

## I. ĐỐI TƯỢNG NÀO CHỊU LỆ PHÍ TRƯỚC BẠ?

Theo Điều 2 Thông tư số 301/2016/TT-BTC, đối tượng chịu lệ phí trước bạ gồm:

1. Nhà, đất:

a) Nhà, gồm: nhà ở; nhà làm việc; nhà sử dụng cho các mục đích khác.

b) Đất, gồm: các loại đất nông nghiệp và đất phi nông nghiệp theo quy định của Luật Đất đai thuộc quyền quản lý sử dụng của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân (không phân biệt đất đã xây dựng công trình hay chưa xây dựng công trình).

2. Súng săn, súng dùng để tập luyện, thi đấu thể thao.

3. Tàu thủy, kể cả sà lan, ca nô, tàu kéo, tàu đẩy.

4. Thuyền thuộc loại phải đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng với cơ quan quản lý Nhà nước, kể cả du thuyền.

5. Tàu bay.

6. Xe mô tô hai bánh, xe mô tô ba bánh, xe gắn máy, các loại xe tương tự phải đăng ký và gắn biển số do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp (sau đây gọi chung là xe máy).

7. Ô tô, rơ moóc hoặc sơ mi rơ moóc được kéo bởi ô tô, các loại xe tương tự phải đăng ký và gắn biển số do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp.

Trường hợp các loại máy, thiết bị thuộc diện phải đăng ký và gắn biển số do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp nhưng không phải là ô tô theo quy định tại Luật Giao thông đường bộ và các văn bản hướng dẫn thi hành thì không phải chịu lệ phí trước bạ.

8. Vỏ, tổng thành khung (gọi chung là khung), tổng thành máy của tài sản phải chịu lệ phí trước bạ nêu tại các khoản 3, 4, 5, 6 và 7 Điều này là các

khung, tổng thành máy thay thế khác với số khung, số máy của tài sản đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng.

## II. GIÁ TÍNH LỆ PHÍ TRƯỚC BẠ ĐỐI VỚI ĐẤT, NHÀ ĐƯỢC QUY ĐỊNH NHƯ THẾ NÀO?

1. Giá tính lệ phí trước bạ đối với đất

a) Giá tính lệ phí trước bạ đối với đất là giá đất tại Bảng giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (sau đây gọi là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh) ban hành theo quy định của pháp luật về đất đai tại thời điểm kê khai lệ phí trước bạ.

b) Giá tính lệ phí trước bạ đối với đất được xác định như sau:

$$\begin{array}{l} \text{Giá tính lệ} \\ \text{phí trước} \\ \text{bạ đối với} \\ \text{đất (đồng)} \end{array} = \begin{array}{l} \text{Diện tích} \\ \text{đất chịu lệ} \\ \text{phí trước} \\ \text{bạ (m}^2\text{)} \end{array} \times \begin{array}{l} \text{Giá một mét vuông đất} \\ \text{(đồng/m}^2\text{) tại Bảng giá} \\ \text{đất do Ủy ban nhân} \\ \text{dân tỉnh ban hành} \end{array}$$

Trong đó, diện tích đất chịu lệ phí trước bạ là toàn bộ diện tích thửa đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của tổ chức, cá nhân do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất xác định và cung cấp cho cơ quan Thuế theo “Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai”.



Nộp phí trước bạ nhà đất

c) Giá tính lệ phí trước bạ đối với đất trong một số trường hợp cụ thể áp dụng như sau:

c.1) Đối với đất kèm theo 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 cho người đang thuê, giá tính lệ phí trước bạ là giá bán thực tế theo quyết định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh;

c.2) Đối với đất được nhà nước giao theo hình thức đấu thầu, đấu giá (sau đây gọi chung là đấu giá), giá tính lệ phí trước bạ là giá trúng đấu giá thực tế ghi trên hóa đơn hoặc là giá trúng đấu giá thực tế theo biên bản trúng đấu giá hoặc theo văn bản phê duyệt trúng đấu giá của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

c.3) Trường hợp người sử dụng đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà không phải nộp lệ phí trước bạ, sau đó được cơ quan có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo mục đích sử dụng mới thuộc diện phải nộp lệ phí trước bạ thì giá tính lệ phí trước bạ là giá đất theo mục đích sử dụng mới tại Bảng giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành theo quy định của pháp luật về đất đai tại thời điểm tính lệ phí trước bạ;

c.4) Đối với đất tái định cư được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền giao đất và phê duyệt giá cụ thể mà giá phê duyệt đã được cân đối bù trừ giữa giá đền bù nơi bị thu hồi đất và giá đất nơi tái định cư thì giá tính lệ phí trước bạ đất là giá đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;

c.5) Trường hợp giá đất tại hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất cao hơn giá do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành thì giá tính lệ phí trước bạ đối với đất là giá tại hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất.

Trường hợp giá đất tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thấp hơn giá đất tại Bảng giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành thì giá đất



tính lệ phí trước bạ là giá do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành theo quy định của pháp luật về đất đai tại thời điểm kê khai lệ phí trước bạ.

## 2. Giá tính lệ phí trước bạ đối với nhà

a) Giá tính lệ phí trước bạ đối với nhà là giá 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 6 Nghị định số 140/2016/NĐ-CP ngày 10/10/2016 của Chính phủ và hướng dẫn tại khoản 2 Điều này 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.

b) Giá tính lệ phí trước bạ đối với nhà được xác định như sau:

Giá tính lệ phí trước bạ trước bạ nhà (đồng)	=	Diện tích nhà chịu lệ phí trước bạ (m <sup>2</sup> )	x	Giá 01 (một) mét vuông (đồng/m <sup>2</sup> ) nhà	x	Tỷ lệ (%) chất lượng còn lại của nhà chịu lệ phí trước bạ
--	---	--	---	---	---	---

b.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;

b.2) Giá 01 (một) m<sup>2</sup> nhà là giá thực tế xây dựng “mới” một (01) m<sup>2</sup> 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;

b.3) 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.

c) Một số trường hợp cụ thể áp dụng giá tính lệ phí trước bạ nhà như sau:

c.1) 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 cho người đang thuê là giá bán thực tế theo quyết định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh;

c.2) Giá tính lệ phí trước bạ nhà tái định cư được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt giá cụ thể mà giá phê duyệt đã được cân đối bù trừ giữa giá đền bù nơi bị thu hồi nhà và giá nhà nơi tái định cư là giá nhà được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;

c.3) Giá tính lệ phí trước bạ đối với nhà mua theo phương thức đấu giá theo quy định của pháp luật về đấu thầu, đấu giá là giá trúng đấu giá thực tế ghi trên hóa đơn bán hàng;

c.4) Trường hợp giá nhà tại hợp đồng chuyển quyền sử dụng nhà, hợp đồng mua bán nhà cao hơn giá do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành thì giá tính lệ phí trước bạ đối với nhà là giá tại hợp đồng chuyển quyền sử dụng nhà, hợp đồng mua bán nhà.

Trường hợp giá nhà tại hợp đồng chuyển quyền sử dụng nhà, hợp đồng mua bán nhà thấp hơn giá do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành thì giá tính lệ phí trước bạ đối với nhà là giá 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;

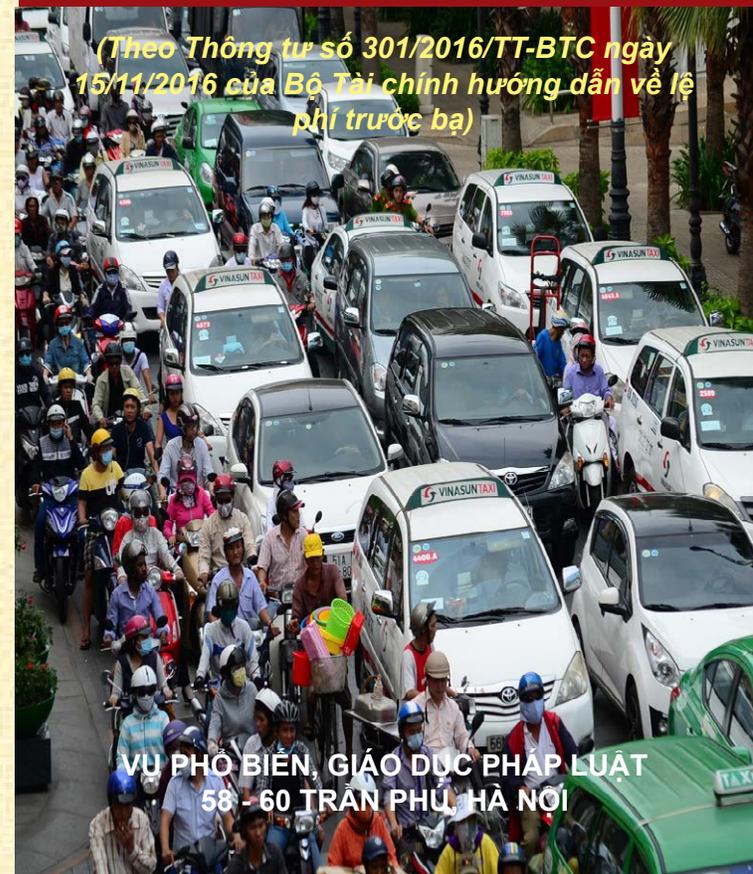
c.5) Giá tính lệ phí trước bạ đối với nhà chung cư bao gồm cả giá trị đất được phân bổ. Hệ số đất phân bổ để tính lệ phí trước bạ nhà chung cư được áp dụng theo hệ số phân bổ của loại nhà chung cư tương ứng theo quy định của pháp luật về thuế sử dụng đất phi nông nghiệp.

## BỘ TƯ PHÁP

**ĐỀ ÁN “TĂNG CƯỜNG CÔNG TÁC PHỔ BIẾN,  
GIÁO DỤC PHÁP LUẬT TẠI MỘT SỐ ĐỊA BÀN  
TRỌNG ĐIỂM VỀ VI PHẠM PHÁP LUẬT GIAI  
ĐOẠN 2013 - 2016”**

## **TÌM HIỂU MỘT SỐ QUY ĐỊNH VỀ ĐỐI TƯỢNG CHỊU LỆ PHÍ TRƯỚC BẠ; GIÁ TÍNH LỆ PHÍ TRƯỚC BẠ ĐỐI VỚI NHÀ, ĐẤT**

*(Theo Thông tư số 301/2016/TT-BTC ngày 15/11/2016 của Bộ Tài chính hướng dẫn về lệ phí trước bạ)*



**VU PHỔ BIẾN, GIÁO DỤC PHÁP LUẬT  
58 - 60 TRẦN PHÚ, HÀ NỘI**