

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
HUYỆN NHƠN TRẠCH**

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

Số: **8435** /UBND-TD

Nhon Trach, ngày **03** tháng **10** năm 2024

V/v xử lý đơn của ông Lý Văn  
Danh, ngụ xã Phước Khánh

Kính gửi: Ông Lý Văn Danh, ngụ tại 2063, tổ 44 khu tái định cư,  
ấp 2, xã Phước Khánh, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng  
Nai. (SĐT: 0932.755.551)

UBND huyện Nhơn Trạch nhận đơn đề ngày 23/7/2024 mang tên ông Lý Văn Danh nội dung phản ánh về việc xem xét chênh lệch tiền thu thuế phải nộp và kiến nghị miễn giảm tiền sử dụng đất của ông khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng (CNQSD) đất tại khu tái định cư Phước Khánh đối với thửa đất số 50 tờ bản đồ số 16 (mới) xã Phước Khánh, huyện Nhơn Trạch.

Qua xem xét báo cáo số 746/BC-TNMT ngày 11/9/2024 của Phòng Tài nguyên và Môi trường, UBND huyện có ý kiến như sau:

Ngày 01/3/2023, ông Lý Văn Danh lập hồ sơ xin giao đất và cấp giấy CN.QSD đất đối với thửa đất số 50 tờ số 16 bản đồ địa chính xã Phước Khánh (tương ứng lô đất tái định cư số 14 dãy H Khu tái định cư Phước Khánh được giao theo biên bản giao đất ngày 28/3/2007).

Ngày 31/3/2023, UBND xã Phước Khánh có Tờ trình số 90/TTr-UBND về việc đề nghị giao đất và cấp giấy CN.QSD đất cho ông Lý Văn Danh đối với thửa đất số 50 tờ số 16 bản đồ địa chính xã Phước Khánh.

Ngày 17/10/2023, phòng Tài nguyên và Môi trường có Tờ trình số 706/TTr-TNMT về việc kiến nghị UBND huyện giao đất và cấp giấy CN.QSD đất cho ông Lý Văn Danh đối với thửa đất số 50 (diện tích 154m<sup>2</sup>) tờ số 16 bản đồ địa chính xã Phước Khánh.

Ngày 23/10/2023, UBND huyện ban hành Quyết định số 4011/QĐ-UBND về việc giao đất có thu tiền sử dụng đất cho ông Lý Văn Danh đối với thửa đất số 50 tờ số 16 bản đồ địa chính xã Phước Khánh, huyện Nhơn Trạch.

Ngày 18/5/2024, Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh - CN Nhơn Trạch có Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai số 2565/PCDT mang tên ông Lý Văn Danh đối với thửa đất số 50 (diện tích 154m<sup>2</sup>) tờ số 16 bản đồ địa chính xã Phước Khánh, huyện Nhơn Trạch.

Ngày 24/5/2024, Chi Cục Thuế Khu vực Long Thành – Nhơn Trạch ban hành Thông báo số LTB2471317-TK0008655/TB-CCT và LBT2471317-TK0008654/TB-CCT nộp tiền sử dụng đất và tiền thuế trước bạ với số tiền khoảng 354.200.000 đồng.

Ngày 04/9/2024 Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh - CN Nhơn Trạch có Văn bản số 4295/VPĐK.NT-ĐKĐĐ về việc rà soát cơ sở pháp lý để xác định



nghĩa vụ tài chính đối với hồ sơ giao đất của ông Lý Văn Danh tại xã Phước Khánh theo đó Căn cứ khoản 3 Điều 108 Luật đất đai năm 2013 quy định “*Thời điểm tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất*” và 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 khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất*”, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - CN nhánh Nhơn Trạch áp dụng Quyết định số 56/2022/QĐ-UBND ngày 19/12/2022 của UBND tỉnh Đồng Nai ban hành Quy định về điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất tỉnh Đồng Nai 5 năm giai đoạn 2020-2024 tại Quyết định số 49/2019/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của UBND tỉnh Đồng Nai chuyên thông tin vị trí đất đến Chu cục thuế khu vực Long Thành – Nhơn Trạch để tính tiền sử dụng đất của ông Lý Văn Danh tại thời điểm UBND huyện ban hành Quyết định giao đất số 4011/QĐ-UBND ngày 23/10/2023 là đúng quy định.

Ngày 15/8/2024 Chi Cục thuế Khu vực Long Thành – Nhơn Trạch có Văn bản số 4183/CCT-TBTK về việc trả lời đơn kiến nghị giảm tiền sử dụng đất đối với hồ sơ giao đất tái định cư của ông Lý Văn Danh với nội dung: “*Căn cứ khoản 3 Điều 108 Luật Đất đai 2013, khoản 2 Điều 4 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, Điều 3 Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất và nội dung phiếu chuyển thông tin của Văn phòng Đăng ký Đất đai thì trường hợp của ông Lý Văn Danh đã được UBND huyện Nhơn Trạch ban hành Quyết định số 4011/QĐ-UBND ngày 23/10/2023 về việc giao đất có thu tiền sử dụng đất tại xã Phước Khánh, huyện Nhơn Trạch. Qua xem xét nội dung trong đơn khiếu nại của ông Danh, căn cứ các quy định trên thì ông Danh không thuộc đối tượng giảm tiền sử dụng đất.*”

Ngày 24/02/2012 UBND tỉnh Đồng Nai ban hành Quyết định số 13/2012/QĐ-UBND quy định “*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*”. Những trường hợp UBND huyện giao đất tái định cư trước ngày 20/11/2020 đủ điều kiện theo quy định tại Điều 2 Quyết định số 13/2012/QĐ-UBND ngày 24/02/2012 thì được cấp bù chênh lệch giá đất.

Tuy nhiên, ngày 06/11/2020 UBND tỉnh Đồng Nai ban hành Quyết định số 49/2020/QĐ-UBND về việc bãi bỏ một số văn bản quy phạm pháp luật do Ủy ban nhân dân 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 Đồng Nai. Chi cục thuế Khu vực Long Thành - Nhơn Trạch căn cứ thông tin địa chính của Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh - CN Nhơn Trạch cung cấp thời điểm UBND huyện ban hành Quyết định giao đất số 4011/QĐ-UBND ngày 23/10/2023 để tính tiền sử dụng đất theo đúng quy định tại Khoản 3, Điều 108 Luật đất đai năm 2013 và Điều 4 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ. Như vậy, việc chênh lệch tiền sử dụng đất phải nộp của ông Lý Văn Danh với các hồ sơ tái định cư trước đây



là do không được cấp bù chênh lệch theo Quyết định số 13/2012/QĐ-UBND ngày 24/12/2012 của UBND tỉnh Đồng Nai.

Hiện nay, Luật Đất đai 2024 có hiệu lực từ ngày 01/8/2024 và đã ban hành Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất. Theo đó, tại Điều 50 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 quy định:

*“Điều 50. Điều khoản chuyển tiếp đối với tiền sử dụng đất*

*1. Trường hợp người sử dụng đất đã được giao đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất, điều chỉnh quyết định giao đất, cho phép điều chỉnh quy hoạch chi tiết đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền tính và thông báo tiền sử dụng đất phải nộp theo quy định của pháp luật trước ngày Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực thi hành nhưng chưa hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất thì nay phải nộp số tiền sử dụng đất còn thiếu và nộp tiền chậm nộp theo quy định của pháp luật về quản lý thuế từng thời kỳ.*

*Trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền tính lại mà phát sinh khoản tiền sử dụng đất tăng thêm so với số tiền đã được thông báo thì người sử dụng đất phải nộp số tiền sử dụng đất tăng thêm và nộp khoản thu bổ sung tính trên số tiền tăng thêm theo như quy định tại khoản 2 Điều này, điểm d khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai tính từ thời điểm tính tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật từng thời kỳ đến thời điểm người sử dụng đất nộp tiền vào ngân sách nhà nước.”*

Với các nội dung nêu trên, đối với đề nghị của ông Lý Văn Danh về việc xem xét giảm mức thuế liên quan đến tiền sử dụng đất đối với thửa đất số 50 tờ bản đồ số 16 (mới) xã Phước Khánh là không có cơ sở xem xét giải quyết.

Nay UBND huyện thông tin cho ông Lý Văn Danh được rõ.

Trân trọng./✓

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Chủ tịch, Phó Chủ tịch UBND huyện;
- Chánh, Phó Chánh VP.HĐND và UBND huyện;
- Ban TCD; Thanh tra huyện;
- Phòng Tài nguyên và Môi trường;
- VPĐKĐĐ-CN Nhơn Trạch;
- Chi cục thuế KV
- Long Thành – Nhơn Trạch;
- UBND xã Phước Khánh;
- Trang thông tin điện tử;
- Lưu VT (TD).

**KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**



**Nguyễn Hữu Thành**