

**THÔNG TƯ**  
**Hướng dẫn về lệ phí trước bạ**

Căn cứ Luật Quản lý thuế và các văn bản hướng dẫn thi hành;

Căn cứ Luật Đất đai 2003 và các văn bản hướng dẫn thi hành;

Căn cứ Nghị định số 176/1999/NĐ-CP ngày 21/12/1999 của Chính phủ về lệ phí trước bạ;

Căn cứ Nghị định số 80/2008/NĐ-CP ngày 29/07/2008 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 176/1999/NĐ-CP ngày 21/12/1999 và Nghị định số 47/2003/NĐ-CP ngày 12/5/2003 của Chính phủ về lệ phí trước bạ;

Căn cứ Quyết định số 245/2003/QĐ-TTg ngày 18/11/2003 của Thủ tướng Chính phủ về việc ghi nợ lệ phí trước bạ nhà ở, đất ở đối với các hộ gia đình, cá nhân ở các xã thuộc Chương trình 135 và hộ gia đình, cá nhân đồng bào dân tộc thiểu số ở Tây Nguyên;

Căn cứ Nghị định số 118/2008/NĐ-CP ngày 27/11/2008 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Tài chính;

Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện về lệ phí trước bạ như sau:

**Chương I**  
**PHẠM VI ÁP DỤNG**

**Điều 1. Đối tượng chịu lệ phí trước bạ.**

1. Nhà, đất:

a) Nhà, gồm: nhà ở, nhà làm việc, nhà xưởng, nhà kho, cửa hàng, cửa hiệu và các công trình kiến trúc khác.

b) Đất, gồm: các loại đất nông nghiệp và đất phi nông nghiệp quy định tại Khoản 1, 2 Điều 13 Luật Đất đai năm 2003 đã thuộc quyền quản lý sử dụng của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân (không phân biệt đã xây dựng công trình hay chưa xây dựng công trình).

2. Phương tiện vận tải, gồm: phương tiện vận tải cơ giới đường bộ, phương tiện vận tải cơ giới đường thủy, phương tiện đánh bắt và vận chuyển thủy sản, cụ thể:

a) Tàu thủy, kể cả sà lan, ca nô, tàu kéo, tàu đẩy, vỏ hoặc tổng thành máy tàu thủy.

b) Thuyền gắn máy.

c) Xe Ô tô là tất cả các phương tiện vận tải cơ giới đường bộ có từ 4 bánh trở lên thuộc loại phải đăng ký với cơ quan quản lý nhà nước theo quy định của Luật giao thông đường bộ và các văn bản hướng dẫn thi hành; khung hoặc tổng thành máy xe ô tô thay thế. Trừ các máy, thiết bị không phải là phương tiện vận tải, như: xe lu, cần cẩu, máy xúc, máy ủi, xe máy nông lâm nghiệp (máy cày, máy bừa, máy xới, máy làm cỏ, máy tuốt lúa, máy kéo...) và các máy, các thiết bị khác không phải là phương tiện vận tải.

d) Xe máy, gồm: xe mô tô hai bánh, xe mô tô ba bánh, xe gắn máy và các loại xe tương tự phải thực hiện đăng ký với cơ quan quản lý nhà nước theo quy định của Luật Giao thông đường bộ và các văn bản hướng dẫn thi hành; khung hoặc tổng thành máy xe máy.

Vỏ, khung (gọi chung là khung), tổng thành máy phải chịu lệ phí trước bạ nêu tại điểm a, c, d khoản này là các khung, tổng thành máy thay thế có số khung, số máy khác với số khung, số máy của tài sản đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận sở hữu, sử dụng mà phải đăng ký lại với cơ quan quản lý nhà nước theo chế độ quy định. Trường hợp cải tạo, sửa chữa khung, máy hoặc chỉ thay thân máy (blok) nhưng không thay đổi số khung, số máy, không thay đổi chủ sở hữu sử dụng thì không phải chịu lệ phí trước bạ.

3. Súng săn, súng thể thao.

## **Điều 2. Người nộp lệ phí trước bạ.**

Tổ chức, cá nhân Việt Nam và tổ chức, cá nhân nước ngoài, kể cả các doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài hoạt động theo Luật đầu tư nước ngoài tại Việt Nam (nay là Luật Đầu tư) hoặc không theo Luật đầu tư nước ngoài tại Việt Nam, có các tài sản thuộc đối tượng chịu lệ phí trước bạ nêu tại Điều 1 Thông tư này, phải nộp lệ phí trước bạ trước khi đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng với cơ quan nhà nước có thẩm quyền (trừ các trường hợp không phải nộp nêu tại Điều 3 Thông tư này).

Trường hợp điều ước quốc tế mà Việt Nam ký kết, tham gia hoặc thoả thuận có quy định khác thì thực hiện theo quy định của điều ước quốc tế đó.

## **Điều 3. Các trường hợp không phải nộp lệ phí trước bạ.**

Tổ chức, cá nhân có tài sản thuộc các trường hợp sau đây không phải nộp lệ phí trước bạ:

1. Nhà, đất là trụ sở của cơ quan đại diện ngoại giao, cơ quan lãnh sự và nhà ở của người đứng đầu cơ quan ngoại giao, cơ quan lãnh sự của nước ngoài tại Việt Nam.

Trụ sở của cơ quan đại diện ngoại giao, cơ quan lãnh sự là những toà nhà hoặc các bộ phận của toà nhà và phần đất trực thuộc toà nhà được sử dụng vào mục đích chính thức của cơ quan đại diện ngoại giao (bao gồm cả nhà ở và phần đất kèm theo nhà ở của người đứng đầu cơ quan), cơ quan lãnh sự theo quy định tại điểm b, Khoản 1, và điểm b, Khoản 2 Điều 4 Pháp lệnh về quyền ưu đãi, miễn trừ dành cho cơ quan đại diện ngoại giao, cơ quan lãnh sự và cơ quan đại diện của tổ chức quốc tế tại Việt Nam năm 1993.

2. Phương tiện vận tải, súng săn, súng thể thao của tổ chức, cá nhân nước ngoài sau đây:

a) Cơ quan đại diện ngoại giao, cơ quan lãnh sự, cơ quan đại diện của tổ chức quốc tế thuộc hệ thống Liên hợp quốc.

b) Viên chức ngoại giao, viên chức lãnh sự, nhân viên hành chính kỹ thuật của cơ quan đại diện ngoại giao và cơ quan lãnh sự nước ngoài, thành viên cơ quan các tổ chức quốc tế thuộc hệ thống Liên hợp quốc và thành viên của gia đình họ không phải là công dân Việt Nam hoặc không thường trú tại Việt Nam được Bộ Ngoại giao Việt Nam hoặc cơ quan ngoại vụ địa phương được Bộ Ngoại giao uỷ quyền cấp chứng minh thư ngoại giao hoặc chứng minh thư công vụ.

c) Tổ chức, cá nhân nước ngoài khác (cơ quan đại diện của tổ chức quốc tế liên Chính phủ ngoài hệ thống Liên hiệp quốc, cơ quan đại diện của tổ chức phi Chính phủ, các đoàn của tổ chức quốc tế, thành viên của cơ quan và các tổ chức, cá nhân khác) không thuộc đối tượng nêu tại điểm a, b khoản này, nhưng theo điều ước quốc tế mà Việt Nam ký kết, tham gia hoặc thoả thuận có quy định được miễn nộp hoặc không phải nộp lệ phí trước bạ (hoặc được miễn nộp hoặc không phải nộp toàn bộ các khoản thuế, phí, lệ phí) thì thực hiện theo quy định đó.

Theo điều ước quốc tế mà Việt Nam ký kết, tham gia hoặc thoả thuận, nếu quy định không thu hoặc miễn thu phí, lệ phí (nói chung) hoặc lệ phí trước bạ (nói riêng), áp dụng đối với cả phía Việt nam thì đơn vị trực tiếp thực hiện dự án (hoặc Ban quản lý dự án) là phía Việt nam cũng được miễn nộp hoặc không phải nộp lệ phí trước bạ khi đăng ký quyền sở hữu, sử dụng đối với tài sản thuộc Chương trình, Dự án đã ký kết.

Trường hợp nêu tại điểm c khoản này, người kê khai lệ phí trước bạ phải cung cấp cho cơ quan Thuế: Hiệp định hoặc thoả thuận giữa Chính phủ Việt Nam với Chính phủ nước ngoài (bản sao thủ trưởng cơ quan thực hiện dự án ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu xác nhận).

d) Trường hợp các chương trình, dự án đặc biệt và các đối tượng khác mà Chính phủ Việt Nam có văn bản riêng quy định miễn thu hoặc không thu lệ phí trước bạ đối với tổ chức, cá nhân nước ngoài thì thực hiện theo văn bản đó và người nộp lệ phí trước bạ không phải cung cấp bản sao hiệp định hoặc thoả thuận giữa Chính phủ Việt Nam với Chính phủ nước ngoài.

3. Đất được nhà nước giao cho các tổ chức, cá nhân sử dụng vào các mục đích sau đây:

a) Đất sử dụng vào mục đích công cộng theo quy định của pháp luật về đất đai (không bao gồm trường hợp được quy định cụ thể tại khoản 3, khoản 4, Điều 4 Thông tư này).

b) Đất sử dụng thăm dò, khai thác khoáng sản, nghiên cứu khoa học theo giấy phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

c) Đất sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản và làm muối.

d) Đất xây dựng nhà để bán mà tổ chức, cá nhân được phép hoạt động kinh doanh nhà đã nộp tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật (trừ trường hợp xây dựng nhà nhưng không bán mà sử dụng để ở, để kinh doanh nhà nghỉ, khách sạn hoặc cho thuê nhà và hoạt động kinh doanh khác); đất được nhà nước giao cho các tổ chức kinh tế để đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê, không phân biệt đất trong hay ngoài khu công nghiệp, khu chế xuất.

Tổ chức, cá nhân kê khai lệ phí trước bạ đối với đất nêu tại Khoản này phải có: Quyết định giao đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền (bản sao có công chứng hoặc chứng thực của cơ quan có thẩm quyền), hoặc xác nhận của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn về việc giao đất sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản và làm muối (đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân nêu tại điểm c khoản này).

4. Đất nông nghiệp chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa các hộ gia đình, cá nhân theo chủ trương chung về “đôn điền đổi thửa” theo quy định tại Điều 102 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP.

5. Đất thuê của nhà nước hoặc thuê của tổ chức, cá nhân đã có quyền sử dụng đất hợp pháp.

6. Đất sử dụng vào mục đích cộng đồng của các tổ chức tôn giáo, cơ sở tín ngưỡng được nhà nước công nhận hoặc được phép hoạt động, bao gồm:

a) Đất có công trình là chùa, nhà thờ, thánh thất, thánh viện, tu viện, trường học, trụ sở làm việc và các cơ sở khác của tôn giáo do các cơ sở tôn giáo sử dụng;

b) Đất có công trình là đình, đền, miếu, am (trừ đất sử dụng làm nhà thờ họ, nhà thờ, từ đường, điện thờ, v.v. của một dòng họ, hộ gia đình, cá nhân);

c) Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa.

7. Nhà đất, tài sản chuyên dùng phục vụ quốc phòng, an ninh.

8. Nhà, đất là tài sản nhà nước tại cơ quan nhà nước, đơn vị sự nghiệp công lập và các tổ chức chính trị, tổ chức chính trị-xã hội, tổ chức chính trị xã hội - nghề nghiệp, tổ chức xã hội, tổ chức xã hội-ngề nghiệp theo quy định của pháp luật hiện hành.

9. Nhà, đất được bồi thường (kể cả nhà đất mua bằng tiền bồi thường, hỗ trợ) khi nhà nước thu hồi nhà, đất mà tổ chức, cá nhân bị thu hồi nhà, đất đã nộp lệ phí trước bạ (hoặc không phải nộp, hoặc được miễn lệ phí trước bạ theo quy định của pháp luật).

10. Nhà ở của hộ gia đình, cá nhân được tạo lập thông qua hình thức phát triển nhà ở riêng lẻ theo quy định tại Điểm b, Khoản 2, Điều 50 Nghị định số 90/2006/NĐ-CP ngày 06/9/2006 của Chính phủ Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;

11. Tài sản của tổ chức, cá nhân đã được cấp giấy chứng nhận sở hữu, sử dụng khi đăng ký lại quyền sở hữu, sử dụng thì không phải nộp lệ phí trước bạ.

Trường hợp tài sản đã được cấp giấy chứng nhận sở hữu, sử dụng chung của hộ gia đình (đồng đứng tên chủ sở hữu, sử dụng tài sản trong giấy chứng nhận quyền sở hữu, sử dụng tài sản) khi phân chia tài sản đó cho những người trong hộ gia đình thì người được chia tài sản không phải nộp lệ phí trước bạ.

Đối với giấy chứng nhận sở hữu, sử dụng tài sản chỉ do một người đứng tên thì không phải là tài sản thuộc sở hữu, sử dụng chung của hộ gia đình. Tuy nhiên, để phù hợp với thực tế Việt Nam, nếu chủ tài sản chuyển giao tài sản của mình cho vợ (chồng), cha mẹ (kể cả cha nuôi, mẹ nuôi, cha mẹ chồng, cha mẹ vợ), con (kể cả con nuôi, con dâu, con rể) thì người nhận tài sản không phải nộp lệ phí trước bạ.

12. Tài sản của tổ chức, cá nhân đã nộp lệ phí trước bạ (trừ trường hợp không phải nộp hoặc được miễn nộp theo chính sách hoặc theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền) sau đó chuyển cho tổ chức, cá nhân khác đăng ký quyền sở hữu, sử dụng thì không phải nộp lệ phí trước bạ trong những trường hợp sau đây:

a) Tổ chức, cá nhân đem tài sản của mình góp vốn vào tổ chức liên doanh, hợp doanh có tư cách pháp nhân (doanh nghiệp nhà nước, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài, công ty trách nhiệm hữu hạn, công ty cổ phần...) và tổ chức liên doanh, hợp doanh đăng ký quyền sở hữu, sử dụng tài sản đó; hoặc khi các tổ chức liên doanh, hợp doanh giải thể, phân chia tài sản của mình cho các tổ chức, cá nhân thành viên đăng ký quyền sở hữu, sử dụng.

b) Xã viên hợp tác xã góp vốn bằng tài sản vào hợp tác xã hoặc xã viên hợp tác xã nhận tài sản được chia sau khi ra khỏi hợp tác xã.

c) Tổng công ty, công ty, doanh nghiệp, hợp tác xã điều động tài sản của mình cho các đơn vị (không kể cá nhân) thành viên hoặc điều động tài sản giữa

các đơn vị thành viên với nhau theo hình thức ghi tăng, ghi giảm vốn, hoặc cơ quan, đơn vị hành chính sự nghiệp điều động tài sản trong nội bộ một cơ quan, đơn vị dự toán theo quyết định của cấp có thẩm quyền.

Trường hợp điều chuyển tài sản giữa tổng công ty, công ty, doanh nghiệp với các đơn vị thành viên hạch toán kinh tế độc lập hoặc điều chuyển tài sản giữa các đơn vị thành viên hạch toán kinh tế độc lập với nhau, nhưng không theo hình thức ghi tăng, ghi giảm vốn mà theo phương thức mua bán, chuyển nhượng, trao đổi hoặc điều động tài sản giữa cơ quan, đơn vị dự toán này với cơ quan, đơn vị dự toán khác (đối với hành chính sự nghiệp) thì phải nộp lệ phí trước bạ.

d) Tài sản được chia hay góp do: chia, tách, hợp nhất, sáp nhập, đổi tên tổ chức theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền (nếu đổi tên đồng thời đổi chủ tài sản thì phải nộp lệ phí trước bạ, như: thay sáng lập viên cũ bằng sáng lập viên mới, chuyển đổi từ Công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên hoặc công ty cổ phần thành công ty TNHH một thành viên)

13. Tài sản chuyển đến địa phương nơi sử dụng mà không thay đổi chủ sở hữu, sử dụng tài sản.

Trường hợp này chủ tài sản xuất trình cho cơ quan Thuế địa phương nơi đăng ký sở hữu, sử dụng tài sản Giấy đăng ký sở hữu, sử dụng tài sản (Giấy chứng nhận đăng ký phương tiện thủy hoặc Đăng ký mô tô, xe máy hoặc Đăng ký ô tô đã được cấp...) kèm theo hồ sơ tài sản do cơ quan quản lý đăng ký nơi chuyển đi trả lại phù hợp về tên chủ tài sản, địa chỉ nơi đăng ký (nơi chuyển đi).

14. Nhà tình nghĩa, nhà đại đoàn kết, nhà được hỗ trợ mang tính chất nhân đạo tương tự theo các chủ trương Quyết định của nhà nước từ cấp huyện trở lên, bao gồm cả đất kèm theo nhà được đăng ký quyền sở hữu, sử dụng mang tên người được tặng.

Trường hợp này, hồ sơ kê khai lệ phí trước bạ cần có giấy tờ chuyển quyền sở hữu, sử dụng nhà, đất giữa bên tặng và bên được tặng (bản sao có xác nhận của công chứng hoặc chứng thực của UBND xã, phường, thị trấn).

15. Xe chuyên dùng vào các mục đích sau đây:

- a) Xe cứu hoả;
- b) Xe cứu thương;
- c) Xe chở rác (kể cả xe chở các tạp chất khác trong xử lý vệ sinh, môi trường), xe tưới nước, rửa đường (kể cả xe hút rác, hút bụi vệ sinh đường sá);
- d) Xe chuyên dùng cho thương binh, bệnh binh, người tàn tật đăng ký quyền sở hữu tên thương binh, bệnh binh, người tàn tật.

Xe chuyên dùng nêu tại khoản này (15) là xe có lắp đặt các thiết bị đồng bộ chuyên dùng, như: bồn chuyên dùng chứa nước hoặc hoá chất và vòi phun (đối với xe cứu hoả, xe rửa đường), băng ca, còi ù (đối với xe cứu thương), thùng

ép rác hoặc các bộ phận cần cầu, máy cầu, xúc rác (đối với xe chở rác), xe 3 bánh gắn máy (đối với xe chuyên dùng cho thương bình, bệnh bình, người tàn tật).

Trường hợp các xe chuyên dùng này đã được cải tạo thành các xe không chuyên dùng như: xe vận tải hàng hoá, xe vận tải hành khách, xe ô tô con, xe mô tô 2 bánh các loại, không phân biệt đối tượng và mục đích sử dụng, đều phải nộp lệ phí trước bạ.

16. Vô tàu và tổng thành máy tàu thủy, khung ô tô và tổng thành máy ô tô, khung xe máy và tổng thành máy xe máy thay thế phải đăng ký lại trong thời hạn bảo hành. Trường hợp này, hồ sơ kê khai lệ phí trước bạ gồm:

- Bản sao giấy bảo hành tài sản.
- Phiếu xuất kho tài sản thay thế, kèm theo giấy thu hồi tài sản cũ của người bán cấp cho người mua.

17. Tài sản là hàng hoá được phép kinh doanh của tổ chức, cá nhân đăng ký hoạt động kinh doanh mà không đăng ký quyền sở hữu, sử dụng với cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

#### **Điều 4. Miễn lệ phí trước bạ.**

Theo quy định tại Khoản 1 Điều 1 Nghị định số 80/2008/NĐ-CP việc miễn lệ phí trước bạ được thực hiện như sau:

1. Miễn lệ phí trước bạ đối với: nhà ở, đất ở của hộ nghèo; nhà ở, đất ở của người dân tộc thiểu số ở các xã, phường, thị trấn thuộc vùng khó khăn. Trong đó:

a) Hộ nghèo là hộ tại thời điểm kê khai, nộp lệ phí trước bạ (bao gồm cả trường hợp người kê khai, nộp lệ phí trước bạ là thành viên của hộ) có giấy chứng nhận là hộ nghèo do cơ quan có thẩm quyền cấp hoặc được Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn (cấp xã) nơi cư trú xác nhận là hộ nghèo theo quy định về chuẩn nghèo của Thủ tướng Chính phủ và các văn bản hướng dẫn thi hành.

b) Nhà ở, đất ở của người dân tộc thiểu số kê khai lệ phí trước bạ bao gồm các trường hợp hồ sơ kê khai lệ phí trước bạ nhà ở, đất ở của hộ gia đình có vợ hoặc chồng hoặc cả hai vợ chồng là người dân tộc thiểu số, và hồ sơ kê khai lệ phí trước bạ nhà ở, đất ở của cá nhân là người dân tộc thiểu số.

Vùng khó khăn được xác định theo Quyết định số 30/2007/QĐ-TTg ngày 05/3/2007 của Thủ tướng Chính phủ ban hành Danh mục các đơn vị hành chính thuộc vùng khó khăn và các văn bản sửa đổi, bổ sung (nếu có).

Trường hợp này, các hộ gia đình, cá nhân khi kê khai lệ phí trước bạ thì kèm theo hồ sơ về nguồn gốc nhà đất còn phải có: Xác nhận của UBND xã phường nơi đăng ký hộ khẩu thường trú hoặc bản sao hộ khẩu thường trú chứng

minh hộ gia đình có vợ hoặc chồng hoặc cả hai vợ chồng là người dân tộc thiểu số; hoặc giấy tờ chứng minh cá nhân đăng ký quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất là người dân tộc thiểu số.

2. Miễn lệ phí trước bạ đối với: Phương tiện thủy nội địa (bao gồm cả tàu cá) không có động cơ, trọng tải toàn phần đến 15 tấn hoặc phương tiện có động cơ tổng công suất máy chính đến 15 mã lực (CV) hoặc phương tiện có sức chở người đến 12 người được xác định theo quy định của Luật giao thông đường thủy nội địa và các văn bản hướng dẫn thi hành (kể cả vỏ và tổng thành máy tương ứng lắp thay thế vào các loại phương tiện này).

3. Nhà, đất thuộc quyền quản lý, sử dụng hợp pháp của các cơ sở ngoài công lập đăng ký quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất vào mục đích xã hội, dân số, gia đình, bảo vệ chăm sóc trẻ em theo quy định tại Nghị định số 53/2006/NĐ-CP ngày 25/5/2006 của Chính phủ về chính sách khuyến khích phát triển các cơ sở cung ứng dịch vụ ngoài công lập. Trường hợp các doanh nghiệp hoạt động theo Luật doanh nghiệp sử dụng nhà, đất vào mục đích nêu trên, hoặc các cơ sở ngoài công lập đăng ký quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất nhưng thực tế không sử dụng nhà, đất đó vào mục đích hoạt động được ưu đãi thì phải nộp lệ phí trước bạ hoặc bị truy thu lệ phí trước bạ theo quy định.

4. Nhà, đất thuộc trường hợp được hưởng ưu đãi theo quy định tại Nghị định số 69/2008/NĐ-CP ngày 30/05/2008 của Chính phủ về chính sách khuyến khích xã hội hoá đối với các hoạt động trong lĩnh vực giáo dục, dạy nghề, y tế, văn hoá, thể thao, môi trường.

Trường hợp nếu các đơn vị đã được giải quyết ưu đãi miễn nộp lệ phí trước bạ, đã đăng ký quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất nhưng thực tế không sử dụng nhà, đất đó vào đúng mục đích hoạt động được ưu đãi theo quy định thì phải bị truy thu lệ phí trước bạ.

5. Thủ tục miễn lệ phí trước bạ được thực hiện theo quy định tại mục I phần E Thông tư số 60/2007/TT-BTC ngày 14/06/2007 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Quản lý thuế và hướng dẫn thi hành Nghị định số 85/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Quản lý thuế.

Cơ quan thuế sau khi kiểm tra hồ sơ nếu xác định thuộc trường hợp miễn lệ phí trước bạ thì ghi xác nhận “Trường hợp miễn lệ phí trước bạ theo quy định” vào Tờ khai lệ phí trước bạ (phần kiểm tra xác định của cơ quan thuế) hoặc ghi vào Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất (đối với tài sản là nhà ở, đất ở).

## **Điều 5. Ghi nợ lệ phí trước bạ.**

1. Đối tượng được ghi nợ lệ phí trước bạ:



Hộ gia đình, cá nhân khi được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở mà chưa nộp hoặc nộp chưa đủ số tiền lệ phí trước bạ phải nộp theo quy định thì được ghi nợ lệ phí trước bạ nhà ở, đất ở còn chưa nộp ngân sách nhà nước đối với các đối tượng sau đây:

a) Nhà ở, đất ở của hộ gia đình, cá nhân (trừ các trường hợp được miễn lệ phí trước bạ quy định tại Điều 4 Thông tư này) thuộc Chương trình phát triển kinh tế-xã hội các xã đặc biệt khó khăn, miền núi, vùng sâu, vùng xa theo Quyết định số 135/1998/QĐ-TTg ngày 31/7/1998 của Thủ tướng Chính phủ (gọi chung là Chương trình 135) và được cụ thể hoá tại các quyết định khác của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt các xã đặc biệt khó khăn của Chương trình phát triển kinh tế-xã hội các xã đặc biệt khó khăn, vùng đồng bào dân tộc miền núi, biên giới và vùng sâu, vùng xa và các văn bản sửa đổi, bổ sung hướng dẫn thi hành (nếu có).

b) Đối tượng khác được ghi nợ lệ phí trước bạ theo quy định của Chính phủ.

2. Không áp dụng ghi nợ lệ phí trước bạ đối với các đối tượng nêu tại khoản 1 điều này trong những trường hợp sau đây:

a) Hộ gia đình, cá nhân sử dụng nhà, đất vào mục đích khác ngoài mục đích nhà ở, đất ở, như: nhà, đất sử dụng vào mục đích sản xuất, kinh doanh, dịch vụ (nhà nghỉ, khách sạn, cửa hàng, cửa hiệu, nhà kho, nhà làm việc, trụ sở công ty...); trừ trường hợp cơ sở kinh doanh gắn liền với nhà ở, đất ở.

b) Hộ gia đình, cá nhân thuộc đối tượng được ghi nợ lệ phí trước bạ quy định tại khoản 1 điều này mà đã nộp lệ phí trước bạ thì không hoàn trả số tiền lệ phí trước bạ đã nộp để chuyển sang ghi nợ.

3. Thủ tục ghi nợ lệ phí trước bạ như sau:

a) Hộ gia đình, cá nhân thuộc đối tượng được ghi nợ lệ phí trước bạ nhà ở, đất ở nêu tại khoản 1 điều này thực hiện nộp hồ sơ (trong đó có giấy tờ chứng minh thuộc đối tượng được ghi nợ lệ phí trước bạ nêu tại khoản 1 điều này) tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền quy định tại Điều 122 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP.

b) Cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở kiểm tra hồ sơ, nếu xác định đúng đối tượng được ghi nợ lệ phí trước bạ nhà ở, đất ở nêu tại khoản 1 điều này thì ghi vào giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở: "Nợ lệ phí trước bạ" trước khi cấp cho chủ sở hữu, sử dụng nhà đất.

4. Đối với những nhà ở, đất ở của hộ gia đình, cá nhân đã được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu, sử dụng mà trên giấy đó có ghi "Nợ lệ phí trước bạ" thì khi thực hiện chuyển nhượng, chuyển đổi nhà, đất đó phải nộp tiền lệ phí trước bạ còn ghi nợ trước khi chuyển nhượng, chuyển đổi theo giá tính lệ phí trước bạ tại thời điểm kê khai nộp lệ phí trước bạ.

Cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở nhận được hồ sơ của hộ gia đình, cá nhân còn ghi nợ lệ phí trước bạ làm thủ tục chuyển nhượng, chuyển đổi quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở có trách nhiệm chuyển hồ sơ, kèm theo "Phiếu chuyển thông tin địa chính để thực hiện nghĩa vụ tài chính" sang cho cơ quan Thuế để tính và ra thông báo nộp lệ phí trước bạ trước khi làm thủ tục chuyển nhượng, chuyển đổi theo quy định tại Thông tư liên tịch số 30/2005/TTLT/BTC-BTNMT ngày 18/4/2005 hoặc theo quy định về cơ chế một cửa liên thông thực hiện tại địa phương.

## Chương II CĂN CỨ TÍNH LỆ PHÍ TRƯỚC BẠ

### **Điều 6. Giá trị tài sản tính lệ phí trước bạ.**

Giá trị tài sản tính lệ phí trước bạ là giá chuyển nhượng tài sản thực tế trên thị trường trong nước tại thời điểm tính lệ phí trước bạ. Việc xác định giá trị tài sản tính lệ phí trước bạ trong một số trường hợp thực hiện như sau:

#### 1. Giá trị đất tính lệ phí trước bạ:

Giá trị đất tính lệ phí trước bạ là giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế do người nộp thuế kê khai, được xác định như sau:

$$\text{Giá trị đất tính lệ phí trước bạ} = \text{Diện tích đất chịu lệ phí trước bạ} \times \text{Giá một mét vuông đất (m}^2\text{)}$$

1.1. 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 địa chính để xác định nghĩa vụ tài chính".

1.2. Trường hợp người nộp thuế kê khai không đúng giá thực tế chuyển nhượng thì xác định giá đất căn cứ vào giá một m<sup>2</sup> đất do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (sau đây gọi là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh) quy định áp dụng trong địa bàn tỉnh theo phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất do Chính phủ quy định. Giá đất tính lệ phí trước bạ trong một số trường hợp cụ thể áp dụng như sau:

a) Đối với đất kèm theo nhà thuộc sở hữu nhà nước bán cho người đang thuê theo Nghị định số 61/CP ngày 05/7/1994 của Chính phủ, giá tính lệ phí trước bạ là giá bán thực tế ghi trên hoá đơn bán nhà đất (loại hoá đơn do Bộ Tài chính phát hành) theo quyết định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

b) Đối với đất được nhà nước giao theo hình thức đấu thầu, đấu giá (sau đây gọi chung là đấu giá) thì giá tính lệ phí trước bạ là giá trúng đấu giá thực tế

ghi trên hoá 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) Đối với đất được nhà nước giao không qua hình thức đấu giá thì tính lệ phí trước bạ theo giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định áp dụng tại thời điểm trước bạ.

d) Đối với đất nhận chuyển nhượng của các tổ chức, cá nhân (không phân biệt tổ chức, cá nhân kinh doanh hay không kinh doanh) thì giá tính lệ phí trước bạ là giá chuyển nhượng thực tế ghi trên hoá đơn, hoặc hợp đồng chuyển nhượng, giấy tờ mua bán, hoặc Tờ khai lệ phí trước bạ. Trường hợp giá thực tế chuyển nhượng ghi trên các giấy tờ nêu trên thấp hơn giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định áp dụng tại thời điểm trước bạ thì lệ phí trước bạ được tính theo giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định.

e) Trường hợp người sử dụng đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đó được cơ quan có thẩm quyền cho phép chuyển sang sử dụng vào mục đích khác và tại thời điểm kê khai lệ phí trước bạ, nếu giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định theo mục đích sử dụng mới cao hơn giá đất theo mục đích sử dụng trước đó đã ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (có chênh lệch dương +) thì người sử dụng đất phải nộp lệ phí trước bạ tính trên giá trị chênh lệch; nếu giá đất theo mục đích sử dụng mới thấp hơn giá đất theo mục đích sử dụng trước đó (chênh lệch âm -) thì người sử dụng đất không phải nộp lệ phí trước bạ và không được hoàn trả số tiền lệ phí trước bạ đã nộp.

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, mà 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 do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định tại thời điểm tính lệ phí trước bạ.

g) 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.

## 2. Giá trị nhà tính lệ phí trước bạ:

Giá trị nhà tính lệ phí trước bạ (sau đây gọi là giá trị nhà trước bạ) là giá trị nhà thực tế chuyển nhượng trên thị trường tại thời điểm tính lệ phí trước bạ.

Trường hợp không xác định được giá trị thực tế chuyển nhượng hoặc kê khai giá trị thực tế chuyển nhượng thấp hơn giá thị trường thì áp dụng giá nhà tính lệ phí trước bạ do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định tại thời điểm tính lệ phí trước bạ như sau:

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

2.1. 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.

2.2. Giá một (01) 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 quy định áp dụng tại thời điểm trước bạ.

2.3. Tỷ lệ (%) chất lượng còn lại của nhà chịu lệ phí trước bạ được quy định như sau:

a) Khai lệ phí trước bạ lần đầu đối với nhà có thời gian đã sử dụng dưới 5 năm: 100%;

Khai nộp lệ phí trước bạ lần đầu đối với nhà chịu lệ phí trước bạ có thời gian đã sử dụng từ 5 năm trở lên thì áp dụng tỷ lệ (%) chất lượng còn lại của nhà có thời gian đã sử dụng tương ứng theo hướng dẫn tại điểm b khoản này.

b) Khai lệ phí trước bạ từ lần thứ 2 trở đi:

Thời gian đã 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 đến 10 năm	85	80	80	65	65
- Trên 10 năm đến 20 năm	70	60	55	35	35
- Trên 20 năm đến 50 năm	50	40	35	25	25
- Trên 50 năm	30	25	25	20	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 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.

2.4. Một số trường hợp áp dụng giá trị nhà trước bạ như sau:

a) Giá tính lệ phí trước bạ nhà thuộc sở hữu nhà nước bán cho người đang thuê theo Nghị định số 61/CP ngày 05/7/1994 của Chính phủ là giá bán thực tế ghi trên hoá đơn bán nhà theo quyết định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

b) Giá tính lệ phí trước bạ nhà mua của các tổ chức, cá nhân (không phân biệt tổ chức, cá nhân kinh doanh hay không kinh doanh; trừ nhà thuộc sở hữu nhà

nước bán cho người đang thuê theo Nghị định 61/CP) thì giá tính lệ phí trước bạ là giá mua thực tế ghi trên hoá đơn (loại hoá đơn hợp pháp theo quy định của Bộ Tài chính), hoặc giá mua thực tế ghi trên hợp đồng mua bán, chuyển nhượng nhưng không thấp hơn giá nhà do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định tại thời điểm tính lệ phí trước bạ.

c) 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 thì giá tính lệ phí trước bạ là giá nhà được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

3. Giá trị tài sản là tàu thuyền, xe ô tô, xe gắn máy, súng săn, súng thể thao tính lệ phí trước bạ (sau đây gọi chung là giá trị tài sản trước bạ) là giá trị tài sản thực tế chuyển nhượng trên thị trường trong nước tại thời điểm tính lệ phí trước bạ. Giá tính lệ phí trước bạ một số trường hợp cụ thể như sau:

3.1. Tài sản mua trực tiếp của cơ sở được phép sản xuất, lắp ráp trong nước (gọi chung là cơ sở sản xuất) bán ra là giá thực tế thanh toán (giá bán bao gồm cả thuế giá trị gia tăng, thuế tiêu thụ đặc biệt - nếu có) ghi trên hoá đơn bán hàng hợp pháp.

Tổ chức, cá nhân mua hàng của các đại lý bán hàng trực tiếp ký hợp đồng đại lý với cơ sở sản xuất và bán đúng giá của cơ sở sản xuất quy định thì cũng được coi là mua trực tiếp của cơ sở sản xuất.

Cơ sở sản xuất phải thông báo bằng văn bản cho cơ quan Thuế địa phương về giá bán của từng loại hàng thuộc loại tài sản chịu lệ phí trước bạ trong từng thời kỳ.

Cơ quan Thuế đối chiếu giữa giá bán ghi trên hoá đơn bán hàng của đại lý xuất cho khách hàng với giá bán theo thông báo giá của cơ sở sản xuất, nếu phù hợp thì tính lệ phí trước bạ theo giá ghi trên hoá đơn.

Trường hợp giá bán hàng ghi trên hoá đơn bán hàng của đại lý xuất cho khách hàng thấp hơn giá bán hàng do cơ sở sản xuất thông báo thì được xác định theo bảng giá tối thiểu tính lệ phí trước bạ do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định.

3.2. Đối với tài sản mua theo phương thức trả góp, tính lệ phí trước bạ theo giá trả một lần bao gồm cả thuế giá trị gia tăng, thuế tiêu thụ đặc biệt (nếu có) quy định đối với tài sản đó (không tính lãi trả góp).

3.3. Đối với tài sản mua theo phương thức đấu giá đúng quy định của pháp luật về đấu thầu, đấu giá (kể cả hàng tịch thu, hàng thanh lý) thì giá tính lệ phí trước bạ là giá trúng đấu giá thực tế ghi trên hoá đơn bán hàng.

3.4. Đối với phương tiện vận tải được lắp đặt các thiết bị chuyên dùng gắn liền với phương tiện đó, như: xe ô tô chuyên dùng chở hàng đông lạnh được lắp đặt hệ thống máy lạnh, xe ô tô chuyên dùng dò sóng được lắp đặt hệ thống radar, v.v. thì giá tính lệ phí trước bạ là toàn bộ giá trị tài sản, bao gồm cả các thiết bị chuyên dùng gắn liền với phương tiện vận tải đó.

3.5. Đối với tài sản không xác định được giá trị thực tế chuyển nhượng hoặc kê khai giá trị chuyển nhượng thấp hơn giá do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định, thì áp dụng bảng giá tính lệ phí trước bạ do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định tại thời điểm tính lệ phí trước bạ.

Trường hợp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh cũng chưa quy định giá tính lệ phí trước bạ đối với tài sản đó, thì áp dụng theo giá thị trường của loại tài sản tương ứng, hoặc xác định bằng (=) giá nhập khẩu (theo giá tính thuế nhập khẩu mà cơ quan Hải quan đã xác định) tại cửa khẩu (CIF), cộng (+) thuế nhập khẩu, cộng (+) thuế tiêu thụ đặc biệt (nếu có), cộng (+) thuế giá trị gia tăng theo chế độ quy định đối với loại tài sản tương ứng (không phân biệt đối tượng phải nộp hay được miễn nộp thuế).

3.6. Đối với tài sản trước bạ là tài sản cũ đã qua sử dụng thì giá tính lệ phí trước bạ là giá trị tài sản mới (100%) nhân (x) tỷ lệ (%) chất lượng còn lại của tài sản trước bạ như sau:

a) Giá trị tài sản mới (100%) xác định theo bảng giá tài sản tính lệ phí trước bạ do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định.

b) Tỷ lệ (%) chất lượng còn lại của tài sản trước bạ được quy định cụ thể như sau:

\* Kê khai lệ phí trước bạ lần đầu tại Việt Nam:

- Tài sản mới: 100%.

- Tài sản đã qua sử dụng nhập khẩu vào Việt Nam: 85%.

\* Kê khai lệ phí trước bạ tại Việt Nam từ lần thứ 2 trở đi (trường hợp tài sản đã được kê khai, nộp lệ phí trước bạ tại Việt Nam thực hiện chuyển nhượng và kê khai lệ phí trước bạ tiếp theo với cơ quan quản lý nhà nước):

- Thời gian đã sử dụng trong 1 năm: 85%

- Thời gian đã sử dụng trên 1 đến 3 năm: 70%

- Thời gian đã sử dụng từ trên 3 đến 6 năm: 50%

- Thời gian đã sử dụng trên 6 đến 10 năm: 30%

- Thời gian đã sử dụng trên 10 năm: 20%

\* Thời gian đã sử dụng của tài sản được xác định như sau:

- Đối với tài sản được sản xuất tại Việt Nam, thời gian đã sử dụng tính từ thời điểm (năm) sản xuất tài sản đó đến năm kê khai lệ phí trước bạ;

- Đối với tài sản mới (100%) nhập khẩu, thời gian đã sử dụng tính từ thời điểm (năm) nhập khẩu tài sản đó đến năm kê khai lệ phí trước bạ. Trường hợp không xác định được thời điểm nhập khẩu thì tính theo thời điểm (năm) sản xuất ra tài sản đó.

- Đối với tài sản đã qua sử dụng nhập khẩu kê khai lệ phí trước bạ tại Việt Nam từ lần thứ 2 trở đi, thời gian đã sử dụng tính từ thời điểm (năm) sản xuất tài sản đó đến năm kê khai lệ phí trước bạ và giá trị tài sản làm căn cứ xác định giá tính lệ phí trước bạ là giá của loại tài sản tương ứng do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định mới 100%.

Ví dụ: Tài sản sản xuất năm 2007, đăng ký lần đầu tại Việt Nam (chất lượng mới 100%) năm 2007, đến năm 2009 chuyển giao cho cá nhân khác thực hiện đăng ký sử dụng lần 2 thì thời gian đã sử dụng được tính là 3 năm (2007, 2008, 2009).

Trường hợp không xác định được thời điểm (năm) sản xuất ra tài sản đó thì thời gian đã sử dụng tính từ thời điểm (năm) nhập khẩu tài sản đó và giá trị tài sản làm căn cứ xác định giá tính lệ phí trước bạ là giá của loại tài sản tương ứng đã qua sử dụng (85%).

4. Căn cứ vào nguyên tắc xác định giá tính lệ phí trước bạ quy định tại Điều 5 Nghị định số 176/1999/NĐ-CP và hướng dẫn tại Thông tư này, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xác định và ban hành Bảng giá tính lệ phí trước bạ đối với các tài sản là nhà, đất, tàu thuyền, xe ô tô, xe gắn máy, súng săn, súng thể thao áp dụng tại địa phương trong từng thời kỳ.

Trong quá trình quản lý thu lệ phí trước bạ, nếu cơ quan thuế phát hiện các trường hợp giá tính lệ phí trước bạ tài sản quy định chưa phù hợp với giá thị trường hoặc tài sản đã xuất hiện trên thị trường địa phương đăng ký nộp lệ phí trước bạ nhưng chưa được quy định trong bảng giá tính lệ phí trước bạ của địa phương thì phải có ý kiến đề xuất kịp thời gửi Ủy ban nhân dân tỉnh hoặc cơ quan được ủy quyền ban hành bảng giá để sửa đổi, bổ sung bảng giá tính lệ phí trước bạ.

Chậm nhất sau 15 ngày kể từ ngày ban hành Bảng giá tính lệ phí trước bạ, cơ quan ban hành phải gửi Bộ Tài chính (Tổng cục Thuế) để theo dõi thực hiện.

#### **Điều 7. Mức thu lệ phí trước bạ.**

Mức thu lệ phí trước bạ được xác định theo tỷ lệ (%) trên giá trị tài sản tính lệ phí trước bạ, cụ thể như sau:

1. Nhà, đất: 0,5% (không phải năm phần trăm).
2. Phương tiện vận tải cơ giới đường thủy, phương tiện đánh bắt và vận chuyển thủy sản (kể cả vỏ, khung, tổng thành máy thủy): 1% (một phần trăm); riêng tàu đánh cá xa bờ (kể cả vỏ, khung, tổng thành máy lắp thay thế) là: 0,5% (không phải năm phần trăm).

Trong đó tàu đánh cá xa bờ là tàu được lắp máy chính có công suất từ 90 mã lực (CV) trở lên được cơ quan đăng kiểm chất lượng tàu cá xác nhận đủ điều kiện để đánh cá xa bờ và người kê khai lệ phí trước bạ tàu đánh cá xa bờ phải xuất trình cho cơ quan Thuế:

- Biên bản kiểm tra kỹ thuật do cơ quan đăng kiểm tàu cá cấp.
- Giấy tờ xác minh nguồn gốc hợp pháp của tàu, ghi rõ: số máy, công suất máy chính của tàu.

3. Súng săn, súng thể thao: 2% (hai phần trăm).

4. Xe máy (kể cả khung, tổng thành máy của xe máy) mức thu như sau:

a) Tỷ lệ thu lệ phí trước bạ đối với xe máy của tổ chức, cá nhân kê khai nộp lệ phí trước bạ tại các thành phố trực thuộc Trung ương, thành phố thuộc tỉnh và thị xã nơi Ủy ban nhân dân tỉnh đóng trụ sở như sau:

- Kê khai nộp lệ phí trước bạ xe máy lần đầu: xe máy đã được chủ tài sản kê khai, nộp lệ phí trước bạ tại các địa bàn khác, sau đó chuyển giao cho tổ chức, cá nhân kê khai nộp lệ phí trước bạ tại địa bàn quy định tại khoản này thì nộp lệ phí trước bạ theo tỷ lệ: 5% (năm phần trăm).

- Kê khai nộp lệ phí trước bạ xe máy từ lần thứ 2 trở đi (là xe máy đã được chủ tài sản kê khai, nộp lệ phí trước bạ tại địa bàn quy định tại khoản này, nay được kê khai nộp lệ phí trước bạ tiếp theo) nộp lệ phí trước bạ theo tỷ lệ: 1% (một phần trăm).

Thành phố trực thuộc Trung ương, thành phố thuộc tỉnh và thị xã nơi Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương đóng trụ sở được xác định theo địa giới hành chính nhà nước tại thời điểm kê khai lệ phí trước bạ, bao gồm tất cả các quận, huyện trực thuộc thành phố, không phân biệt các quận nội thành hay các huyện ngoại thành, đô thị hay nông thôn. Thành phố thuộc tỉnh và thị xã nơi Ủy ban nhân dân tỉnh đóng trụ sở bao gồm tất cả các phường, xã thuộc thành phố, thị xã, không phân biệt là nội thành, nội thị hay xã ngoại thành, ngoại thị.

b) Tỷ lệ thu lệ phí trước bạ đối với xe máy của tổ chức, cá nhân kê khai nộp lệ phí trước bạ tại các địa bàn khác địa bàn quy định tại điểm a khoản này thực hiện như sau:

- Kê khai nộp lệ phí trước bạ xe máy lần đầu nộp lệ phí trước bạ theo tỷ lệ: 2% (hai phần trăm).

- Kê khai nộp lệ phí trước bạ xe máy từ lần thứ 2 trở đi (là xe máy đã được chủ tài sản kê khai, nộp lệ phí trước bạ tại Việt Nam thì lần kê khai nộp lệ phí trước bạ tiếp theo được xác định là từ lần thứ 2 trở đi) nộp lệ phí trước bạ theo tỷ lệ: 1% (một phần trăm)

Đối với xe máy được kê khai nộp lệ phí trước bạ từ lần thứ 2 trở đi, chủ tài sản kê khai lệ phí trước bạ phải xuất trình cho cơ quan Thuế giấy đăng ký mô tô, xe máy hoặc hồ sơ đăng ký xe do Công an cấp đăng ký trả. Địa bàn đã kê khai



nộp lệ phí lần trước được xác định theo “Nơi thường trú”, “Nơi Đăng ký nhân khẩu thường trú” hoặc “Địa chỉ” ghi trong giấy đăng ký mô tô, xe máy hoặc giấy khai đăng ký xe, giấy khai sang tên, di chuyển trong hồ sơ đăng ký xe và được xác định theo địa giới hành chính nhà nước tại thời điểm kê khai lệ phí trước bạ.

Thí dụ cụ thể về xác định tỷ lệ nộp lệ phí trước bạ của các trường hợp kê khai nộp lệ phí trước bạ từ lần thứ 2 trở đi (trong đó địa bàn A là địa bàn trong nhóm các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương, thành phố thuộc tỉnh và thị xã nơi Ủy ban nhân dân tỉnh đóng trụ sở; địa bàn B là các địa bàn khác) như sau:

+ Trường hợp 1: Xe máy đã được kê khai nộp lệ phí trước bạ tại địa bàn A, lần tiếp theo kê khai nộp lệ phí trước bạ tại địa bàn A nộp lệ phí trước bạ theo tỷ lệ 1%.

+ Trường hợp 2: Xe máy đã được kê khai nộp lệ phí trước bạ tại địa bàn A, lần tiếp theo kê khai nộp lệ phí trước bạ tại địa bàn B nộp lệ phí trước bạ theo tỷ lệ 1%.

+ Trường hợp 3: Xe máy đã được kê khai nộp lệ phí trước bạ tại địa bàn B, lần tiếp theo kê khai nộp lệ phí trước bạ tại địa bàn A nộp lệ phí trước bạ theo tỷ lệ 5%.

+ Trường hợp 4: Xe máy đã được kê khai nộp lệ phí trước bạ tại địa bàn B, lần tiếp theo kê khai nộp lệ phí trước bạ tại địa bàn B nộp lệ phí trước bạ theo tỷ lệ 1%.

+ Trường hợp 5: Xe máy kê khai nộp lệ phí trước bạ lần đầu tại địa bàn A hoặc địa bàn B, sau đó đã được kê khai nộp lệ phí trước bạ tại địa bàn B, lần tiếp theo kê khai nộp lệ phí trước bạ tại địa bàn A nộp lệ phí trước bạ theo tỷ lệ 5%.

+ Trường hợp 6: Xe máy kê khai nộp lệ phí trước bạ lần đầu tại địa bàn A hoặc địa bàn B, sau đó đã được kê khai nộp lệ phí trước bạ tại địa bàn A, lần tiếp theo kê khai nộp lệ phí trước bạ tại địa bàn A nộp lệ phí trước bạ theo tỷ lệ 1%.

+ Trường hợp 7: Xe máy kê khai nộp lệ phí trước bạ lần đầu tại địa bàn A hoặc địa bàn B, sau đó đã được kê khai nộp lệ phí trước bạ tại địa bàn A hoặc địa bàn B, lần tiếp theo kê khai nộp lệ phí trước bạ tại địa bàn B nộp lệ phí trước bạ theo tỷ lệ 1%.

5. Xe ô tô (kể cả khung, tổng thành máy của xe ô tô) mức thu như sau:

5.1. Xe Ô tô chở người dưới 10 chỗ ngồi (kể cả lái xe) nộp lệ phí trước bạ theo tỷ lệ từ 10% (mười phần trăm) đến 15% (mười lăm phần trăm). Trong đó:

a) Số chỗ ngồi trên xe ô tô được xác định theo thiết kế của nhà sản xuất.

b) Xe ô tô chở người dưới 10 chỗ ngồi kể cả lái xe (sau đây gọi là xe ô tô dưới 10 chỗ ngồi) không bao gồm: xe lam; xe ô tô thiết kế vừa chở người, vừa chở hàng hoá

c) Căn cứ quy định về tỷ lệ thu lệ phí trước bạ đối với xe ô tô dưới 10 chỗ ngồi tại khoản 2 Điều 1 Nghị định số 80/2008/NĐ-CP và hướng dẫn tại khoản

này, Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (sau đây gọi là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh) giao cho cơ quan chức năng xây dựng tỷ lệ thu lệ phí trước bạ cụ thể để trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định cụ thể tỷ lệ thu lệ phí trước bạ đối với xe ô tô dưới 10 chỗ ngồi cho phù hợp với điều kiện thực tế của địa phương.

5.2. Đối với xe ô tô (kể cả rơ moóc, sơ mi rơ moóc) khác, không phải là xe ô tô dưới 10 chỗ ngồi theo quy định tại điểm 5.1 khoản này và không phải là xe chuyên dùng thuộc các trường hợp không phải nộp lệ phí trước bạ theo quy định tại khoản 7 và khoản 15 Điều 3 Thông tư này thì nộp lệ phí trước bạ theo tỷ lệ: 2% (hai phần trăm).

### **Điều 8. Xác định số tiền lệ phí trước bạ nộp ngân sách nhà nước.**

1. Xác định số tiền lệ phí trước bạ đối với một tài sản căn cứ vào giá trị tài sản trước bạ và mức thu lệ phí trước bạ quy định tại Điều 6, Điều 7 Thông tư này:

$$\text{Số tiền lệ phí trước bạ} = \frac{\text{Giá trị tài sản tính lệ phí trước bạ}}{\text{lệ phí trước bạ}} \times \text{Mức thu lệ phí trước bạ (\%)}$$

2. Số tiền lệ phí trước bạ phải nộp ngân sách nhà nước một (01) lần/một (01) tài sản không quá năm trăm (500) triệu đồng (trừ xe ô tô chở người dưới 10 chỗ ngồi (kể cả lái xe) và trường hợp nêu tại khoản 3 điều này), cụ thể là:

- Số tiền lệ phí trước bạ tính theo hướng dẫn tại khoản 1 Điều này là năm trăm (500) triệu đồng, hoặc nhỏ hơn năm trăm triệu đồng thì phải nộp ngân sách nhà nước theo số thực tế phát sinh.

- Số tiền lệ phí trước bạ tính theo hướng dẫn tại Khoản 1 Điều này lớn hơn năm trăm (500) triệu đồng thì phải nộp ngân sách nhà nước là năm trăm (500) triệu đồng.

3. Đối với nhà xưởng sản xuất kinh doanh (bao gồm cả đất kèm theo nhà xưởng) của một tổ chức, cá nhân được tính chung cho toàn bộ nhà xưởng trong cùng một khuôn viên thửa đất/nhà thuộc quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp của tổ chức, cá nhân đó. Trường hợp tổ chức, cá nhân đăng ký quyền sở hữu, sử dụng một lần hoặc chia ra đăng ký sở hữu, sử dụng nhiều lần thì toàn bộ nhà xưởng trong cùng một khuôn viên của tổ chức, cá nhân đó chỉ phải nộp lệ phí trước bạ mức cao nhất là năm trăm (500) triệu đồng.

Ví dụ: Công ty A có 3 nhà xưởng trong một khuôn viên đất rộng 100.000 m<sup>2</sup>, tổng giá trị toàn bộ 3 nhà xưởng (kể cả đất) trong khuôn viên 210.000 triệu đồng, giá trị mỗi nhà xưởng 70.000 triệu đồng, lệ phí trước bạ được xác định như sau:

- Nếu Công ty A thực hiện kê khai, nộp lệ phí trước bạ một lần thì số tiền lệ phí trước bạ được xác định = 210.000 triệu x 0,5% = 1.050 triệu đồng và Công ty A chỉ phải nộp lệ phí trước bạ 500 triệu đồng.

- Nếu Công ty A chia ra 3 lần kê khai, nộp lệ phí trước bạ (mỗi lần kê khai cho một nhà xưởng) thì: Lần thứ nhất phải nộp số lệ phí trước bạ là 350 triệu đồng (70.000 triệu x 0,5%); Lần thứ 2 phải nộp tiếp 150 triệu đồng (thay vì phải nộp 350 triệu đồng); lần kê khai lệ phí trước bạ cho nhà xưởng còn lại, Công ty A không phải nộp lệ phí trước bạ (vì đã nộp đủ lệ phí trước bạ theo quy định).

### **Chương III**

## **KÊ KHAI, HẠCH TOÁN, KẾ TOÁN LỆ PHÍ TRƯỚC BẠ**

**Điều 9. Trách nhiệm của người có tài sản thuộc đối tượng chịu lệ phí trước bạ.**

1. Tổ chức, cá nhân có tài sản thuộc đối tượng chịu lệ phí trước bạ (không phân biệt đối tượng thuộc diện phải nộp hay không phải nộp) phải kê khai lệ phí trước bạ như sau:

a) Mỗi lần nhận tài sản (do mua, chuyển nhượng, chuyển đổi, được biếu, tặng, cho, thừa kế...), chủ tài sản (hoặc người được chủ tài sản ủy quyền) phải kê khai lệ phí trước bạ theo mẫu tờ khai số 01/LPTB hoặc 02/LPTB ban hành kèm theo Thông tư số 60/2007/TT-BTC ngày 14/06/2007 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành một số Điều của Luật Quản lý thuế và hướng dẫn thi hành Nghị định số 85/2007/NĐ-CP ngày 25/05/2007 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số Điều của Luật Quản lý thuế. Người kê khai phải chịu trách nhiệm về tính chính xác của việc kê khai.

b) Tờ khai lệ phí trước bạ được lập riêng cho từng tài sản thành 2 bản và kèm theo giấy tờ có liên quan (sau đây gọi chung là hồ sơ kê khai lệ phí trước bạ), nộp tại cơ quan nhà nước tiếp nhận hồ sơ theo quy định tại mục IX phần B Thông tư số 60/2007/TT-BTC.

c) Để phù hợp với thời hạn đăng ký sang tên, di chuyển xe quy định tại phần B, mục II Thông tư số 06/2009/TT-BCA(C11) ngày 11/03/2009 của Bộ Công An quy định việc cấp, thu hồi đăng ký, biển số các loại phương tiện giao thông cơ giới đường bộ và để thống nhất thực hiện đối với các loại tài sản, đồng thời phù hợp với tình hình thực tế, thời hạn phải kê khai lệ phí trước bạ với cơ quan Thuế được quy định như sau:

Chậm nhất là ba mươi (30) ngày kể từ ngày làm giấy tờ chuyển giao tài sản giữa hai bên hoặc ngày ký xác nhận "hồ sơ tài sản hợp pháp" của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Đối với tài sản chuyển dịch quyền sở hữu, sử dụng trước ngày Nghị định số 176/1999/NĐ-CP có hiệu lực thi hành nếu chưa kê khai lệ phí

trước bạ thì thời hạn phải kê khai lệ phí trước bạ được tính kể từ ngày Nghị định số 176/1999/NĐ-CP có hiệu lực thi hành.

2. Chủ tài sản (hoặc người được chủ tài sản ủy quyền) có trách nhiệm cung cấp đầy đủ hồ sơ kê khai lệ phí trước bạ với cơ quan nhà nước theo quy định tại điểm 1.2 mục IX phần B Thông tư số 60/2007/TT-BTC ngày 14/06/2007 của Bộ Tài chính và hướng dẫn tại Thông tư này:

Trường hợp chủ tài sản không trực tiếp kê khai, nộp lệ phí trước bạ mà ủy quyền cho người khác kê khai, nộp thay thì việc ủy quyền phải được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật, người được ủy quyền phải xuất trình:

- Giấy ủy quyền nộp thay lệ phí trước bạ của chủ tài sản, ghi rõ: tên và địa chỉ, số chứng minh nhân dân của người được ủy quyền (đối với cá nhân); hoặc Giấy giới thiệu của tổ chức ủy quyền (đối với tổ chức); Chứng minh nhân dân của người được ủy quyền kê khai, nộp thay lệ phí trước bạ.

- Trường hợp tổ chức kinh doanh dịch vụ làm thủ tục về thuế thực hiện hợp đồng làm dịch vụ kê khai lệ phí trước bạ cho chủ tài sản thì đại lý thuế phải thực hiện đúng quy định về trách nhiệm của đại lý thuế khi làm thủ tục về thuế (ký tên, đóng dấu trên hồ sơ kê khai, ghi rõ số chứng chỉ hành nghề...).

3. Tổ chức, cá nhân có tài sản thuộc đối tượng chịu lệ phí trước bạ có trách nhiệm nộp lệ phí trước bạ đầy đủ, đúng hạn vào ngân sách nhà nước (trừ trường hợp không phải nộp hoặc được miễn) theo quy định của pháp luật.

4. Lệ phí trước bạ nộp bằng Đồng Việt Nam theo chương, loại, khoản, mục, tiêu mục tương ứng của Mục lục ngân sách nhà nước quy định.

Giấy nộp tiền vào ngân sách nhà nước hoặc biên lai thu lệ phí trước bạ, kèm theo thông báo nộp lệ phí trước bạ của cơ quan Thuế giao cho người nộp là chứng từ xác định chủ tài sản đã hoàn thành nghĩa vụ nộp lệ phí trước bạ để thực hiện đăng ký quyền sở hữu, sử dụng tài sản với cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

5. Đối với tài sản mua bán, chuyển dịch quyền sở hữu, sử dụng trước ngày Nghị định số 176/1999/NĐ-CP của Chính phủ có hiệu lực thi hành (01/01/2000) mà người đang sở hữu, sử dụng hợp pháp chưa nộp lệ phí trước bạ thì phải nộp lệ phí trước bạ và chỉ phải nộp một lần theo quy định tại Nghị định số 176/1999/NĐ-CP của Chính phủ và hướng dẫn tại Thông tư này (không phải nộp thay hoặc bị xử phạt đối với trường hợp tài sản đã chuyển dịch nhiều lần trước ngày 01/01/2000).

Trường hợp tài sản thuộc đối tượng chịu lệ phí trước bạ chuyển dịch từ ngày Nghị định số 176/1999/NĐ-CP của Chính phủ có hiệu lực thi hành (01/01/2000) thì mỗi lần chuyển dịch phải kê khai, nộp lệ phí trước bạ riêng cho từng lần chuyển dịch (trừ trường hợp quy định tại khoản 17 Điều 3 Thông tư này). Trường hợp người giao tài sản chưa nộp lệ phí trước bạ thì người nhận tài sản phải nộp lệ phí trước bạ thay cho người giao tài sản theo quy định của pháp luật.

## **Điều 10. Hạch toán, kế toán lệ phí trước bạ.**

1. Tổ chức, cá nhân (đối với cá nhân sản xuất, kinh doanh, dịch vụ) nộp lệ phí trước bạ được hạch toán tăng giá trị tài sản cố định tương ứng với số tiền lệ phí trước bạ thực nộp ngân sách nhà nước (trừ tiền nộp phạt).

2. Lệ phí trước bạ (kể cả tiền phạt nếu có) là khoản thu của ngân sách nhà nước, cơ quan Thuế thu lệ phí trước bạ phải mở sổ kế toán cập nhật thường xuyên tình hình thu, nộp lệ phí trước bạ (kể cả tiền phạt nếu có) vào ngân sách nhà nước đối với toàn bộ các thông báo nộp tiền đã gửi đến chủ tài sản (hoặc Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất nếu là thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà đất) về: số, ngày ra thông báo nộp tiền; tên chủ tài sản; loại tài sản; số tiền phải nộp (theo thông báo); số, ngày chứng từ nộp tiền (giấy báo có của Kho bạc nhà nước, hoặc giấy nộp tiền, hoặc biên lai thu tiền); số tiền đã nộp (theo chứng từ nộp tiền); số tiền chưa nộp (nếu có).

## **Chương IV**

### **NHIỆM VỤ, TRÁCH NHIỆM, QUYỀN HẠN CỦA CƠ QUAN THUẾ VÀ CÁC CƠ QUAN LIÊN QUAN**

#### **Điều 11. Nhiệm vụ, quyền hạn của cơ quan thuế.**

1. Cục Thuế tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương có nhiệm vụ thông báo việc sử dụng tờ khai lệ phí trước bạ theo mẫu ban hành kèm theo Thông tư số 60/2007/TT-BTC ngày 14/06/2007 của Bộ Tài chính, như: mẫu tờ khai, nơi nhận mẫu tờ khai (qua giao dịch điện tử hay tại cơ quan thuế...), nơi nộp tờ khai. Trường hợp cần có sẵn tờ khai lệ phí trước bạ các tài sản là tàu thuyền, ô tô, xe máy, súng săn, súng thể thao để cấp phát cho người nộp thuế thì Cục Thuế có trách nhiệm in theo mẫu quy định và cung cấp cho các Chi cục Thuế để cấp phát (không thu tiền) cho chủ tài sản kê khai lệ phí trước bạ.

2. Niêm yết công khai tại nơi nhận hồ sơ kê khai lệ phí trước bạ các quy định sau đây:

a) Hồ sơ, thủ tục kê khai lệ phí trước bạ đối với từng loại tài sản (chủ tài sản cần cung cấp những giấy tờ gì, từng loại bao nhiêu bản (bản chính, photocopy hay bản sao có công chứng/chứng thực)).

b) Mẫu hướng dẫn kê khai vào tờ khai lệ phí trước bạ.

c) Mức thu lệ phí trước bạ từng loại tài sản.

d) Bảng giá tính lệ phí trước bạ từng loại tài sản do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương ban hành đang có hiệu lực thi hành.

e) Sơ đồ (tóm tắt) quy trình tổ chức thu lệ phí trước bạ từ khâu nhận hồ sơ đến khâu trả kết quả và thu tiền vào ngân sách nhà nước.

g) Các quy định khác có liên quan (nếu có).

3. Hướng dẫn các tổ chức, cá nhân thực hiện kê khai lệ phí trước bạ đúng quy định.

4. Tổ chức kiểm tra hồ sơ, tiếp nhận hồ sơ kê khai lệ phí trước bạ theo đúng quy định. Trường hợp hồ sơ kê khai lệ phí trước bạ chưa đúng quy định thì phải trả lại để chủ tài sản bổ sung, bảo đảm tính đầy đủ, hợp pháp của hồ sơ theo đúng quy định.

Khi giao nhận hồ sơ kê khai lệ phí trước bạ, người nhận hồ sơ phải vào sổ tiếp nhận hồ sơ theo mẫu (số 04-05/GNHS và 04a-05/GNHS) ban hành kèm theo Thông tư này và phải ghi rõ: số thứ tự (theo ngày tháng nhận hồ sơ), tên chủ tài sản, địa chỉ, tên tài sản trước bạ và người nộp hồ sơ (hoặc người giao hồ sơ của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất) ký xác nhận.

5. Tính và thông báo nộp lệ phí trước bạ theo mẫu quy định. Mỗi thông báo nộp lệ phí trước bạ được lập thành 2 bản như sau:

a) Đối với tài sản là nhà, đất thì trong thời hạn ba (03) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ của chủ nhà đất thực hiện nghĩa vụ tài chính do Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất chuyển đến, cơ quan Thuế phải xác định và ghi đầy đủ vào thông báo nộp lệ phí trước bạ và chuyển cho Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất một (01) bản để Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất trao cho chủ nhà, đất (hoặc người được chủ nhà, đất uỷ quyền), còn một (01) bản lưu tại cơ quan Thuế.

b) Đối với loại tài sản là tàu thuyền, xe ô tô, xe máy, súng săn, súng thể thao thì ngay trong ngày tiếp nhận hồ sơ kê khai lệ phí trước bạ, cơ quan Thuế phải xác định, ghi đầy đủ vào thông báo nộp lệ phí trước bạ và trao thông báo nộp cho chủ tài sản (hoặc người được chủ tài sản uỷ quyền), còn một (01) bản lưu tại cơ quan Thuế.

c) Trường hợp ở địa phương chưa tổ chức thu lệ phí trước bạ qua Kho bạc Nhà nước thì cơ quan Thuế phải trực tiếp thu tiền lệ phí trước bạ và phải nộp tiền vào Kho bạc Nhà nước theo quy định hiện hành.

6. Mờ sổ kế toán để ghi chép cập nhật từng đối tượng kê khai lệ phí trước bạ về: số lệ phí trước bạ phải thu (theo thông báo), số lệ phí trước bạ đã thu (theo sổ chứng từ nộp tiền), trường hợp không thu (miễn nộp) lệ phí trước bạ (ghi rõ không thu) theo mẫu số 05/SKT-LPTB ban hành kèm theo Thông tư này.

Hàng tháng (chậm nhất vào ngày 5) phải hoàn thành việc đối chiếu giữa thông báo nộp lệ phí trước bạ với chứng từ nộp tiền (giấy nộp tiền hoặc biên lai thu lệ phí trước bạ) và chứng từ nộp tiền vào Kho bạc Nhà nước (đối với trường hợp cơ quan Thuế trực tiếp thu tiền) để xác định số tiền lệ phí trước bạ phải thu, đã thu, đã nộp vào ngân sách nhà nước của tháng trước, có biện pháp xử lý đối với những trường hợp chậm nộp, nộp thừa (thiếu) hoặc vi phạm khác.

7. Giải quyết khiếu nại, tố cáo về lệ phí trước bạ theo thẩm quyền theo quy định tại Luật Quản lý thuế và các văn bản hướng dẫn thi hành, hoặc chuyển hồ sơ sang cơ quan nhà nước có thẩm quyền để xử lý theo quy định của pháp luật.

8. Xử lý vi phạm hành chính đối với những tổ chức, cá nhân vi phạm chế độ kê khai, nộp lệ phí trước bạ theo quy định của Luật Quản lý thuế và các văn bản hướng dẫn thi hành.

9. Báo cáo tình hình thu, nộp và kiến nghị các vướng mắc trong quá trình tổ chức quản lý, thu lệ phí trước bạ tại địa phương theo hướng dẫn của Bộ Tài chính, Tổng cục Thuế.

10. Tổ chức lưu giữ, bảo quản sổ sách, chứng từ và hồ sơ có liên quan đến các tài sản đã nộp lệ phí trước bạ theo quy định sau đây:

a) Đối với các chứng từ thu lệ phí trước bạ (biên lai thu tiền, giấy nộp tiền) đóng thành quyển theo thứ tự thời gian từng năm (hoặc theo sổ thứ tự ghi trong sổ kế toán thu, nộp lệ phí trước bạ) và theo từng loại tài sản (nhà đất, tàu thuyền,...).

b) Hồ sơ kê khai lệ phí trước bạ của từng tài sản, như: tờ khai lệ phí trước bạ của chủ tài sản các bản photocopy giấy tờ chứng minh nguồn gốc tài sản, các bản sao giấy tờ xác nhận thuộc đối tượng miễn thu hoặc không phải nộp lệ phí trước bạ do chủ tài sản cung cấp, thông báo nộp lệ phí trước bạ được sắp xếp và đánh số thứ tự theo số thứ tự của sổ kế toán thu, nộp lệ phí trước bạ hàng năm.

c) Thời hạn bảo quản, lưu giữ hồ sơ thực hiện như sau:

- Sổ kế toán thu, nộp lệ phí trước bạ nhà đất và chứng từ thu lệ phí trước bạ nhà, đất (biên lai thu tiền, giấy nộp tiền) lưu trữ vĩnh viễn.

- Sổ kế toán thu, nộp lệ phí trước bạ và chứng từ thu lệ phí trước bạ các tài sản khác (ngoài nhà đất) lưu trữ tối thiểu mười (10) năm.

- Hồ sơ kê khai lệ phí trước bạ của từng tài sản nêu tại điểm b khoản này lưu trữ tối thiểu năm (05) năm.

## **Điều 12. Trách nhiệm, quyền hạn của các cơ quan liên quan.**

1. Cơ quan nhà nước tiếp nhận hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản (nhà, đất, tàu thuyền, ô tô, xe máy, súng săn, súng thể thao):

Ngoài việc phối hợp với cơ quan Thuế trong việc tiếp nhận, luân chuyển hồ sơ của người sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính, các cơ quan tiếp nhận hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản có trách nhiệm:

a) Kiểm tra việc chấp hành pháp luật về lệ phí trước bạ của các tổ chức, cá nhân đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản. Trường hợp phát hiện tổ chức, cá nhân thuộc đối tượng phải nộp lệ phí trước bạ mà chưa nộp lệ phí trước bạ vào ngân sách nhà nước (chưa có Giấy nộp tiền vào ngân sách nhà nước hoặc Biên lai thu lệ phí trước bạ) thì chưa cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản đó (trừ trường hợp không phải nộp hoặc được ghi nợ lệ phí trước bạ theo quy định).

b) Trường hợp phát hiện tổ chức, cá nhân có hành vi khai man, trốn nộp lệ phí trước bạ thì phối hợp với cơ quan Thuế để truy thu tiền lệ phí trước bạ và xử phạt theo quy định của pháp luật.

### 2. Cơ quan thu tiền lệ phí trước bạ:

Căn cứ thông báo nộp lệ phí trước bạ của cơ quan Thuế, cơ quan thu tiền lệ phí trước bạ thực hiện:

a) Thu đủ số tiền lệ phí trước bạ đã ghi trên thông báo và hạch toán theo đúng chương, loại, khoản, mục, tiểu mục tương ứng của Mục lục ngân sách nhà nước quy định.

Trường hợp ở địa phương, Kho bạc nhà nước chưa bố trí điểm thu tiền lệ phí trước bạ thì cơ quan Thuế phải trực tiếp thu tiền và hàng ngày hoặc chậm nhất là năm (05) ngày kể từ ngày thu tiền phải lập bảng kê, nộp hết số tiền đã thu vào ngân sách nhà nước theo quy định.

b) Trường hợp phát hiện tổ chức, cá nhân nộp tiền lệ phí trước bạ sau 30 ngày kể từ ngày nhận được thông báo của cơ quan thuế thì tính và thu tiền phạt chậm nộp ngân sách nhà nước theo chế độ quy định.

Số tiền phạt chậm nộp thu được, cơ quan thu tiền phải nộp vào ngân sách nhà nước và hạch toán theo chương, loại, khoản, mục tương ứng của Mục lục ngân sách nhà nước quy định.



## **Chương V** **ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH**

### **Điều 13. Hiệu lực thi hành.**

Thông tư này có hiệu lực sau 45 ngày kể từ ngày ký, áp dụng đối với các hồ sơ kê khai lệ phí trước bạ nộp tại cơ quan thuế hoặc cơ quan một cửa liên thông có thẩm quyền kể từ ngày Thông tư có hiệu lực. Thông tư này thay thế các Thông tư số 95/2005/TT-BTC ngày 26/10/2005 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện các quy định của pháp luật về lệ phí trước bạ, Thông tư số 02/2007/TT-BTC ngày 8/01/2007 của Bộ Tài chính hướng dẫn sửa đổi, bổ sung Thông tư số 95/2005/TT-BTC ngày 26/10/2005 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện các quy định của pháp luật về lệ phí trước bạ, Thông tư số 79/2008/TT-BTC ngày 15/9/2008 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện Nghị định số 80/2008/NĐ-CP ngày 29/7/2008 của Chính phủ sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định số 176/1999/NĐ-CP ngày 21/12/1999 và Nghị định số 47/2003/NĐ-CP ngày 12/05/2003 của Chính phủ về lệ phí trước bạ và các quy định khác về lệ phí trước bạ trái với Thông tư này đều bãi bỏ.

### **Điều 14. Tổ chức thực hiện.**

1. Đối với các trường hợp được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở hoặc giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở nhưng chưa nộp hoặc nộp chưa đủ lệ phí trước bạ thì được nộp lệ phí trước bạ theo quy định tại Điều 1 Nghị định số 80/2008/NĐ-CP, cụ thể như sau:

a) Đối với trường hợp chưa nộp hoặc nộp chưa đủ lệ phí trước bạ trong thời hạn ba mươi ngày kể từ ngày người nộp lệ phí trước bạ nhận được thông báo nộp lệ phí trước bạ:

- Trường hợp chưa nộp lệ phí trước bạ: Nếu thuộc đối tượng được miễn lệ phí trước bạ theo hướng dẫn tại khoản 1 Điều 4 Thông tư này thì không phải nộp lệ phí trước bạ; nếu thuộc đối tượng phải nộp thì thực hiện nộp lệ phí trước bạ theo hướng dẫn tại khoản 1 Điều 7 Thông tư này.

- Trường hợp nộp chưa đủ lệ phí trước bạ theo quy định trước khi Nghị định số 80/2008/NĐ-CP có hiệu lực thi hành: Được hoàn trả số tiền lệ phí trước bạ đã nộp đối với trường hợp thuộc đối tượng được miễn lệ phí trước bạ và hoàn trả số tiền lệ phí trước bạ đã nộp lớn hơn số tiền lệ phí trước bạ phải nộp tính theo Nghị định số 80/2008/NĐ-CP; trường hợp số tiền lệ phí trước bạ đã nộp nhỏ hơn mức tính theo Nghị định số 80/2008/NĐ-CP thì phải nộp số lệ phí trước bạ còn thiếu so với mức tính theo Nghị định số 80/2008/NĐ-CP.

b) Đối với trường hợp chưa nộp hoặc nộp chưa đủ lệ phí trước bạ mà thời hạn vượt quá ba mươi ngày kể từ ngày người nộp lệ phí trước bạ nhận được thông báo nộp lệ phí trước bạ:

- Trường hợp chưa nộp lệ phí trước bạ: Nếu thuộc đối tượng được miễn lệ phí trước bạ theo hướng dẫn tại khoản 1 Điều 4 Thông tư này thì không phải nộp lệ phí trước bạ và không bị phạt chậm nộp; nếu thuộc đối tượng phải nộp thì thực hiện nộp lệ phí trước bạ theo hướng dẫn tại khoản 1 Điều 7 Thông tư này và bị xử phạt chậm nộp theo quy định hiện hành.

- Trường hợp nộp chưa đủ lệ phí trước bạ theo quy định trước khi Nghị định số 80/2008/NĐ-CP có hiệu lực thì hành: Được hoàn trả số tiền lệ phí trước bạ đã nộp đối với trường hợp thuộc đối tượng được miễn lệ phí trước bạ và không bị phạt chậm nộp; đối với trường hợp số tiền lệ phí trước bạ đã nộp lớn hơn số tiền lệ phí trước bạ phải nộp tính theo Nghị định số 80/2008/NĐ-CP thì được hoàn trả số tiền lệ phí trước bạ đã nộp lớn hơn số tiền lệ phí trước bạ phải nộp tính theo Nghị định số 80/2008/NĐ-CP nhưng bị xử phạt chậm nộp theo quy định hiện hành; trường hợp số tiền lệ phí trước bạ đã nộp nhỏ hơn số tiền lệ phí trước bạ phải nộp tính theo Nghị định số 80/2008/NĐ-CP thì phải nộp số lệ phí trước bạ còn thiếu so với mức tính theo Nghị định số 80/2008/NĐ-CP và bị xử phạt chậm nộp theo quy định hiện hành.

c) Thủ tục điều chỉnh và ra thông báo nộp lệ phí trước bạ điều chỉnh đối với các trường hợp phải nộp lệ phí trước bạ theo hướng dẫn tại khoản này được thực hiện theo quy định tại khoản 1 mục IX phần B Thông tư số 60/2007/TT-BTC ngày 14/6/2007 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Quản lý thuế và hướng dẫn thi hành Nghị định số 85/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Quản lý thuế.

d) Thời gian tính và số tiền lệ phí trước bạ tính phạt chậm nộp theo hướng dẫn tại khoản này được căn cứ theo thông báo nộp lệ phí trước bạ tính theo quy định trước khi Nghị định số 80/2008/NĐ-CP có hiệu lực thi hành.

đ) Thủ tục hoàn trả lệ phí trước bạ theo hướng dẫn tại khoản này được thực hiện theo quy định tại phần G Thông tư số 60/2007/TT-BTC ngày 14/6/2007 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Quản lý thuế và hướng dẫn thi hành Nghị định số 85/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Quản lý thuế.

2. Tổng cục Thuế, Kho bạc Nhà nước, cơ quan nhà nước có thẩm quyền về cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu, sử dụng tài sản và các tổ chức, cá nhân có tài sản thuộc đối tượng chịu lệ phí trước bạ có trách nhiệm thi hành các quy định của Nghị định số 176/1999/NĐ-CP của Chính phủ, Quyết định số 245/2003/QĐ-

TTg của Thủ tướng Chính phủ, Nghị định số 80/2008/NĐ-CP ngày 29/7/2008 của Chính phủ và hướng dẫn tại Thông tư này.

Trong quá trình thực hiện nếu có vướng mắc, đề nghị các tổ chức, cá nhân phản ánh kịp thời về Bộ Tài chính để nghiên cứu, hướng dẫn bổ sung. u

**Nơi nhận:**

- Văn phòng TƯ Đảng;
- Văn phòng Quốc hội;
- Văn phòng Chủ tịch nước;
- Viện Kiểm sát NDTC;
- Văn phòng BCD phòng chống tham nhũng;
- Tòa án NDTC;
- Kiểm toán nhà nước;
- Các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ;
- Cơ quan TW của các đoàn thể;
- HĐND, UBND các tỉnh, TP trực thuộc TW;
- Sở Tài chính, Cục Thuế, Kho bạc Nhà nước, Sở Tài nguyên và Môi trường các tỉnh, TP;
- Công báo;
- Cục Kiểm tra văn bản Bộ Tư pháp;
- Website Chính phủ;
- Các đơn vị thuộc Bộ Tài chính;
- Lưu: VT (2b), TCT (VT,CS). 55Đ

**KT. BỘ TRƯỞNG  
THỦ TRƯỞNG**



**Đỗ Hoàng Anh Tuấn**

Cục Thuế: .....  
 Chi cục Thuế: .....

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

Mẫu số 04a-05/GN11S

**SỐ GIAO NHẬN HỒ SƠ KÊ KHAI LỆ PHÍ TRƯỚC BẠ**

(Áp dụng đối với tài sản là ô tô, xe máy, tàu, thuyền, rừng sản, rừng thê thum)

Số T.T	Theo dõi chủ tài sản nộp hồ sơ kê khai trước bạ			Theo dõi cơ quan Thuế trả hồ sơ, kèm theo thông báo nộp lệ phí trước bạ		Ghi chú
	Ngày, tháng, năm	Tên các tài liệu có trong hồ sơ kê khai lệ phí trước bạ	Người nộp hồ sơ (ký tên, ghi rõ họ tên)	Ngày	Người nhận (ký tên, ghi rõ họ tên)	
1	2	3	4	5	6	7

2015

Cục Thuế \_\_\_\_\_  
Chi cục Thuế \_\_\_\_\_

**SỐ KÊ TOÁN THU LỆ PHÍ TRƯỚC BẠ**

Tháng..... năm 20.....

Ngày	Chủ tài sản		Tên tài sản trước bạ	Thông báo nộp lệ phí trước bạ			Trị giá tài sản trước bạ (theo thông báo)	Số tiền lệ phí trước bạ phải thu (theo thông báo)	Chứng từ thu tiền LPTB		Số tiền lệ phí trước bạ đã thu	Số tiền lệ phí trước bạ còn nợ	Ghi chú
	Họ, tên	Địa chỉ		Số	Ngày ra thông báo	Ngày nhận thông báo			Số	Ngày			
1	2	3	4	5	6	6	8	9	10	11	12	13	14

Cục Thuế .....  
 Chi Cục Thuế .....

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

**SỐ GIAO NHẬN HỒ SƠ VỀ NGHĨA VỤ TÀI CHÍNH**  
*(Áp dụng đối với tài sản nhà, đất)*

T T	Họ, tên người sử dụng đất (chủ tài sản)	Bản giao "Hồ sơ về nghĩa vụ tài chính"				Bản giao "Thông báo nộp tiền"			Ghi chú	
		Số hồ sơ	Tên các tài liệu có trong hồ sơ	Ngày bản giao	Người giao (ký tên, ghi rõ họ tên)	Ngày bản giao	Thông báo nộp tiền			Người giao (ký tên, ghi rõ họ tên)
8	9						10			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11

Ghi chú: Mẫu số này thống nhất với mẫu số quy định tại Thông tư số 30/2005/TTLT/BTC-BTNMT