

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH BẮC NINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: /2025/QĐ-UBND

Bắc Ninh, ngày tháng năm 2025

Dự thảo

QUYẾT ĐỊNH

**BAN HÀNH BẢNG GIÁ TÍNH LỆ PHÍ TRƯỚC BẠ ĐỐI VỚI NHÀ TRÊN ĐỊA BÀN
TỈNH BẮC NINH**

Căn cứ Luật Tổ chức chính phủ số: 63/2025/QH15 ngày 18 tháng 02 năm 2025;

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15 ngày 16 tháng 6 năm 2025;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15 ngày 19 tháng 02 năm 2025; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 87/2025/QH15;

Căn cứ Luật Phí và lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2015;

Căn cứ Luật Giá số 16/2023/QH15 ngày 19 tháng 6 năm 2023;

Căn cứ Luật Quản lý thuế số 38/2019/QH14 ngày 13 tháng 6 năm 2019;

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 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 /TTr-STC ngày tháng năm 2025 và ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Quy định giá nhà tính lệ phí trước bạ áp dụng trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh

1. Quy định giá nhà tính lệ phí trước bạ theo Phụ lục 1 ban hành kèm theo Quyết định này.
2. Quy định cách tính tỷ lệ % nhà cũ đã qua sử dụng theo Phụ lục 2 ban hành kèm theo Quyết định này.

Điều 2. Điều chỉnh giá nhà

Trong quá trình thực hiện tính lệ phí trước bạ, nếu giá nhà xây dựng mới có biến động tăng hoặc giảm 20% trở lên so với mức giá do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định thì Sở Xây dựng báo cáo và đề xuất (bằng văn bản) gửi Sở Tài chính để tổng hợp và trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, sửa đổi, bổ sung cho phù hợp.

Điều 3. Hiệu lực thi hành

Quyết định này có hiệu lực thi hành từ ngày tháng năm 2025 và bãi bỏ Quyết định số 04/QĐ-UBND ngày 04 tháng 02 năm 2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bắc Ninh ban hành Bảng giá tính lệ phí trước bạ đối với nhà trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh.

Điều 4. Quy định chuyển tiếp

Đối với các giao dịch đã thực hiện hoặc kê khai trước ngày quyết định này có hiệu lực: Giá nhà tính lệ phí trước bạ sẽ được xác định theo quyết định cũ có hiệu lực tại thời điểm kê khai lệ phí trước bạ.

Đối với các giao dịch phát sinh kể từ ngày quyết định này có hiệu lực: Giá nhà tính lệ phí trước bạ sẽ được xác định theo quyết định này.

Điều 5. Tổ chức thực hiện

Thủ trưởng các cơ quan: Văn phòng UBND tỉnh, Sở Tài chính, Sở Xây dựng, Thuế tỉnh Bắc Ninh, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường, xã và các tổ chức, cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận:

- Như Điều 5;
- Vụ Pháp chế - Văn phòng Chính phủ;
- Vụ Pháp chế - Bộ Tài chính;
- Cục Kiểm tra VB và Quản lý xử lý VPHC - Bộ Tư pháp;
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Đoàn ĐBQH tỉnh;
- Ủy ban Mặt trận tổ quốc Việt Nam tỉnh Bắc Ninh;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Sở Tài chính (Tự kiểm tra văn bản);
- Trung tâm thông tin thuộc VP UBND tỉnh (đăng tải trên cổng TTĐT của tỉnh);
- Lưu: VT, TC, KTTH.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Ngô Tân Phụng

PHỤ LỤC 1

GIÁ NHÀ TÍNH LỆ PHÍ TRƯỚC BẠ

(Kèm theo Quyết định số: / /QĐ-UBND ngày / /2025 của UBND tỉnh)

Số TT	Loại công trình	Đơn vị tính	Mức giá (1.000 đồng/m ²)
A	Nhà ở		
I	Biệt thự		6.820
II	Nhà chung cư		
1	Cấp I (chiều cao >75 ÷ 200 m hoặc số tầng > 20 tầng hoặc tổng diện tích sàn (TDTS) > 20.000m ²)	đ/m ² sàn	13.048
2	Cấp II (chiều cao > 28 ÷ 75m hoặc > 8 ÷ 20 tầng hoặc TDTS > 10.000 ÷ 20.000m ²)	đ/m ² sàn	9.108
3	Cấp III (chiều cao > 6 ÷ 28m hoặc 2 ÷ 7 tầng hoặc tổng diện tích sàn 1.000m ² ÷ 10.000m ²)		
	- Chiều cao 2 ÷ 4 tầng	đ/m ² sàn	6.200
	- Chiều cao 5 ÷ 7 tầng	đ/m ² sàn	7.230
4	Cấp IV (chiều cao ≤ 6m hoặc 1 tầng hoặc tổng diện tích sàn <1.000m ²)	đ/m ² sàn	8.152
III	Nhà ở riêng lẻ		
1	Cấp II (chiều cao >75 ÷ 200m hoặc số tầng > 20 tầng hoặc tổng diện tích sàn (TDTS) > 20.000m ²)		
	- Mái Bê tông cốt thép, trần Bê tông cốt thép, nền lát đá cẩm thạch, cửa nhôm kính, gỗ cao cấp, khu WC hiện đại cao cấp ốp lát gạch ceramic.	đ/m ² sàn	8.610
	- Mái ngói; trần ván ép; nền lát gạch ceramic, bông, đá mài; cửa sắt, kính xếp; khu WC loại tốt, ốp gạch men, lát gạch ceramic	đ/m ² sàn	6.940
	- Mái tôn, trần tôn lạnh, nền lát gạch xi măng thường; cửa gỗ thường; khu WC loại thường ốp gạch men, lát gạch ceramic	đ/m ² sàn	6.400
2	Cấp III (chiều cao > 6 ÷ 28m hoặc 2 ÷ 7 tầng hoặc tổng diện tích sàn 1.000 m ² đến 10.000 m ²)		
	- Công trình khép kín; mái ngói, tôn kẽm; trần tôn lạnh, vật liệu mới; nền lát gạch ceramic, đá mài; cửa sắt xếp, cửa gỗ loại tốt; khu WC loại tốt, ốp gạch men, lát gạch ceramic	đ/m ² sàn	5.582

	- Công trình khép kín; mái Fibro xi măng; trần nhựa; nền lát gạch ceramic loại thường; cửa gỗ thường ; khu WC loại thường ốp gạch men, lát gạch ceramic	đ/m ² sàn	4.010
3	Nhà ở cấp IV (chiều cao ≤ 6m hoặc 1 tầng hoặc tổng diện tích sàn <1.000 m ²)		
	- Nhà ở cấp IV loại 1 (công trình khép kín 1 tầng có kết cấu tường chịu lực).	đ/m ² sàn	3.682
	- Nhà ở cấp IV loại 2 (độc lập, không có công trình phụ, 1 tầng mái bằng)	đ/m ² sàn	3.260
	- Nhà ở cấp IV loại 3 (độc lập, không có công trình phụ, 1 tầng mái ngói)	đ/m ² sàn	2.773
	- Nhà ở cấp IV loại 4 (độc lập, không có công trình phụ, 1 tầng mái ngói dạng đơn giản)	đ/m ² sàn	2.660
4	Nhà ở dưới cấp IV (Mái tôn, firo xi măng, giấy dầu... tường gạch, cay xỉ, ...)	đ/m ² sàn	2.140
IV	Nhà sàn		
1	Nhà sàn bê tông cốt thép (BTCT), khung cột BTCT, tường gạch		
	- Mái Bê tông cốt thép, nền lát gạch men hoặc các loại gạch tương đương	đ/m ² sàn	6.039
	- Mái ngói có trần, nền lát gạch men hoặc các loại gạch tương đương	đ/m ² sàn	5.611
	- Mái tôn tráng kẽm, fibro xi măng, có trần, nền lát gạch men hoặc các loại gạch tương đương	đ/m ² sàn	5.384
	Nhà sàn như ở phần nêu trên nếu không lát gạch hoặc láng xi măng thì tính giảm đơn giá 100.000 đ/m ²		
2	Nhà sàn nền xi măng cốt thép, cột Bê tông, tường gạch		
	- Mái ngói có trần	đ/m ² sàn	5.384
	- Mái tôn màu, tráng kẽm, có trần	đ/m ² sàn	5.317
3	Nhà sàn lát ván gỗ (gỗ nhóm 4), cột Bê tông, tường gạch		
	- Mái ngói có trần	đ/m ² sàn	4.409
	- Mái tôn màu, tráng kẽm, có trần	đ/m ² sàn	3.995
4	Nhà Bê tông cốt thép, khung trụ gạch, cột gỗ, tường gạch		
	- Mái ngói có trần	đ/m ² sàn	3.861
	- Mái tôn màu tráng kẽm, có trần	đ/m ² sàn	3.420
5	Nhà sàn nền xi măng, cột Bê tông cốt thép, khung trụ gạch, tường gạch, cột gỗ		

	- Mái ngói có trần	đ/m ² sàn	3.500
	- Mái tôn màu trắng kẽm, có trần	đ/m ² sàn	3.086
6	Nhà sàn lót ván gỗ (gỗ nhóm 4), trụ Bê tông cốt thép, khung cột gạch, tường gạch, cột gỗ		
	- Mái ngói có trần	đ/m ² sàn	3.073
	- Mái tôn màu trắng kẽm, có trần	đ/m ² sàn	2.659
7	Nhà sàn lót ván gỗ (gỗ nhóm 4), trụ đà gỗ, khung cột gỗ, tường gạch, cột gỗ		
	- Mái ngói có trần	đ/m ² sàn	3.019
	- Mái tôn màu, trắng kẽm, có trần	đ/m ² sàn	2.632
8	Nhà sàn lót ván gỗ (gỗ tạp), trụ đà gỗ, cột gỗ, khung cột gỗ, tường gạch		
	- Mái ngói có trần	đ/m ² sàn	1.964
	- Mái tôn màu, trắng kẽm, có trần	đ/m ² sàn	1.550
B	Nhà làm việc		
1	Cấp I (chiều cao >75 ÷ 200m hoặc số tầng > 20 tầng hoặc tổng diện tích sàn (TDTs) > 20.000 m ²)	đ/m ² sàn	8.978
2	Cấp II (chiều cao > 28 ÷ 75m hoặc > 8 ÷ 20 tầng hoặc TDTs > 10.000 ÷ 20.000 m ²)	đ/m ² sàn	7.348
3	Cấp III (chiều cao > 6 ÷ 28m hoặc 2 ÷ 7 tầng hoặc tổng diện tích sàn 1.000 m ² ÷ 10.000 m ²)		
	- Chiều cao từ 2 đến 4 tầng	đ/m ² sàn	5.718
	- Chiều cao từ 5 đến 7 tầng	đ/m ² sàn	6.039
4	Cấp IV (chiều cao ≤ 6m hoặc 1 tầng hoặc tổng diện tích sàn <1.000 m ²)	đ/m ² sàn	5.384
C	Nhà xưởng		
1	Bán mái có kết cấu: cột, kèo, xà gồ (đòn tay) làm bằng gỗ hong sắc hoặc bạch đàn, lợp Firo xi măng không có tường bao che.	đ/m ² sàn	588
2	Bán mái có kết cấu: cột, kèo, xà gồ (đòn tay) làm bằng gỗ hong sắc hoặc bạch đàn, lợp Firo xi măng có tường bao che.	đ/m ² sàn	494
3	Bán mái có kết cấu: cột, kèo, xà gồ (đòn tay) làm bằng sắt các loại (sắt góc, sắt hộp 40-60, thép bản các loại) lợp tôn màu, không có tường bao che.	đ/m ² sàn	1.790
4	Bán mái có kết cấu: cột, kèo, xà gồ (đòn tay) làm bằng sắt các loại (sắt góc, sắt hộp 40-60, thép bản các loại) lợp tôn	đ/m ² sàn	1.964

	màu, có tường bao che.		
5	Tường gạch (có trần Bê tông cốt thép)	đ/m ² sàn	2.939
D	Nhà kho		
1	Tường gạch (có trần Bê tông cốt thép)	đ/m ² sàn	2.939
2	Nhà mái có kết cấu: cột, kèo, xà gồ (đòn tay) làm bằng sắt các loại (sắt góc, sắt hộp 40-60, thép bản các loại) lợp tôn màu, có tường bao che.	đ/m ² sàn	1.964
3	Nhà mái có kết cấu: cột, kèo, xà gồ (đòn tay) làm bằng gỗ hồng sắc hoặc bạch đàn, lợp Firo xi măng có tường bao che.	đ/m ² sàn	1.630
E	Nhà tạm		
1	Nhà loại A (khung cột gỗ tạp, mái lá, vách lá, nền gạch)	đ/m ² sàn	1.136
2	Nhà loại B (khung cột gỗ tạp, mái lá, vách lá, nền xi măng)	đ/m ² sàn	895
3	Nhà loại C (khung cột gỗ tạp, mái lá, vách lá, nền đất)	đ/m ² sàn	735
F	Công trình phụ		
	Nhà Bếp		
1	- Nhà Bếp loại A (trần Bê tông cốt thép, tường, nền ốp lát gạch men)	đ/m ² sàn	2.124
	- Nhà Bếp loại B (tường gạch, mái ngói, tôn)	đ/m ² sàn	1.296
	- Nhà Bếp loại C (tường cay xi, mái lá, firo xi măng)	đ/m ² sàn	828
	Khu chăn nuôi		
2	- Khu chăn nuôi loại A (Xây tường gạch, nền lát gạch, mái lợp tôn)	đ/m ² sàn	975
	- Khu chăn nuôi loại B (Xây tường gạch, nền láng xi măng, mái lợp tôn)	đ/m ² sàn	828
	- Khu chăn nuôi loại C (tường đất, không lát nền, mái lợp lá)	đ/m ² sàn	574
	- Chuồng nuôi gà, vịt xây gạch, mái Firo xi măng, cao ≥ 1,5m (tính DT xây dựng).	đ/m ² sàn	401
	Nhà vệ sinh		
3	- Nhà vệ sinh loại A (Xây gạch, mái Bê tông cốt thép, ốp lát, có bể nước trên mái)	đ/m ² xây dựng	3.754
	- Nhà vệ sinh loại B (Xây gạch, mái Bê tông cốt thép, ốp lát, có bể nước trên mái)	đ/m ² xây dựng	2.458
	- Nhà vệ sinh loại C (Xây gạch, mái lợp firo xi măng, nền lát gạch chống trơn đơn giản rẻ tiền, còn lại quét nước xi	đ/m ² xây dựng	1.630

	măng, không có bể nước trên mái)		
	- Nhà vệ sinh loại D (Xây gạch, mái lợp firo xi măng, nền lát gạch chống trơn đơn giản rẻ tiền, còn lại quét nước xi măng, không có tự hoại)	đ/m ² xây dựng	828
	- Nhà vệ sinh chất lượng thấp	đ/m ² xây dựng	334

PHỤ LỤC 2

CÁCH TÍNH TỶ LỆ % NHÀ CŨ ĐÃ QUA SỬ DỤNG

(Kèm theo Quyết định số:/2025/QĐ-UBND ngày/...../2025 của UBND tỉnh)

Thời gian sử dụng	Nhà biệt thự (%)	Nhà cấp I (%)	Nhà cấp II (%)	Nhà cấp III (%)	Nhà cấp IV (%)
- Dưới 5 năm	95	90	90	80	80
- Từ 5 năm đến dưới 10 năm	85	80	80	65	65
- Từ 10 năm đến dưới 20 năm	70	60	55	35	35
- Từ 20 năm đến 50 năm	50	40	35	25	23
- Trên 50 năm	30	25	25	20	20

Lưu ý:

- Trường hợp giá nhà tại hợp đồng mua bán cao hơn giá do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành thì giá tính lệ phí trước bạ đối với nhà là giá tại hợp đồng mua bán nhà; Trường hợp giá nhà tại hợp đồng mua bán thấp hơn giá do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành thì giá tính lệ phí trước bạ đối với nhà là giá do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành tại thời điểm kê khai lệ phí trước bạ;

- Thời gian sử dụng của nhà được tính từ thời điểm (năm) xây dựng hoàn thành bàn giao đưa vào sử dụng đến năm kê khai lệ phí trước bạ.

- Trường hợp không đủ căn cứ xác định được năm sử dụng thì giá tính lệ phí trước bạ áp dụng theo quy định tại Thông tư số 13/2022/TT-BTC ngày 28/02/2022 của Bộ trưởng Bộ Tài chính.