

**ỦY BAN NHÂN DÂN
HUYỆN NHƠN TRẠCH**

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

Số: **3410** /UBND-TD

Nhon Trach, ngày **05** tháng **5** năm 2025

V/v xử lý đơn kiến nghị của
ông Đỗ Văn Kiên địa chỉ: 567
Khu tái định cư, ấp 2, xã
Phước Khánh, huyện Nhơn
Trạch.

Kính gửi: Ông Đỗ Văn Kiên địa chỉ: ấp 2, xã Phước Khánh,
huyện Nhơn Trạch (SĐT: 0906.801.496)

UBND huyện Nhơn Trạch nhận đơn đề ngày 20/5/2024 của ông Đỗ Văn Kiên, địa chỉ: 567 Khu tái định cư, ấp 2, xã Phước Khánh, huyện Nhơn Trạch, xem xét việc chênh lệch tiền thuế mà ông phải nộp khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại khu tái định cư Phước Khánh đối với thửa đất số 139 tờ số 17 bản đồ địa chính xã Phước Khánh (ông Đỗ Văn Nguyên là người được cấp tái định cư sau đó cho lại cho ông).

Qua xem xét nội dung đơn và Báo cáo số 151/BC-NNMT ngày 18/4/2025 của Phòng Nông nghiệp và Môi trường, UBND huyện có ý kiến trả lời cho ông Đỗ Văn Kiên như sau:

Ngày 11/02/2025 Phòng Tài nguyên và Môi trường (nay là Phòng Nông nghiệp và Môi trường) đã tiến hành làm việc với ông Đỗ Văn Kiên để cung cấp hồ sơ minh chứng việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 139 tờ số 17 bản đồ địa chính xã Phước Khánh. Qua kết quả cuộc họp ông Đỗ Văn Kiên cung cấp các Văn bản sau:

(1) *Biên bản tạm giao đất khu tái định cư Phước Khánh ngày 16/9/2010 của UBND xã Phước Khánh đối với lô tái định cư số 01 dãy E khu tái định cư Phước Khánh.*

(2) *Quyết định số 835/QĐ-UBND ngày 30/3/2012 của UBND huyện Nhơn Trạch cấp cho ông Đỗ Văn Nguyên lô đất tái định cư số 01 dãy F khu tái định cư Phước Khánh.*

(3) *Thông báo nộp tiền sử dụng đất và tiền thuế trước bạ số LTB2071317-TK0031690/TB-CCT và LTB2071317-TK0031689/TB-CCT ngày 15/12/2020 của Chi cục Thuế khu vực Long Thành – Nhơn Trạch.*

Qua rà soát hồ sơ giao đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Đỗ Văn Nguyên đối với thửa đất số 139 tờ số 17 bản đồ địa chính xã Phước Khánh như sau:

- Ngày 16/9/2010 UBND xã Phước Khánh tiến hành bàn giao đất tái định cư cho ông Đỗ Văn Nguyên đối với lô đất tái định cư số 01 dãy E khu tái định

cư Phước Khánh (thực tế ông Đỗ Văn Nguyên sử dụng lô tái định cư 01 dãy F tương ứng với thửa đất số 139 tờ số 17 bản đồ địa chính xã Phước Khánh).

- Ngày 11/02/2020, Phòng Tài nguyên và Môi trường (nay là Phòng Nông nghiệp và Môi trường) có nhận hồ sơ xin giao đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Đỗ Văn Nguyên ngụ tại Ấp 2, xã Phước Khánh, huyện Nhơn Trạch theo Biên nhận số 7420082142000075. Qua kiểm tra hồ sơ ngày 03 tháng 3 năm 2020, Phòng Tài nguyên và Môi trường có văn bản số 04/TNMT về việc chuyển trả hồ sơ xin giao đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Đỗ Văn Nguyên với lý do “ông Đỗ Văn Nguyên được UBND xã Phước Khánh giao 01 lô đất tái định cư số 01 dãy E khu tái định cư Phước Khánh. Tuy nhiên theo Quyết định số 835/QĐ-UBND ngày 30/3/2012 của UBND huyện Nhơn Trạch cấp cho ông Đỗ Văn Nguyên lô đất tái định cư số 01 dãy F khu tái định cư Phước Khánh. Do đó việc ông Đỗ Văn Nguyên xin giao đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 139 (diện tích 158,8m²) tờ số 17 bản đồ địa chính xã Phước Khánh (tương ứng với lô đất tái định cư số 01 dãy F khu tái định cư Phước Khánh) là không có cơ sở để xem xét giải quyết do biên bản giao đất và quyết định cấp tái định cư không trùng khớp dãy của khu tái định cư Phước Khánh. Đồng thời theo Hồ sơ giao đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Đỗ Văn Nguyên không có biên bản giao đất và Tờ trình số 165/TTr-UBND ngày 27/6/2019 của UBND xã Phước Khánh không thể hiện rõ số lô, số dãy khu tái định cư Phước Khánh đã cấp cho ông Đỗ Văn Nguyên”, đồng thời Phòng Tài nguyên và Môi trường đề nghị “ông Đỗ Văn Nguyên liên hệ UBND xã Phước Khánh để được hướng dẫn xem xét giải quyết theo quy định”.

- Đến ngày 20/11/2020 Phòng Tài nguyên và Môi trường nhận hồ sơ xin giao đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Đỗ Văn Nguyên ngụ tại Ấp 2, xã Phước Khánh, huyện Nhơn Trạch theo Biên nhận số 000.29.32.H19.201120.0009 kèm theo hồ sơ và Tờ trình số 201/TTr-UBND ngày 18/11/2020 về việc xác định ông Đỗ Văn Nguyên sử dụng lô đất số 01 dãy F khu tái định cư Phước Khánh tương ứng thửa đất số 139 tờ số 17 bản đồ địa chính xã Phước Khánh.

- Ngày 01/12/2020 phòng Tài nguyên và Môi trường có Tờ trình số 379/TTr-TNMT về việc kiến nghị UBND huyện giao đất giao đất và cấp giấy CN.QSD đất cho ông Đỗ Văn Nguyên đối với thửa đất số 139 (diện tích 158,8m²) tờ số 17 bản đồ địa chính xã Phước Khánh.

- Ngày 07/12/2020, UBND huyện ban hành Quyết định số 5025/QĐ-UBND về việc giao đất có thu tiền sử dụng đất cho ông Đỗ Văn Nguyên đối với thửa đất số 139 tờ số 17 bản đồ địa chính xã Phước Khánh, huyện Nhơn Trạch.

- Ngày 15/12/2020 Chi Cục Thuế Khu vực Long Thành – Nhơn Trạch ban hành Thông báo số LTB2071317-TK0031690/TB-CCT và LTB2071317-TK0031689/TB-CCT nộp tiền sử dụng đất và tiền thuế trước bạ với số tiền khoảng 365.240.000 đồng.

- Ngày 23/12/2020 ông Đỗ Văn Nguyên làm đơn kiến nghị UBND huyện xem xét thời điểm nộp nộp hồ sơ xin cấp giấy CN.QSD đất và thông báo nộp tiền sử dụng đất đối với hồ sơ cấp tái định cư tại thửa đất số 139 tờ số 17 bản đồ địa chính xã Phước Khánh.

Ngày 27/01/2021 Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh – CN Nhơn Trạch có Văn bản số 411/VPĐK.NT-ĐKĐĐ về việc rà soát cơ sở pháp lý để tính tiền sử dụng đất đối với hồ sơ giao đất của ông Đỗ Văn Nguyên tại xã Phước Khánh theo đó Căn cứ Khoản 3, Điều 108 Luật đất đai năm 2013 quy định: “*Thời điểm tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất là thời điểm Nhà nước quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất.*” và căn cứ Điều 3, Thông tư 76/2014/TT-BTC ngày 16/06/2014 của Bộ Tài Chính hướng dẫn “*Về việc xác định tiền sử dụng đất phải nộp khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất được thực hiện theo quy định tại Điều 4 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP*”, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - CN Nhơn Trạch áp dụng Quyết định số 49/2019/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của UBND tỉnh Đồng Nai ban hành Quy định về bảng giá đất 5 năm giai đoạn 2020-2024 chuyển thông tin vị trí đất đến Chi cục thuế khu vực Long Thành - Nhơn Trạch để tính tiền sử dụng đất cho ông Đỗ Văn Nguyên tại thời điểm UBND huyện ban hành Quyết định giao đất số 5025/QĐ-UBND ngày 07/12/2020 là đúng quy định.

Ngày 29/12/2020 Chi Cục thuế khu vực Long Thành - Nhơn Trạch có Văn bản số 5014/CCT-TBTK về việc trả lời đơn kiến nghị giảm tiền sử dụng đất khu tái định cư Phước Khánh với nội dung: “Căn cứ Phiếu chuyển thông tin địa chính số 12803/PCDT ngày 08/12/2020 và hồ sơ do Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Đồng Nai – CN Nhơn Trạch cung cấp. Chi Cục thuế đã xác định nghĩa vụ tài chính và phát hành thông báo Thuế nộp tiền sử dụng đất số LTB2071317-TK0031690/TB-CCT ngày 15/12/2020 với số tiền là 365.240.000 đồng. Trường hợp ông Đỗ Văn Nguyên đã được UBND huyện giao đất tái định cư theo Quyết định số 5025/QĐ-UBND ngày 07/12/2020. Chi Cục thuế xác định nghĩa vụ tài chính tiền sử dụng đất là căn cứ theo thời điểm Quyết định Nhà nước giao đất được quy định tại Khoản 3 Điều 108 Luật Đất đai năm 2013 “*giá đất tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất là giá đất cụ thể tại thời điểm Nhà nước ban hành Quyết định giao đất, cho thuê đất*” và giá đất được quy định tại “*Điểm b, Điểm c, Khoản 3, Điều 3 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất*”. Chi Cục thuế xác định nghĩa vụ tài chính tiền sử dụng đất đối với trường hợp ông Đỗ Văn Nguyên là hoàn toàn đúng với quy định của Luật đất đai năm 2013 và quy định về thu tiền sử dụng đất tại Nghị định số 45/2014/NĐ-CP của Chính phủ, do đó việc kiến nghị giảm tiền sử dụng đất của ông Nguyên là hoàn toàn không có cơ sở để giải quyết.

Đồng thời ngày 06/11/2020 UBND tỉnh ban hành Quyết định số 49/2020/QĐ-UBND về việc bãi bỏ một số văn bản quy phạm pháp luật do UBND tỉnh Đồng Nai ban hành (có hiệu lực thi hành kể từ ngày 20/11/2020) trong đó có nội dung bãi bỏ Quyết định số 13/2012/QĐ-UBND ngày 24/02/2012 của UBND tỉnh về cấp bù chênh lệch giá đất khi thu tiền sử dụng đất đối với các

hộ tái định cư khi có phát sinh chênh lệch giá đất giữa thời điểm bồi thường và thời điểm giao đất cho hộ tái định cư.

Do đó ngày 17/5/2021 UBND huyện có Văn bản số 3797/UBND-TD về việc xử lý kiến nghị ông Đỗ Văn Nguyên theo đó đối với nội dung đề nghị xem xét lại thời điểm đóng tiền sử dụng đất và kiến nghị xin giảm tiền sử dụng đất của ông Đỗ Văn Nguyên đối với thửa đất số 139 tờ số 17 bản đồ địa chính xã Phước Khánh là không có cơ sở để xem xét giải quyết.

Như vậy hồ sơ giao đất của ông Đỗ Văn Nguyên, Phòng Nông nghiệp và Môi trường giải quyết hồ sơ theo đúng quy định, đối với nội dung ông Đỗ Văn Kiên cho rằng UBND xã Phước Khánh làm chậm hồ sơ giao đất đối với thửa đất số 139 tờ số 17 bản đồ địa chính xã Phước Khánh nhưng ông Đỗ Văn Kiên không cung cấp được hồ sơ, biên nhận thể hiện việc nộp hồ sơ tại xã Phước Khánh để được xem xét giải quyết do đó không có cơ sở để xem xét trách nhiệm của UBND xã Phước Khánh trong việc chậm giải quyết hồ sơ cho người dân.

Đối với nội dung kiến nghị của ông Đỗ Văn Nguyên đã được UBND huyện xem xét trả lời cụ thể tại Văn bản số 3797/UBND-TD ngày 17/5/2021. Hiện nay ông Đỗ Văn Nguyên đã mất (ngày 15/12/2021) ông Đỗ Văn Kiên là người được hưởng tài sản theo di chúc làm đơn kiến nghị xem xét việc chênh lệch tiền thuế mà ông phải nộp khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại khu tái định cư Phước Khánh đối với thửa đất số 139 tờ số 17 bản đồ địa chính xã Phước Khánh là chưa có cơ sở để xem xét giải quyết.

UBND huyện đề nghị ông Đỗ Văn Kiên liên hệ Bộ phận Tiếp nhận và Trả kết quả của huyện Nhơn Trạch để hoàn thành nghĩa vụ tài chính (đóng tiền sử dụng đất, tiền giá trị suất đầu tư hạ tầng...) và nộp hồ sơ để được giải quyết cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định hiện hành.

Nay UBND huyện trả lời cho ông Đỗ Văn Nguyên được rõ.

Trân trọng./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Chủ tịch, Phó Chủ tịch UBND huyện;
- Chánh, PVP.HĐND&UBND huyện;
- Ban TCD; Thanh tra huyện;
- Phòng NNMT;
- VP.ĐKĐĐ tỉnh – CN Nhơn Trạch;
- Đội thuế liên huyện Long Thành-Nhon Trạch;
- UBND xã Phước Khánh;
- Công thông tin điện tử;
- Lưu VT (TD).

**K. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Hồ Quốc Tân