

Số: /BC-STC

Ninh Bình, ngày tháng năm 2025

BÁO CÁO

Đánh giá thực trạng quan hệ xã hội có liên quan đến 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”

Căn cứ 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 tiến hành đánh giá thực trạng quan hệ xã hội có liên quan đến Dự thảo “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 Bình” của UBND tỉnh Ninh Bình. Kết quả như sau:

I. BỐI CẢNH THỰC HIỆN TỔNG KẾT, ĐÁNH GIÁ

1. Bối cảnh liên quan đến dự thảo

Trong thời gian qua, thực hiện chủ trương liên quan đến việc sắp xếp đơn vị hành chính, Quốc hội, Bộ Chính trị và Chính phủ đã ban hành:

- Kết luận số 137-KL/TW ngày 28 tháng 3 năm 2025 của Bộ Chính trị, Ban Bí thư về Đề án sắp xếp, tổ chức lại đơn vị hành chính các cấp và xây dựng mô hình tổ chức chính quyền địa phương 2 cấp;

- Nghị quyết số 74/NQ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2025 của Chính phủ ban hành Kế hoạch thực hiện sắp xếp đơn vị hành chính và xây dựng mô hình tổ chức chính quyền địa phương 02 cấp;

- Nghị quyết số 60-NQ/TW ngày 12 tháng 4 năm 2025 của Hội nghị lần thứ 11 Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa XIII;

- Quyết định số 759/QĐ-TTg ngày 14 tháng 4 năm 2025 của Thủ tướng Chính phủ về phê duyệt Đề án sắp xếp, tổ chức lại đơn vị hành chính các cấp và xây dựng mô hình tổ chức chính quyền địa phương 02 cấp;

- Nghị quyết số 202/2025/QH15 ngày 12/06/2025 của Quốc Hội về việc sắp xếp đơn vị hành chính cấp tỉnh.

Tại khoản 8 Điều 1 của Nghị quyết số 202/2025/QH15 ngày 12/06/2025 của Quốc Hội về việc sắp xếp đơn vị hành chính cấp tỉnh quy định:

“Điều 1. Sắp xếp các đơn vị hành chính cấp tỉnh

...8. Sắp xếp toàn bộ diện tích tự nhiên, quy mô dân số của tỉnh Hà Nam, tỉnh Nam Định và tỉnh Ninh Bình thành tỉnh mới có tên gọi là tỉnh Ninh Bình.

Sau khi sắp xếp, tỉnh Ninh Bình có diện tích tự nhiên là 3.942,62 km², quy mô dân số là 4.412.264 người.

Tỉnh Ninh Bình giáp các tỉnh Hưng Yên, Phú Thọ, Thanh Hóa, thành phố Hà Nội và Biển Đông...”

2. Các chủ trương, đường lối của Đảng, chính sách của Nhà nước liên quan đến quan hệ xã hội:

2.1. 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 tính lệ phí trước bạ đối với 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*).

2.2. 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.*”

Để tạo ra khung pháp lý rõ ràng, thực hiện có hiệu quả mô hình chính quyền địa phương 2 cấp, nâng cao tính chủ động của các đơn vị khi triển khai thực hiện, 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 Bình” là cần thiết, phù hợp với quy định và thực tiễn tại địa phương.

II. THỰC TRẠNG QUAN HỆ XÃ HỘI

1. Quan hệ xã hội chưa có pháp luật điều chỉnh liên quan đến dự thảo Quyết định

- Kết quả số thu NSDP từ lệ phí trước bạ đối với nhà, đất từ năm 2022-2024, cụ thể như sau:

DVT: Triệu đồng

Địa bàn	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024	Từ tháng 01 đến tháng 10 năm 2025
Tổng cộng	163.974	141.932	265.283	340.481
Tỉnh Ninh Bình (cũ)	54.780	33.558	68.863	
Tỉnh Hà Nam (cũ)	40.434	32.710	60.632	
Tỉnh Nam Định (cũ)	68.760	75.664	135.787	
Tỉnh Ninh Bình (mới)				340.481

Sau khi sáp nhập 03 tỉnh thì giá tính lệ phí trước bạ đối với nhà giữa 03 tỉnh có sự khác nhau, chưa có sự thống nhất, đồng đều. Điều này không chỉ ảnh hưởng đến quản lý kinh tế mà còn tác động mạnh đến quan hệ xã hội trên địa bàn như sau:

- Gây mất công bằng xã hội, tạo ra sự so sánh, bất bình đẳng giữa người dân trong cùng một tỉnh: Vì nếu tiếp tục áp dụng bảng giá tính lệ phí trước bạ của

các tỉnh cũ sẽ xảy ra tình trạng cùng một loại nhà nhưng người dân tại các tỉnh cũ có mức nộp không giống nhau.

- Ảnh hưởng đến quan hệ xã hội và cộng đồng: Việc chưa ban hành Quyết định thống nhất, đồng bộ trên địa bàn tỉnh sẽ làm giảm sự đồng thuận xã hội, tăng nguy cơ tranh chấp, khiếu kiện, ảnh hưởng đến niềm tin vào cơ quan quản lý sau sáp nhập...

- 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 tính lệ phí trước bạ đối với 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*).

Do đó, việc thống nhất quy định mức 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 là nhiệm vụ quan trọng, cấp thiết.

2. Lý do cần có quy định của pháp luật để điều chỉnh quan hệ xã hội

- Đây là khâu quan trọng, được sử dụng để tính lệ phí trước bạ đối với nhà, đảm bảo thu ngân sách nhà nước của tỉnh.

- Việc quy định thống nhất sẽ xóa bỏ sự khác biệt, đảm bảo công bằng của các đối tượng nộp lệ phí trước bạ đối với nhà trên địa bàn tỉnh; tăng niềm tin, tạo môi trường đầu tư, kinh doanh ổn định, phát triển sau sáp nhập.

3. Thẩm quyền ban hành các quy định của pháp luật để điều chỉnh quan hệ xã hội

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 quy định nêu trên, việc Ủy ban nhân dân tỉnh 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 Bình” để triển khai áp dụng thống nhất, đồng bộ trên địa bàn toàn tỉnh Ninh Bình (sau sắp xếp đơn vị hành chính), thực hiện có hiệu quả mô hình chính quyền địa phương 2 cấp, nâng cao tính chủ động của các đơn vị khi triển khai thực hiện là cần thiết.

III. ĐỀ XUẤT, KIẾN NGHỊ

Đề xuất 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 Bình”. Nội dung Quyết định 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.

Trên đây là đánh giá thực trạng quan hệ xã hội có liên quan đến Dự thảo “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 Bình”, Sở Tài chính trân trọng báo cáo./.

Nơi nhận:

- UBND tỉnh;
- Sở Tư pháp;
- Đ/c Giám đốc Sở (để b/c);
- Lưu: VT, G&CS.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Nguyễn Trung Dũng