

**QUYẾT ĐỊNH**

**Ban hành Bảng giá tính lệ phí trước bạ đối với nhà  
trên địa bàn tỉnh Đồng Nai**

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI**

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 18 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Nghị định số 10/2022/NĐ-CP ngày 15 tháng 01 năm 2022 của 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;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài chính tại Tờ trình số 6796/TTr-STC ngày 10 tháng 10 năm 2024.

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1. Phạm vi điều chỉnh**

1. Quyết định này quy định về Bảng giá tính lệ phí trước bạ đối với nhà và tỷ lệ phần trăm (%) chất lượng còn lại của nhà làm căn cứ tính lệ phí trước bạ đối với nhà trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

2. Các nội dung khác không quy định tại Quyết định này thì thực hiện theo 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 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 và các văn bản khác có liên quan.

## Điều 2. Đối tượng áp dụng

Người nộp lệ phí trước bạ; cơ quan thuế và các cơ quan, tổ chức, cá nhân khác có liên quan.

## Điều 3. Giá tính lệ phí trước bạ đối với nhà

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

$$\text{Giá trị nhà tính lệ phí trước bạ (đồng)} = \text{Diện tích nhà chịu lệ phí trước bạ (m}^2\text{)} \times \text{Giá 01 (một) mét vuông nhà (đồng/m}^2\text{)} \times \text{Tỷ lệ (\%) chất lượng còn lại của nhà chịu lệ phí trước bạ}$$

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, hộ gia đình, cá nhân.

2. 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 theo Phụ lục ban hành kèm theo Quyết định này.

3. Tỷ lệ phần trăm (%) chất lượng còn lại đối với nhà để tính lệ phí trước bạ

a) Kê khai nộp lệ phí trước bạ lần đầu:

Đối với nhà có thời gian đã sử dụng dưới 5 năm: 100%.

Đối với nhà có thời gian đã sử dụng từ 5 năm trở lên thì áp dụng tỷ lệ phần trăm (%) chất lượng còn lại của nhà có thời gian đã sử dụng tương ứng theo quy định tại điểm b khoản này.

b) Kê khai nộp lệ phí trước bạ từ lần thứ 2 trở đi:

*Đơn vị tính: Phần trăm (%)*

Thời gian đã sử dụng	Nhà biệt thự	Cấp I	Cấp II	Cấp III	Cấp IV
Dưới 5 năm	95	95	90	90	80
Từ 5 đến 10 năm	85	85	80	80	65
Trên 10 năm đến 20 năm	70	70	60	55	35
Trên 20 năm đến 50 năm	50	50	40	35	25
Trên 50 năm	35	35	25	25	20

Thời gian đã sử dụng của nhà được tính từ thời điểm (năm) xây dựng hoàn thành bàn giao nhà (hoặc đưa vào sử dụng) đến năm kê khai, nộp lệ phí trước bạ đối với nhà đó. Trường hợp hồ sơ không đủ căn cứ xác định được năm xây dựng nhà thì theo năm mua nhà hoặc nhận nhà.

#### **Điều 4. Tổ chức thực hiện**

1. Sở Tài chính theo dõi các cơ quan, đơn vị tổ chức thực hiện các quy định tại Quyết định này; phối hợp với Sở Xây dựng, Cục Thuế tỉnh và các đơn vị có liên quan tổng hợp các vướng mắc, đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, sửa đổi, bổ sung theo quy định.

2. Sở Xây dựng có ý kiến hướng dẫn chuyên môn về xây dựng khi được Cục Thuế lấy ý kiến về xác định cấp nhà, hạng nhà để tính lệ phí trước bạ đối với nhà.

3. Cục Thuế tỉnh hướng dẫn kê khai, xác định và thu lệ phí trước bạ theo quy định của Nhà nước và Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai.

4. Trong quá trình thực hiện nếu có các trường hợp phát sinh chưa có trong Bảng giá nhà theo Phụ lục kèm theo Quyết định này và các khó khăn vướng mắc khác, Cục Thuế tỉnh có trách nhiệm chủ trì, tổng hợp phát sinh, vướng mắc; phối hợp với Sở Xây dựng, các cơ quan liên quan để đề xuất biện pháp giải quyết; gửi Sở Tài chính tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, sửa đổi, bổ sung theo quy định.

#### **Điều 5. 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 thì áp dụng theo quy định tại Quyết định này.

#### **Điều 6. Hiệu lực thi hành**

1. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 02 tháng 11 năm 2024 và thay thế Quyết định số 21/2024/QĐ-UBND ngày 06 tháng 6 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về ban hành tỷ lệ (%) chất lượng còn lại của nhà để tính lệ phí trước bạ trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

2. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc Sở Tài chính, Giám đốc Sở Xây dựng; Cục trưởng Cục Thuế tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố Long Khánh và thành phố Biên Hòa; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị và các tổ chức, cá nhân liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

#### **Nơi nhận:**

- Như Điều 6;
- Vụ Pháp chế - Bộ Tài chính;
- Cục Kiểm tra văn bản quy phạm pháp luật - Bộ Tư pháp;
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Chủ tịch và Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Sở Tư pháp;
- Chánh, Phó Chánh Văn phòng UBND tỉnh;
- Công Thông tin điện tử tỉnh Đồng Nai;
- Lưu: VT, KTNS. (2gb)

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**



**Võ Tấn Đức**



Phụ lục

**ĐƠN GIÁ NHÀ LÀM CƠ SỞ TÍNH LỆ PHÍ TRƯỚC BẠ**

(Ban hành kèm theo Quyết định số 55../2024/QĐ-UBND ngày 23 tháng 10 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai)

**I. ĐƠN GIÁ XÂY DỰNG NHÀ Ở**

ĐVT: Đồng/m<sup>2</sup> sàn

STT	Hạng	Cấp I	Cấp II	Cấp III	Cấp IV
1	H1	9.445.000	7.760.000	7.107.000	4.363.000
2	H2	8.501.000	6.983.000	6.396.000	3.925.000
3	H3	7.556.000	6.208.000	5.685.000	3.489.000
4	H4	6.612.000	5.432.000	4.975.000	3.054.000

**Ghi chú:**

- Đơn giá nhà được tính bình quân cho 01 m<sup>2</sup> sàn xây dựng.
  - Đối với nhà 01 tầng diện tích xây dựng là diện tích xây dựng chiếm đất của các kết cấu chính xây dựng nhà (mặt ngoài của tường nhà hoặc cột độc lập của nhà).
  - Đối với nhà có từ 02 tầng trở lên. Diện tích sàn xây dựng là diện tích xây dựng chiếm đất ở tầng 01 cộng với diện tích sàn xây dựng của các tầng trên (kể cả diện tích sàn xây dựng ban công và lô gia).
- Đối với nhà ở xây dựng trên nền đất yếu phải xử lý nền móng thì tùy trường hợp cụ thể được tính bổ sung phần gia cố nền móng.
- Đơn giá 01m<sup>2</sup> gác lững (gỗ, bê tông cốt thép, sắt) được xác định như sau:
  - Bằng 40% đơn giá 01 m<sup>2</sup> nhà cùng cấp, hạng tại vị trí gác (gác dùng để ở).
  - Bằng 20% đơn giá 01 m<sup>2</sup> nhà cùng cấp, hạng tại vị trí gác (gác dùng để đồ, vật dụng, không dùng để ở).
- Trường hợp các bộ phận cấu tạo của nhà nằm ở các hạng khác nhau trong cùng một cấp thì hạng nhà được xác định theo hạng có các bộ phận cấu tạo chiếm tỷ trọng cao hơn.
- Cấp nhà được xác định trên tiêu chí số tầng hoặc niên hạn sử dụng. Trường hợp có sự khác biệt cấp giữa số tầng và niên hạn sử dụng thì cấp nhà được xác định cơ sở tiêu chí nào cao hơn. Trong trường hợp không xác định được cấp nhà, hạng nhà thì Cục Thuế có văn bản gửi Sở Xây dựng để được hướng dẫn xác định.

## 1. Nhà cấp I

STT	Bộ phận	Loại kết cấu	Đơn giá: Đồng/m <sup>2</sup> sàn			
			9.445.000	8.501.000	7.556.000	6.612.000
1	Khung cột	- Bê tông cốt thép chịu lực	H1	H1		
		- Thép hình chịu lực			H2	H2
2	Tường	- Tường sơn nước + ốp gạch	H1			
		- Tường sơn nước		H2		
		- Tường sơn nước + quét vôi			H3	
		- Tường quét vôi				H4
3	Sàn nền	- Bê tông cốt thép, nền lát gạch đá granite	H1			
		- Bê tông cốt thép, nền lát gạch đá granite nhân tạo		H2		
		- Bê tông cốt thép, nền lát gạch ceramic			H3	
		- Bê tông cốt thép, nền lát gạch bông				H4
4	Mái	- Bê tông cốt thép trên lợp ngói, tôn màu	H1			
		- Bê tông cốt thép		H2		
		- Ngói			H3	
		- Tôn				H4
5	Trần	- Trang trí gỗ cao cấp	H1			
		- Thạch cao khung nhôm		H2		
		- Lưới thép tô vữa			H3	
		- Tôn lạnh				H4
6	Cửa đi	- Gỗ cao cấp, nhôm cao	H1			

STT	Bộ phận	Loại kết cấu	Đơn giá: Đồng/m <sup>2</sup> sàn			
			9.445.000	8.501.000	7.556.000	6.612.000
		cấp				
		- Gỗ thường		H2		
		- Nhôm kính thường			H3	
		- Sắt kính	H1	H2		H4
7	Khu vệ sinh	- Xí, tiêu, tấm cao cấp; có ít nhất mỗi tầng một khu	H1			
		- Xí, tiêu, tấm loại cao cấp; có không đủ mỗi tầng một khu		H2		
		- Xí, tiêu, tấm loại thường; có ít nhất mỗi tầng một khu			H3	
		- Xí, tiêu, tấm loại thường; có không đủ mỗi tầng một khu				H4
8	Điện	- Chiếu sáng trực tiếp, đèn chùm, dây điện đi ngầm				
9	Nước	- Hệ thống cấp, thoát nước hoàn chỉnh				
10	Tiện nghi	- Hoàn chỉnh các phòng ngủ, ăn, tiếp khách, bếp, vệ sinh riêng biệt				
11	Số tầng	- Từ 05 tầng trở lên				
12	Niên hạn sử dụng	- 80 năm đến 100 năm				

## 2. Nhà cấp II

STT	Bộ phận	Loại kết cấu	Đơn giá: Đồng/m <sup>2</sup> sàn			
			7.760.000	6.983.000	6.208.000	5.432.000
1	Khung cột	- Bê tông cốt thép chịu lực	H1	H1		
		- Thép hình chịu lực			H2	H2
2	Tường	- Tường sơn nước + ốp gạch	H1			
		- Tường sơn nước		H2		
		- Tường sơn nước + quét vôi			H3	

STT	Bộ phận	Loại kết cấu	Đơn giá: Đồng/m <sup>2</sup> sàn			
			7.760.000	6.983.000	6.208.000	5.432.000
		- Tường quét vôi				H4
3	Sàn nền	- Bê tông cốt thép, nền lát gạch đá granite	H1			
		- Bê tông cốt thép, nền lát gạch đá granite nhân tạo		H2		
		- Bê tông cốt thép, nền lát gạch ceramic			H3	
		- Bê tông cốt thép, nền lát gạch bông				H4
4	Mái	- Bê tông cốt thép trên lợp ngói, tôn màu	H1			
		- Bê tông cốt thép		H2		
		- Ngói			H3	
		- Tôn				H4
5	Trần	- Trang trí gỗ cao cấp	H1			
		- Thạch cao khung nhôm		H2		
		- Lưới thép tô vữa			H3	
		- Tôn lạnh				H4
6	Cửa đi	- Gỗ cao cấp, nhôm cao cấp	H1			
		- Gỗ thường		H2		
		- Nhôm kính thường			H3	
		- Sắt kính	H1	H2		H4
7	Khu vệ sinh	- Xí, tiêu, tắm cao cấp; có ít nhất mỗi tầng một khu	H1			
		- Xí, tiêu, tắm loại cao cấp; có không đủ mỗi tầng một khu		H2		

STT	Bộ phận	Loại kết cấu	Đơn giá: Đồng/m <sup>2</sup> sàn			
			7.760.000	6.983.000	6.208.000	5.432.000
		- Xí, tiêu, tấm loại thường; có ít nhất mỗi tầng một khu			H3	
		- Xí, tiêu, tấm loại thường; có không đủ mỗi tầng một khu				H4
8	Điện	- Chiếu sáng trực tiếp, dây điện đi ngầm				
9	Nước	- Hệ thống cấp, thoát nước hoàn chỉnh				
10	Tiện nghi	- Hoàn chỉnh các phòng ngủ, ăn, tiếp khách, bếp, vệ sinh riêng biệt				
11	Số tầng	- Từ 03 tầng đến 04 tầng				
12	Niên hạn sử dụng	- 50 năm đến 80 năm				

### 3. Nhà cấp III

STT	Bộ phận	Loại kết cấu	Đơn giá: Đồng/m <sup>2</sup> sàn			
			7.107.000	6.396.000	5.685.000	4.975.000
1	Khung cột	- Bê tông cốt thép chịu lực	H1			
		- Thép hình đổ bê tông ngoài chịu lực		H2		
		- Thép hình xây gạch ốp ngoài chịu lực			H3	H3
2	Tường	- Tường sơn nước + ốp gạch	H1			
		- Tường sơn nước		H2		
		- Tường sơn nước + quét vôi			H3	
		- Tường quét vôi				H4
3	Sàn (nếu	- Bê tông cốt thép	H1	H1		



STT	Bộ phận	Loại kết cấu	Đơn giá: Đồng/m <sup>2</sup> sàn			
			7.107.000	6.396.000	5.685.000	4.975.000
	có)	- Sàn gỗ sườn thép hình			H2	H2
4	Mái	- Ngói, tôn có sê nô hoặc ô văng bê tông cốt thép	H1			
		- Ngói		H2		
		- Tôn			H3	
		- Tôn Fibro xi măng				H4
5	Trần	- Thạch cao	H1			
		- Tôn lạnh		H2		
		- Lưới tô hồ			H3	
		- Ván ép				H4
6	Nền	- Lát gạch đá granite nhân tạo	H1			
		- Lát gạch ceramic		H2		
		- Lát gạch bông			H3	
		- Lát gạch tàu				H4
7	Cửa đi	- Cửa gỗ nhóm 4 trở lên	H1			
		- Nhôm kính		H2		
		- Sắt kính			H3	H3
8	Khu vệ sinh	- Xí, tiểu, tắm cao cấp; có ít nhất mỗi tầng một khu	H1			
		- Xí, tiểu, tắm loại cao cấp; có không đủ mỗi tầng một khu		H2		
		- Xí, tiểu, tắm loại thường; có ít nhất mỗi tầng một khu			H3	
		- Xí, tiểu, tắm loại thường; có không đủ mỗi tầng một khu				H4
9	Điện	- Chiếu sáng trực tiếp, dây điện đi âm + nổi				

STT	Bộ phận	Loại kết cấu	Đơn giá: Đồng/m <sup>2</sup> sàn			
			7.107.000	6.396.000	5.685.000	4.975.000
10	Nước	- Hệ thống cấp, thoát nước hoàn chỉnh				
11	Tiện nghi	- Các phòng ngủ, ăn, tiếp khách, bếp, vệ sinh riêng biệt, tiện nghi trung bình				
12	Số tầng	- Không quá 02 tầng				
13	Niên hạn sử dụng	- 30 năm đến 50 năm				

#### 4. Nhà cấp IV

STT	Bộ phận	Loại kết cấu	Đơn giá: Đồng/m <sup>2</sup> sàn			
			4.363.000	3.925.000	3.489.000	3.054.000
1	Khung cột	- Cột, tường gạch chịu lực (có cột bê tông cốt thép đỡ sàn đón, mái hiên)	H1	H1		
		- Cột gạch chịu lực			H2	H2
2	Tường	- Tường sơn nước + ốp gạch	H1			
		- Tường sơn nước		H2		
		- Tường sơn nước + quét vôi			H3	
		- Tường quét vôi				H4
3	Mái	- Ngói, tôn, tôn Fibro xi măng có sênô hoặc ô văng bê tông cốt thép	H1			
		- Ngói		H2		
		- Tôn			H3	
		- Tôn Fibro xi măng				H4
4	Trần	- Tôn lạnh	H1			
		- Trần nhựa		H2		
		- Trần ván ép			H3	
		- Không trần				H4
5	Nền	- Lát gạch ceramic	H1			
		- Lát gạch bông		H2		

STT	Bộ phận	Loại kết cấu	Đơn giá: Đồng/m <sup>2</sup> sàn			
			4.363.000	3.925.000	3.489.000	3.054.000
		- Lát gạch tàu			H3	
		- Láng vữa xi măng				H4
6	Cửa đi	- Nhôm kính	H1			
		- Sắt kính		H2		
		- Sắt xếp			H3	
		- Gỗ thường				H4
7	Điện	- Chiếu sáng trực tiếp, dây điện nổi				
8	Tiện nghi	- Số phòng từ 01 đến 02 phòng, tiện nghi tối thiểu, có khu vệ sinh trong nhà hoặc ngoài nhà riêng biệt				
9	Số tầng	- Hạn chế 01 tầng				
10	Niên hạn sử dụng	- 15 năm đến 30 năm				

## II. ĐƠN GIÁ XÂY DỰNG NHÀ BIỆT THỰ

STT	Loại biệt thự	Đơn giá (Đồng/m <sup>2</sup> sàn)
1	Song lập	8.024.000
2	Đơn lập	9.440.000
3	Cao cấp	10.856.000
4	Du lịch	12.272.000

**Ghi chú:** Kết cấu chính và chất lượng hoàn thiện 04 loại biệt thự: Nhà có kết cấu khung chịu lực bê tông cốt thép; tường bao xây gạch; sàn bê tông cốt thép, mái bê tông cốt thép hoặc mái ngói (sử dụng các loại vật tư, vật liệu dùng để xây dựng và hoàn thiện, trang thiết bị có chất lượng tốt tại thời điểm xây dựng).