thống nhất, đồng đều.

Mặt khác giá cả thị trường về nguyên vật liệu xây dựng, nhân công trong xây dựng từ năm 2020 đến nay đã có nhiều biến động, do đó giá Nhà quy định tại Quyết định của UBND tỉnh Ninh Bình cũ, UBND tỉnh Hà Nam cũ, UBND tỉnh Nam Định cũ đến nay không còn phù hợp. Bên cạnh đó giá tính lệ phí trước bạ đối với Nhà cần được rà soát để bổ sung cho phù hợp với tình hình thực tế (*Nhà cao tầng, nhà chung cư trên địa bàn tỉnh Hà Nam cũ, tỉnh Ninh Bình cũ*).

Tại điểm b, khoản 2, Điều 54 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2025 (được sửa đổi bởi Khoản 20, Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật có hiệu lực từ 01/7/2025) quy định tính hiệu lực về không gian của văn bản QPPL như sau: “*Trường hợp nhiều đơn vị hành chính được nhập thành một đơn vị hành chính mới cùng cấp thì văn bản quy phạm pháp luật của Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân, Chủ tịch Ủy ban nhân dân của đơn vị hành chính được nhập tiếp tục có hiệu lực trong phạm vi đơn vị hành chính đó cho đến khi Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân, Chủ tịch Ủy ban nhân dân của đơn vị hành chính mới ban hành văn bản hành chính để quyết định việc áp dụng hoặc bãi bỏ văn bản quy phạm pháp luật của Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân, Chủ tịch Ủy ban nhân dân của đơn vị hành chính được nhập hoặc ban hành văn bản quy phạm pháp luật mới*”

Ngày 30/6/2025, Chính phủ ban hành Nghị định số 175/2025/NĐ-CP về việc sửa đổi, bổ sung 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 (có hiệu lực từ ngày 01/7/2025). Tại khoản 8 Điều 1 Nghị định số 175/2025/NĐ-CP quy định: “*Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương có trách nhiệm ban hành Bảng giá tính lệ phí trước bạ đối với nhà, ô tô và xe máy để làm căn cứ tính lệ phí trước bạ theo quy định tại Nghị định này*”.

Đồng thời, 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: “*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.*”

Từ các nội dung nêu trên, việc ban hành “*Quyết định Bảng giá tính lệ phí trước bạ đối với nhà và tỷ lệ chất lượng còn lại của nhà chịu lệ phí trước bạ trên địa bàn tỉnh Ninh*” là cần thiết, phù hợp với quy định và thực tiễn tại địa phương.

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

1. Mục đích

- Cụ thể hóa nhiệm vụ được giao theo thẩm quyền được quy định tại khoản 8 Điều 1 Nghị định số 175/2025/NĐ-C, điểm b khoản 1 Điều 3 Thông tư số 13/2022/TT-BTC ngày 28/02/2022 của Bộ trưởng Bộ Tài chính.

- Tạo cơ sở pháp lý để kịp thời thực hiện việc thu, nộp lệ phí trước bạ đối với nhà đảm bảo áp dụng thống nhất, đồng bộ trên địa bàn toàn tỉnh.

2. Quan điểm xây dựng

- Đảm bảo đồng bộ, thống nhất với các quy định của Luật Phí và lệ phí, Luật Nhà ở và các văn bản pháp luật liên quan.

- Hoàn thiện hệ thống văn bản pháp luật thuộc thẩm quyền của địa phương đảm bảo đầy đủ, chặt chẽ, thống nhất, đảm bảo phù hợp với thực tiễn tại địa phương.

- Phù hợp với yêu cầu thực tiễn trên cơ sở được sự đồng thuận, nhất trí của các cơ quan, tổ chức, đơn vị thuộc phạm vi tỉnh quản lý.

III. QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG DỰ THẢO QUYẾT ĐỊNH

Thực hiện quy trình, thủ tục xây dựng dự thảo Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh theo quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2025 và tình hình thực tế của địa phương, ý kiến chỉ đạo của Ủy ban nhân dân tỉnh tại Văn bản số 89/UBND-VP5 ngày 20/08/2025 của UBND tỉnh Ninh Bình về việc xây dựng Bảng giá tính lệ phí trước bạ đối với nhà trên địa bàn tỉnh Ninh Bình. Sở Tài chính chủ trì lựa chọn nhà thầu dự toán mua sắm: “Xây dựng Bảng giá tính lệ phí trước bạ đối với nhà trên địa bàn tỉnh Ninh Bình”; xây dựng Dự thảo Quyết định, tổ chức lấy ý kiến của các Sở, ban ngành, UBND các xã, phường và các cơ quan, đơn vị liên quan theo đúng quy định.

Căn cứ Chứng thư thẩm định giá số..., Sở Tài chính đã xây dựng Dự thảo Quyết định, tổ chức lấy ý kiến của các Sở, ban, ngành, UBND các xã, phường và các cơ quan, đơn vị liên quan theo đúng quy định.

Ngày .../12/2025, Sở Tài chính đã có văn bản số .../STC-G&CS gửi xin ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp.

Trên cơ sở ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp tại Báo cáo thẩm định số .../BCTĐ-STP ngày .../.../2025, Sở Tài chính đã tiếp thu, giải trình và hoàn thiện dự thảo Quyết định.

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

1. Bố cục

Dự thảo Quyết định của UBND tỉnh ban hành Bảng giá tính lệ phí trước bạ đối với nhà trên địa bàn tỉnh Ninh Bình được bố cục gồm 5 Điều:

- Điều 1: Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng.
- Điều 2: Bảng giá tính lệ phí trước bạ đối với nhà và tỷ lệ chất lượng còn lại của nhà chịu lệ phí trước bạ trên địa bàn tỉnh Ninh Bình.
- Điều 3: Tổ chức thực hiện.
- Điều 4: Quy định chuyển tiếp.
- Điều 5. Điều khoản thi hành.

2. Nội dung cơ bản của dự thảo văn bản

Ban hành Bảng giá tính lệ phí trước bạ đối với nhà và tỷ lệ chất lượng còn lại của nhà chịu lệ phí trước bạ trên địa bàn tỉnh Ninh Bình (Chi tiết theo phụ lục trong dự thảo Quyết định).

Trên đây là Tờ trình về dự thảo Quyết định ban hành Bảng giá tính lệ phí trước bạ đối với nhà và tỷ lệ chất lượng còn lại của nhà chịu lệ phí trước bạ trên địa bàn tỉnh Ninh Bình, Sở Tài chính xin kính trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định./.

(Hồ sơ kèm theo: (1) Dự thảo Quyết định của UBND tỉnh; (2) Báo cáo Tổng hợp đóng góp ý kiến và tiếp thu giải trình của các đơn vị, (3) Báo cáo thẩm định của Sở Tư pháp)

Nơi nhận

- Như trên;
- Lưu: VT, G&CS.

GIÁM ĐỐC

Mai Văn Quyết