

Số: /STNMT-TTr
Về việc kiểm tra, rà soát khiếu nại của bà
Nguyễn Thị Chợt, ngụ xã Mỹ Hiệp, huyện
Cao Lãnh

Đồng Tháp, ngày tháng năm 2025

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Tháp

Thực hiện Công văn số 07/VPUBND-TCD-NC ngày 08 tháng 01 năm 2025 của Văn phòng UBND Tỉnh ban hành về việc truyền đạt ý kiến chỉ đạo của Phó Chủ tịch UBND Tỉnh Nguyễn Phước Thiện giao Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với Cục thuế Tỉnh, UBND huyện Cao Lãnh kiểm tra, rà soát hoàn chỉnh hồ sơ pháp lý đối với khiếu nại của bà Nguyễn Thị Chợt, ngụ xã Mỹ Hiệp, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp liên quan đến yêu cầu xem xét áp giá thu tiền sử dụng đất nền số 34, lô A3, diện tích 90m² tại khu dân cư Mỹ Hiệp với giá 94.000 đồng/m².

1. Kết quả kiểm tra, rà soát

1.1. Việc thực hiện thu hồi đất, bồi thường và tái định cư dự án Cụm công nghiệp Mỹ Hiệp (giai đoạn 2) của bà Nguyễn Thị Chợt và Nguyễn Thị Chợt

Năm 2008, UBND huyện Cao Lãnh thực hiện dự án Cụm công nghiệp Mỹ Hiệp (giai đoạn 2), huyện Cao Lãnh.

Ngày 13/02/2008, Ủy ban nhân dân huyện Cao Lãnh ban hành Quyết định số 580/QĐ-UBND về việc thu hồi đất diện tích 697,6m², tại thửa đất số 18, tờ bản đồ số 15, mục đích sử dụng LNQ chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông Võ Văn Sính (tên theo Sổ mục kê xã quản lý) thực tế hộ bà Nguyễn Thị Chợt và Nguyễn Thị Chợt là chủ thể đang sử dụng đất để thực hiện dự án Cụm công nghiệp Mỹ Hiệp, giai đoạn 2, huyện Cao Lãnh.

Ngày 20/5/2008, Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư dự án Cụm công nghiệp Mỹ Hiệp, giai đoạn 2, huyện Cao Lãnh ban hành Quyết định số 1427/QĐ-HĐBT về việc chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ về đất và tài sản cho bà Nguyễn Thị Chợt với tổng số tiền 157.057.879 đồng và được bố trí 01 nền tái định cư tại lô A1, nền số 27, diện tích 81,9m² tại Khu tái định cư Mỹ Hiệp, huyện Cao Lãnh.

Ngày 07/08/2009, Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư dự án Cụm công nghiệp Mỹ Hiệp, huyện Cao Lãnh ban hành Quyết định số 2317/QĐ-HĐBT về việc chi trả điều chỉnh bổ sung về hỗ trợ 20% đất trồng cây lâu năm cho bà Nguyễn Thị Chợt với số tiền 3.571.200 đồng.

Ngày 15/09/2010, Ủy ban nhân dân huyện Cao Lãnh ban hành Quyết định số 1948/QĐ-UBND về việc giao 81,9m² đất (ngang 4,5m dài 18,2m), nền số 27, lô

A1, thuộc khu tái định cư Mỹ Hiệp, xã Mỹ Hiệp cho bà Nguyễn Thị Chơn để xây dựng nhà ở.

Ngày 02/11/2012, Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư dự án Cụm công nghiệp Mỹ Hiệp, huyện Cao Lãnh ban hành Quyết định số 3827/QĐ- HĐBT về việc chi trả hỗ trợ bổ sung chênh lệch giá vật tư để xây dựng nhà ở cho bà Nguyễn Thị Chơn với số tiền 8.341.580 đồng.

Ngày 24/01/2014, Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư dự án Cụm công nghiệp Mỹ Hiệp, huyện Cao Lãnh ban hành Quyết định số 302/QĐ-HĐBT chi trả bồi thường, hỗ trợ bổ sung trượt giá vật tư xây dựng, tiền thuê nhà ở và hỗ trợ đời sống cho bà Nguyễn Thị Chơn với tổng số tiền 57.937.064 đồng. Đồng thời điều chỉnh giá nền tái định cư tại Khu tái định cư Mỹ Hiệp từ 370.370 đồng/m² xuống 94.000 đồng/m² đối với nền tái định cư tại lô A1, nền số 27, diện tích 81,9m², Khu tái định cư Mỹ Hiệp, huyện Cao Lãnh.

Hộ bà Nguyễn Thị Chơn đã nhận tiền bồi thường hỗ trợ qua nhiều đợt (từ năm 2008 - 2014) với tổng số tiền là 226.907.723 đồng và nền tái định cư.

Mặc dù bà Nguyễn Thị Chơn và bà Nguyễn Thị Chợt đã nhận tiền bồi thường và nền tái định cư nhưng vẫn tiếp tục gửi đơn khiếu nại yêu cầu Nhà nước xem xét, tái định cư 01 nền cho bà Nguyễn Thị Chợt; Lý do, bà Nguyễn Thị Chợt có căn nhà ở riêng trên đất thuộc quy hoạch nhưng hộ khẩu thì chung với Nguyễn Thị Chơn .

Qua kiểm tra, rà soát khiếu nại của bà Nguyễn Thị Chợt. Ngày 01/6/2020, Ủy ban nhân dân huyện Cao Lãnh có Văn bản số 481/UBND-HC về việc xin chủ trương giải quyết 01 nền tái định cư cho bà Nguyễn Thị Chợt tại Cụm công nghiệp Mỹ Hiệp 1, huyện Cao Lãnh.

Ngày 28/9/2020, Ủy ban nhân dân Tỉnh ban hành Văn bản số 1554/VPUBND-TCD-NC chấp thuận chủ trương bố trí cho bà Nguyễn Thị Chợt một nền nhà tái định cư tại Khu tái định cư Mỹ Hiệp, huyện Cao Lãnh. Giao UBND huyện Cao Lãnh thực hiện thủ tục đất đai đối với bà Nguyễn Thị Chợt đúng theo quy định.

Ngày 28/4/2021, Ủy ban nhân dân huyện Cao Lãnh ban hành Quyết định số 1530/QĐ-UBND về việc giao quyền sử dụng đất với diện tích 90,0m² (giao đất có thu tiền sử dụng đất không thông qua đấu giá), thửa đất số 03, tờ bản đồ số 21, mục đích sử dụng đất ở tại nông thôn (thuộc lô A3, nền số 34) Khu tái định cư Mỹ Hiệp, xã Mỹ Hiệp, huyện Cao Lãnh cho bà Nguyễn Thị Chợt. Hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất, nộp tiền sử dụng đất theo quyết định của Ủy ban nhân dân Tỉnh nhân với hệ số điều chỉnh tại thời điểm nộp tiền sử dụng đất.

Bà Nguyễn Thị Chợt thống nhất nhận nền tái định cư nhưng không thống nhất nộp tiền sử dụng đất theo đơn giá năm 2021 mà yêu cầu được nộp tiền sử dụng đất theo đơn giá năm 2008 là 94.000 đồng/m².

1.2. Kết quả giải quyết của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền

Ngày 23/9/2022, Chủ tịch UBND huyện Cao Lãnh ban hành Quyết định số 3116/QĐ-UBND không chấp nhận nội dung khiếu nại yêu cầu xem xét áp giá để

thu tiền sử dụng đất nền nhà số 34, thuộc lô A3, thửa đất số 03, tờ bản đồ số 21, diện tích 90,0m² Khu tái định cư Mỹ Hiệp là 94.000 đồng/m² của bà Nguyễn Thị Chợt. Giữ nguyên Quyết định số 1530/QĐ-UBND ngày 28/4/2021 của Chủ tịch UBND huyện Cao Lãnh.

Bà Nguyễn Thị Chợt không thống nhất Quyết định của UBND huyện Cao Lãnh tiếp tục khiếu nại đến Chủ tịch UBND tỉnh yêu cầu hủy Quyết định số 3116/QĐ-UBND ngày 23/9/2022 của Chủ tịch UBND huyện Cao Lãnh. Đồng thời yêu cầu áp giá để thu tiền sử dụng đất theo giá tại thời điểm năm 2008 là 94.000 đồng/m² như những người dân trong cùng dự án.

Ngày 23/11/2022, Sở Tài nguyên và Môi trường có Báo cáo số 435/BC-STNMT kết quả kiểm tra, rà soát khiếu nại của bà Nguyễn Thị Chợt đối với Quyết định số 3116/QĐ-UBND ngày 23/9/2022 của Chủ tịch UBND huyện Cao Lãnh.

Ngày 26/4/2024, UBND huyện Cao Lãnh ban hành Quyết định số 1940/QĐ-UBND sửa đổi Quyết định số 1530/QĐ-UBND ngày 28/4/2021 của UBND huyện Cao Lãnh; với nội dung: Giao quyền sử dụng đất với diện tích 90m² (giao đất ở có thu tiền sử dụng đất không thông qua đấu giá). **Sửa đổi thành:** Giao quyền sử dụng đất với diện tích 90m² (nền tái định cư).

Ngày 02/7/2024, Văn phòng UBND Tỉnh ban hành Văn bản số 469/VPUBND-TCD giao Chủ tịch UBND huyện Cao Lãnh thu hồi Quyết định số 3116/QĐ-UBND ngày 23/9/2022 của Chủ tịch UBND huyện Cao Lãnh; đồng thời, xem xét, giải quyết khiếu nại của bà Nguyễn Thị Chợt theo thẩm quyền quy định.

Ngày 17/7/2024, Chủ tịch UBND huyện Cao Lãnh ban hành Quyết định số 3029/QĐ-UBND thu hồi Quyết định số 3116/QĐ-UBND ngày 23/9/2022 của Chủ tịch UBND huyện Cao Lãnh về việc giải quyết khiếu nại của bà Nguyễn Thị Chợt.

Ngày 09/9/2024, UBND huyện Cao Lãnh ban hành Quyết định số 3786/QĐ-UBND sửa đổi Quyết định số 1530/QĐ-UBND ngày 28/4/2021 của UBND huyện Cao Lãnh giao quyền sử dụng đất trong khu tái định cư Mỹ Hiệp cho bà Nguyễn Thị Chợt tại Điều 1 có ghi: Hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất, nộp tiền sử dụng đất theo quyết định của Ủy ban nhân dân Tỉnh nhân với hệ số điều chỉnh tại thời điểm nộp tiền sử dụng đất. **Sửa đổi thành:** Hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất, nộp tiền sử dụng đất theo quyết định của Ủy ban nhân dân Tỉnh nhân với hệ số điều chỉnh. Các nội dung còn lại của Quyết định số 1530/QĐ-UBND ngày 28/4/2021 và Quyết định số 1940/QĐ-UBND ngày 26/4/2024 của UBND huyện Cao Lãnh được giữ nguyên.

Bà Nguyễn Thị Chợt không thống nhất khiếu nại yêu cầu nộp tiền sử dụng đất nền nhà tái định cư số 34, lô A3, tờ bản đồ số 21, diện tích 90m² đơn giá 94.000 đồng/m².

Ngày 16/9/2024, Chủ tịch UBND huyện Cao Lãnh ban hành Quyết định số 3851/QĐ-UBND không chấp nhận nội dung khiếu nại yêu cầu nộp tiền sử dụng đất nền nhà tái định cư số 34, lô A3, tờ bản đồ số 21, diện tích 90m² đơn giá 94.000 đồng/m² như những hộ dân thuộc dự án Cụm công nghiệp Mỹ Hiệp, giai đoạn 2 của bà Nguyễn Thị Chợt.

Giữ nguyên Quyết định số 1530/QĐ-UBND ngày 28/4/2021 của UBND huyện Cao Lãnh về việc giao quyền sử dụng đất Khu tái định cư Mỹ Hiệp cho bà Nguyễn Thị Chợt; Quyết định số 1940/QĐ-UBND ngày 26/4/2024; Quyết định số 3786/QĐ-UBND ngày 09/9/2024 của UBND huyện Cao Lãnh sửa đổi Quyết định số 1530/QĐ-UBND ngày 28/4/2021.

Bà Nguyễn Thị Chợt không thống nhất tiếp tục khiếu nại.

Ngày 23 tháng 10 năm 2024, Sở Tài nguyên và Môi trường có Báo cáo số 470/BC-STNMT kiến nghị giữ nguyên Quyết định số 3851/QĐ-UBND.NĐ ngày 16/9/2024 của Chủ tịch UBND huyện Cao Lãnh về việc giải quyết khiếu nại của bà Nguyễn Thị Chợt (lần đầu).

Ngày 04 tháng 12 năm 2024, tại cuộc họp giải quyết khiếu nại về đất đai thuộc huyện Cao Lãnh, Tân Hồng (trong đó có trường hợp khiếu nại của bà Nguyễn Thị Chợt, ngụ xã Mỹ Hiệp, huyện Cao Lãnh). Qua báo cáo của Sở Tài nguyên và Môi trường, ý kiến của các ngành và UBND huyện Cao Lãnh cùng tham dự. Theo đó, Phó Chủ tịch UBND Tỉnh Nguyễn Phước Thiện kết luận, chỉ đạo giao UBND huyện Cao Lãnh chủ trì, phối hợp với các đơn vị có liên quan làm việc với Chi cục thuế Khu vực 4 thống nhất xác định lại số tiền sử dụng đất mà bà Nguyễn Thị Chợt phải nộp theo quy định. Trên cơ sở đó, tiếp tục làm việc, trao đổi với bà Nguyễn Thị Chợt để có sự đồng thuận.

Nếu bà Nguyễn Thị Chợt thống nhất thì hướng dẫn bà làm đơn rút khiếu nại, UBND Tỉnh sẽ ban hành quyết định đình chỉ giải quyết khiếu nại theo quy định. Trường hợp bà Nguyễn Thị Chợt không đồng ý, UBND huyện Cao Lãnh báo cáo đề xuất UBND Tỉnh tổ chức đối thoại với bà để ban hành quyết định giải quyết khiếu nại lần hai theo quy định (theo Thông báo số 656/TB-VPUBND ngày 10/12/2024 của Văn phòng UBND Tỉnh).

Thực hiện Thông báo số 656/TB-VPUBND ngày 10/12/2024 của Văn phòng UBND Tỉnh. Ngày 13/12/2024, UBND huyện Cao Lãnh đã mời các ngành có liên quan và Chi cục thuế Khu vực 4 thống nhất số tiền mà bà Nguyễn Thị Chợt thực hiện nghĩa vụ tài chính theo Quyết định số 36/2019/QĐ-UBND ngày 19/12/2019 của UBND tỉnh Đồng Tháp quy định giá các loại đất trên địa bàn tỉnh 05 năm (2020-2024); Quyết định số 06/2021/QĐ-UBND ngày 04/3/2021 của UBND tỉnh Đồng Tháp quy định Hệ số điều chỉnh giá đất năm 2021 trên địa bàn tỉnh Đồng Tháp. Theo đó, bà Nguyễn Thị Chợt phải nộp tiền sử dụng đất theo đơn giá đất năm 2021 là $3.200.000 \text{ đồng/m}^2 \times \text{Hệ số điều chỉnh (là 1,0)} \times 90\text{m}^2 = 288.000.000 \text{ đồng}$ và lệ phí trước bạ là $288.000.000 \text{ đồng} \times 0,5\% = 1.440.000 \text{ đồng}$. Tổng số tiền bà Nguyễn Thị Chợt phải nộp là 289.440.000 đồng (không tính tiền phạt việc chậm nộp).

Theo đó, UBND huyện Cao Lãnh đã làm việc với bà Nguyễn Thị Chợt để thông báo số tiền phải nộp là 289.440.000 đồng đối với diện tích 90m^2 đất nhưng bà Nguyễn Thị Chợt không thống nhất nộp là 289.440.000 đồng đối với diện tích 90m^2 mà yêu cầu xem xét, giải quyết cho bà được nộp với đơn giá 94.000 đồng/m^2 trên diện tích 90m^2 đã được tái định cư.

Ngày 19/12/2024, UBND huyện Cao Lãnh có Báo cáo số 582/BC-UBND kiến nghị UBND Tỉnh xem xét tổ chức đối thoại với bà Nguyễn Thị Chợt để ban hành quyết định giải quyết khiếu nại lần hai theo đúng quy định của pháp luật khiếu nại.

Ngày 30 tháng 12 năm 2024, tại cuộc họp giải quyết khiếu nại của bà Nguyễn Thị Chợt, ngụ xã Mỹ Hiệp, huyện Cao Lãnh yêu cầu xem xét áp giá thu tiền sử dụng đất nền số 34, lô A3, diện tích 90m² tại Khu dân cư Mỹ Hiệp với giá 94.000 đồng/m², Phó Chủ tịch UBND Tỉnh Nguyễn Phước Thiện chỉ đạo giao Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với Cục thuế Tỉnh, UBND huyện Cao Lãnh kiểm tra, rà soát hoàn chỉnh hồ sơ pháp lý đối với khiếu nại của bà Nguyễn Thị Chợt, ngụ xã Mỹ Hiệp, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp liên quan đến yêu cầu xem xét áp giá thu tiền sử dụng đất nền số 34, lô A3, diện tích 90m² tại khu dân cư Mỹ Hiệp với giá 94.000 đồng/m².

2. Kết luận nội dung khiếu nại

Việc Nhà nước giao đất tại thời điểm nào thì thu tiền tại thời điểm có quyết định giao đất (được quy định tại khoản 3 Điều 108 Luật Đất đai năm 2013 (nay là điểm a khoản 3 Điều 155 Luật Đất đai năm 2024)). Bà Nguyễn Thị Chợt đã được UBND huyện Cao Lãnh ban hành quyết định giao đất nền số 34, lô A3, diện tích 90m² có thu tiền sử dụng đất không thông qua đấu giá (giao đất năm 2021) thì phải nộp tiền sử dụng đất theo bảng giá đất năm 2021 của UBND tỉnh. Do đó, bà Nguyễn Thị Chợt yêu cầu nộp tiền sử dụng đất theo giá 94.000 đồng/m² đối với nền số 34, lô A3, diện tích 90m² tại khu dân cư Mỹ Hiệp (theo đơn giá năm 2008 là 94.000 đồng/m²) là không có cơ sở để xem xét, giải quyết.

Ngoài ra, trường hợp của bà Nguyễn Thị Chợt cất nhà trên đất của người khác nên không đủ điều kiện được tái định cư mà thuộc đối tượng giao 01 nền đất ở có thu tiền sử dụng đất không thông qua đấu giá (được quy định tại khoản 4 Điều 22 Quyết định số 27/2014/QĐ-UBND ngày 27/11/2014 của UBND tỉnh Đồng Tháp ban hành quy định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Đồng Tháp).

Các nội dung căn cứ để kiến nghị:

- Căn cứ khoản 3 Điều 108 của Luật Đất đai 2013 (nay là điểm a khoản 3 Điều 155 Luật Đất đai năm 2024) 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"*;

- Căn cứ điểm a khoản 4 Điều 22 Quyết định số 27/2014/QĐ-UBND ngày 27/11/2014 của UBND tỉnh Đồng Tháp quy định *"Hộ gia đình, cá nhân có nhà ở trước thời điểm công bố quy hoạch khi Nhà nước thu hồi đất có mục đích không phải là đất ở hoặc ở trên đất của người khác mà đất bị thu hồi có đủ điều kiện được bồi thường, phải di chuyển chỗ ở mà không có chỗ ở nào khác trong địa bàn xã, phường, thị trấn nơi có đất bị thu hồi được giao đất ở (01 nền tái định cư) có thu tiền sử dụng đất không thông qua đấu giá"*.

Do đó, bà Nguyễn Thị Chợt yêu cầu nộp tiền sử dụng đất đối với nền tái định cư Khu tái định cư Mỹ Hiệp) theo đơn giá đất tái định cư của năm 2008 với đơn giá 94.000 đồng/m² là không có căn cứ xem xét, giải quyết.

Ngày 06 tháng 02 năm 2025, Sở Tài nguyên và Môi trường phối hợp với Cục Thuế tỉnh Đồng Tháp và UBND huyện Cao Lãnh (đính kèm biên bản cuộc họp) thống nhất đề xuất UBND Tỉnh.

3. Kiến nghị

Chủ tịch Ủy ban nhân dân Tỉnh công nhận và giữ nguyên Quyết định số 3851/QĐ-UBND.NĐ ngày 16 tháng 9 năm 2024 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Cao Lãnh. Bác đơn khiếu nại của bà Nguyễn Thị Chợt yêu cầu nộp tiền sử dụng đất theo giá 94.000 đồng/m² đối với nền số 34, lô A3, diện tích 90m² tại khu dân cư Mỹ Hiệp, tọa lạc xã Mỹ Hiệp, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

- Giao UBND huyện Cao Lãnh hủy quyết định số 1940/QĐ-UBND ngày 26/4/2024 của UBND huyện Cao Lãnh và 3786/QĐ-UBND ngày 09/9/2024 của UBND huyện Cao Lãnh về việc giao quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Chợt.

Đồng thời ban hành quyết định sửa đổi Quyết định số 1530/QĐ-UBND ngày 28/4/2021 của UBND huyện Cao Lãnh theo nội dung về việc giao quyền sử dụng đất với diện tích 90,0m² (giao đất có thu tiền sử dụng đất không thông qua đấu giá), thửa đất số 03, tờ bản đồ số 21, mục đích sử dụng đất ở tại nông thôn (thuộc lô A3, nền số 34) Khu tái định cư Mỹ Hiệp, xã Mỹ Hiệp, huyện Cao Lãnh cho bà Nguyễn Thị Chợt. Hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất không thông qua đấu giá (mẫu quyết định giao đất theo Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường).

- Đối với số tiền nghĩa vụ tài chính nền số 34, lô A3, diện tích 90m² tại khu dân cư Mỹ Hiệp đã giao cho bà Nguyễn Thị Chợt phải nộp tiền sử dụng đất theo bảng giá đất của UBND tỉnh Đồng Tháp và hệ số điều chỉnh là 1,0 tại thời điểm mà UBND huyện Cao Lãnh ban hành quyết định giao đất (năm 2021). Ngoài ra, bà Nguyễn Thị Chợt phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo Luật Quản lý thuế.

Trên đây là báo cáo kết quả xác minh nội dung khiếu nại, kính trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân Tỉnh xem xét, cho ý kiến chỉ đạo./.

Nơi nhận:

- UBND Tỉnh;
- Thanh tra Tỉnh;
- UBND huyện Cao Lãnh;
- Lưu: VT, TTr, (LâmĐ).

GIÁM ĐỐC

Hồ Thanh Phương