

Số: /UBND-PTQĐ

TP. Lạng Sơn, ngày tháng 4 năm 2025

V/v trả lời đơn đề nghị của
ông Phùng Văn Hà

Kính gửi: Ông Phùng Văn Hà.

Địa chỉ: Khối 6, phường Hoàng Văn Thụ, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn.

Thực hiện Văn bản số 7115/VP-BTCD, ngày 18/12/2024 của Ban Tiếp công dân tỉnh Lạng Sơn về việc trả lời đơn của ông Phùng Văn Hà, đơn đề ngày 31/10/2024, có nội dung tóm tắt như sau: “- Đề nghị xem xét, tính toán phương án thu tiền sử dụng đất tạo điều kiện cho gia đình ông được giảm mức thu tiền sử dụng đất với hệ số $K=1,2$, vì việc áp dụng hệ số $K=1,5$ cho gia đình là khá cao, so sánh trường hợp của gia đình ông Trần Duyên Bách không sinh sống trên đất vẫn được giao 01 ô đất tái định cư với hệ số $K=1,2$ trong khi gia đình trực tiếp sinh sống trên đất, trên địa bàn phường Tam Thanh không còn chỗ ở nào khác, hoàn cảnh khó khăn lại phải áp dụng giá thu tiền sử dụng đất với hệ số $K=1,5$.

- Đề nghị được nhận đất tái định cư và xây xong nhà tại Khu tái định cư mới bàn giao mặt bằng để thi công.

- Đề nghị được hưởng chính sách miễn giảm tiền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất tái định cư theo quy định tại Điều 12 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP vì gia đình là dân tộc thiểu số.”

Sau khi xem xét nội dung đơn, trên cơ sở kết quả kiểm tra hồ sơ bồi thường, đối chiếu với các văn bản quy định của pháp luật, UBND thành phố trả lời Ông Phùng Văn Hà như sau:

UBND thành phố ban hành Quyết định thu hồi đất và Quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với ông Phùng Văn Hà tại thời điểm Luật Đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Đất đai năm 2013 đang có hiệu lực thi hành.

1. Về việc đề nghị xem xét điều chỉnh giảm mức thu tiền sử dụng đất của ô tái định cư được giao từ hệ số $K=1,5$ thành $K=1,2$.

Căn cứ quy định tại Khoản 4 Điều 6¹ Nghị định số 47/2014/NĐCP ngày 15/5/2014 của Chính phủ

¹Khoản 4 Điều 6 Nghị định số 47/2014/NĐCP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định: “4. Đối với hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất khi Nhà nước thu hồi đất gắn liền với nhà ở thuộc trường hợp phải di chuyển chỗ ở nhưng không đủ điều kiện được bồi thường về đất ở, nếu không có chỗ ở nào khác trong địa bàn xã, phường, thị trấn nơi có đất ở thu hồi thì được Nhà nước bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở hoặc giao đất ở có thu tiền sử dụng đất. Giá bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở; giá đất ở tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định.”

Căn cứ quy định tại Khoản 3 Điều 19² tại Quyết định số 07/2021/QĐ-UBND, ngày 16/4/2021 của UBND tỉnh Lạng Sơn.

Căn cứ các quy định nêu trên, UBND thành phố xác định trường hợp ông Phùng Văn Hà thuộc đối tượng **không bị thu hồi đất** (*Trong tổng số 41,9m² đất bị thu hồi thì có 37,8m² là đất giao thông không đủ điều kiện bồi thường và 4,1m² đã được cấp GCNQSD đất cho ông Từ Anh Dũng, không đủ điều kiện bồi thường cho ông Phùng Văn Hà*), nhưng **phải di chuyển chỗ ở**, và **không còn** nơi ở khác trên địa bàn phường Tam Thanh.

UBND thành phố đã báo cáo và được UBND tỉnh đồng ý áp dụng biện pháp hỗ trợ khác bằng việc giao cho ông Phùng Văn Hà 01 ô đất ở tại khu tái định cư của dự án. Giá thu tiền sử dụng đất bằng giá đất quy định tại Khu tái định cư nhân với hệ số $K=1,5$ là đảm bảo theo đúng quy định tại Khoản 3 Điều 19 tại Quyết định số 07/2021/QĐ-UBND, ngày 16/4/2021 của UBND tỉnh Lạng Sơn.

Do vậy, việc ông Phùng Văn Hà đề nghị xem xét, tính toán phương án thu tiền sử dụng đất tạo điều kiện cho gia đình ông được giảm mức thu tiền sử dụng đất với hệ số $K=1,2$ là **không** có cơ sở để xem xét, giải quyết.

2. Về việc đề nghị được nhận đất tái định cư và xây xong nhà tại Khu tái định cư mới bàn giao mặt bằng để thi công

2.1. Về việc bàn giao mặt bằng để thực hiện dự án

Căn cứ quy định tại Khoản 2, Khoản 3 Điều 85³ Luật Đất đai năm 2013 và Khoản 1 Điều 86⁴ Luật Đất đai năm 2013 cho thấy: Sau khi cơ sở hạ tầng của Khu tái định cư dự án được xây dựng hoàn thiện và thực hiện thủ tục giao đất Khu tái định cư cho UBND thành phố quản lý, UBND thành phố sẽ ban hành Quyết định giao đất tái định cư cho các trường hợp có đất bị thu hồi để thực hiện dự án. Khi có Quyết định giao đất tái định cư, các hộ gia đình, cá nhân phải bàn giao mặt bằng để thực hiện dự án.

2.2. Về đề nghị xây xong nhà tại Khu tái định cư mới bàn giao mặt bằng:

Căn cứ quy định tại Khoản 2 Điều 17⁵ Quyết định số 07/2021/QĐ-UBND ngày 16/4/2021 của UBND tỉnh Lạng Sơn, UBND thành phố đã phê duyệt tiền

²Khoản 3 Điều 19 tại Quyết định số 07/2021/QĐ-UBND, ngày 16/4/2021 của UBND tỉnh Lạng Sơn quy định: “3. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân **không bị thu hồi đất** nhưng được xem xét giao đất có thu tiền sử dụng đất, khi được Nhà nước giao đất tại khu tái định cư thì giá thu tiền sử dụng đất bằng giá đất quy định tại khu tái định cư đó nhân với hệ số $K = 1,5$ ”

³“Điều 85. Lập và thực hiện dự án tái định cư

...2. Khu tái định cư tập trung phải xây dựng cơ sở hạ tầng đồng bộ, bảo đảm tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng, phù hợp với điều kiện, phong tục, tập quán của từng vùng, miền.

3. Việc thu hồi đất ở chỉ được thực hiện sau khi hoàn thành xây dựng nhà ở hoặc cơ sở hạ tầng của khu tái định cư.”

⁴“Điều 86. Bố trí tái định cư cho người có đất ở thu hồi mà phải di chuyển chỗ ở

1. Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp huyện giao trách nhiệm bố trí tái định cư phải thông báo cho người có đất ở thu hồi thuộc đối tượng phải di chuyển chỗ ở về dự kiến phương án bố trí tái định cư và niêm yết công khai ít nhất là 15 ngày tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã, địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có đất thu hồi và tại nơi tái định cư trước khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt phương án bố trí tái định cư.

Nội dung thông báo gồm địa điểm, quy mô quỹ đất, quỹ nhà tái định cư, thiết kế, diện tích từng lô đất, căn hộ, giá đất, giá nhà tái định cư; dự kiến bố trí tái định cư cho người có đất thu hồi.”

⁵Khoản 2 Điều 17 Quyết định số 07/2014/QĐ-UBND ngày 16/4/2021 quy định: “Điều 17. Hỗ trợ khác đối với người sử dụng đất khi Nhà nước thu hồi đất theo quy định tại Điều 25 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP

bồi thường chi phí di chuyển và hỗ trợ tiền thuê nhà đối với ông Phùng Văn Hà là: **10.000.000 đồng**.

Cơ chế chính sách về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của Nhà nước đã có quy định bồi thường chi phí di chuyển và hỗ trợ tiền thuê nhà đối với người có đất ở bị thu hồi, phải di chuyển chỗ ở trong thời gian chờ tạo lập chỗ ở mới tại khu tái định cư áp dụng theo quy định tại Khoản 2 Điều 17 Quyết định số 07/2021/QĐ-UBND ngày 16/4/2021 của UBND tỉnh Lạng Sơn.

Mặt khác, vị trí thửa đất bị thu hồi của ông Phùng Văn Hà **không** thuộc quy hoạch Khu tái định cư của dự án. Sau khi được Nhà nước giao đất tại khu tái định cư thì ông Phùng Văn Hà phải bàn giao thửa đất Ở bị thu hồi để Nhà Đầu tư triển khai thi công thực hiện dự án theo đúng quy định.

Trường hợp hộ ông Phùng Văn Hà chấp hành bàn giao mặt bằng sớm để thực hiện dự án trước khi được UBND thành phố giao đất tại Khu tái định cư, Nhà đầu tư dự án (Công ty TNHH Sản xuất, Lắp ráp Tuấn Nghĩa) cam kết sẽ hỗ trợ thêm đối với ông Bế Văn Bảo, số tiền là: **10.000.000 đồng** (Bằng chữ: Mười triệu đồng).

Vì vậy, việc đề nghị của ông Phùng Văn Hà là khi xây xong nhà tại Khu tái định cư mới bàn giao mặt bằng là **không có cơ sở để xem xét, giải quyết**.

3. Về việc đề nghị được hưởng chính sách miễn giảm tiền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất tái định cư vì gia đình là dân tộc thiểu số.

Nghị định số 45/2014/NĐ-CP, ngày 15/5/2014 của Chính Phủ quy định về thu tiền sử dụng đất đã hết hiệu lực và được thay thế bởi Nghị định số 103/2024/NĐ-CP, ngày 30/7/2024 của Chính Phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

Căn cứ quy định tại Khoản 8 Điều 17⁶ Nghị định số 103/2024/NĐ-CP, ngày 30/7/2024 của Chính phủ cho thấy: Địa bàn (vùng) sẽ được xác định đến thôn (khóm).

Căn cứ quy định tại Điều 19⁷ Nghị định số 103/2024/NĐ-CP, ngày 30/7/2024 của Chính phủ cho thấy: Việc tính toán và ban hành Quyết định về số

...2. Người bị thu hồi đất ở mà không còn chỗ ở khác thì trong thời gian chờ tạo lập chỗ ở mới được hỗ trợ một lần tiền thuê nhà ở, cụ thể như sau:

- Nhà tạm, nhà khác: 3.000.000 đồng;
- Nhà loại 3: 4.000.000 đồng;
- Nhà loại 2: 5.000.000 đồng;
- Nhà loại 1: 6.000.000 đồng.

Mức hỗ trợ tiền thuê nhà theo loại nhà thực tế bị thiệt hại; trường hợp hộ gia đình có nhiều loại nhà khác nhau bị thiệt hại thì được xác định theo mức hỗ trợ cao nhất.”

⁶Khoản 8 Điều 17 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP, ngày 30/7/2024 quy định: “8. Đối với việc xác định miễn, giảm tiền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân thì địa bàn (vùng) có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn, địa bàn (vùng) có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn quy định tại Điều 18, Điều 19 Nghị định này là thôn, xã, huyện theo quy định hoặc quyết định của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ hoặc của cơ quan, người được Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ giao, phân cấp, ủy quyền”.

⁷Điều 19 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP, ngày 30/7/2024 quy định: “1. Giảm 50% tiền sử dụng đất khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất, chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất đối với người nghèo, hộ gia đình hoặc cá nhân là người dân tộc thiểu số tại các địa bàn không thuộc địa bàn quy định tại điểm b khoản 1 Điều 18 Nghị định này.

tiền sử dụng đất được giảm trừ thuộc thẩm quyền của Chi cục trưởng Chi cục thuế, Chi cục thuế khu vực trên cơ sở hồ sơ, giấy tờ về đất đai do cơ quan quản lý nhà nước về đất đai chuyển sang cơ quan thuế.

Hiện tại, ông Phùng Văn Hà chưa có Quyết định giao đất tái định cư. Vì vậy, sau khi UBND thành phố ban hành Quyết định giao đất tái định cư đối với ông Phùng Văn Hà, UBND thành phố sẽ chỉ đạo cơ quan chuyên môn lập hồ sơ chuyển đến cơ quan Thuế để xem xét giải quyết theo đúng quy định hiện hành.

Do vậy, việc ông Phùng Văn Hà đề nghị được hưởng chính sách miễn giảm tiền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất tái định cư theo quy định tại Điều 12 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 vì gia đình là dân tộc thiểu số là **chưa có cơ sở** để xem xét, giải quyết tại thời điểm này.

UBND thành phố Lạng Sơn trả lời đề ông Phùng Văn Hà được biết./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Ban TCD tỉnh;
- Thanh tra tỉnh;
- TT Thành uỷ;
- TT HĐND TP;
- CT, PCT UBND TP;
- Các đơn vị: Thanh tra, NN&MT, TT PTQĐ TP;
- Công ty TNHH SX, LR Tuần Nghĩa;
- UBND phường Tam Thanh;
- Trang TTĐT TP;
- Lưu: VT, XD, TCD.

(B/c)

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Dương Công Dũng

6. Căn cứ vào hồ sơ, giấy tờ về đất đai do cơ quan quản lý nhà nước về đất đai chuyển sang theo quy định của pháp luật, cơ quan thuế tính số tiền sử dụng đất phải nộp và số tiền sử dụng đất được giảm. Việc giảm tiền sử dụng đất được thực hiện cùng với việc tính tiền sử dụng đất phải nộp theo quy định tại Điều 20 Nghị định này.

...

8. Thẩm quyền tính và quyết định số tiền sử dụng đất được giảm:

a) Cục trưởng Cục thuế xác định và ban hành quyết định giảm tiền sử dụng đất đối với tổ chức kinh tế, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức có vốn đầu tư nước ngoài.

b) Chi cục trưởng Chi cục thuế, Chi cục thuế khu vực xác định và ban hành quyết định giảm tiền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân."