

**ỦY BAN NHÂN DÂN
THỊ XÃ ĐIỆN BÀN**

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

Số: 63 /UBND

Điện Bàn, ngày 16 tháng 01 năm 2017

V/v trả lời đơn kiến nghị của ông
Nguyễn Viết Dục, khối phố Câu Hà,
phường Điện Ngọc

Kính gửi: Ông Nguyễn Viết Dục.

Ủy ban nhân dân thị xã nhận Đơn kiến nghị của ông Nguyễn Viết Dục, khối phố Câu Hà, phường Điện Ngọc. Sau khi xem xét nội dung đơn của ông và Báo cáo số 317/BC-TNMT ngày 05/12/2016 của Phòng Tài nguyên - Môi trường; UBND thị xã có ý kiến như sau:

1. Về nội dung đơn:

- Phần diện tích đất 408,6m² gia đình ông nộp tiền sử dụng đất phải được tính thành hai mức giá khác nhau, chứ không phải tính theo một mức giá.

- Yêu cầu tính từ thời điểm nộp đầy đủ các hồ sơ hợp lệ theo yêu cầu của cán bộ chuyên môn thì giá đất tính thuế cho ông phải được áp dụng theo Quyết định số 32/2013/QĐ-UBND ngày 20/12/2013 (có hiệu lực từ ngày 01/01/2014), chứ không áp dụng giá đất theo Quyết định số 48/2014/QĐ-UBND ngày 25/12/2014 của UBND tỉnh (có hiệu lực từ ngày 01/01/2015).

2. Kết quả kiểm tra:

a. Nguồn gốc, hiện trạng sử dụng đất:

Hộ ông Nguyễn Viết Dục được UBND huyện cấp GCNQSD đất ngày 09/5/1998 tại thửa đất số 200, tờ 2, diện tích 730 m², loại đất: Thổ cư, thời hạn sử dụng lâu dài (*Theo bản đồ 64/CP của HTX II Điện Ngọc và hiện trạng sử dụng đất thực tế, thửa đất trên của hộ ông Nguyễn Viết Dục 01 mặt giáp với đường ĐT 607 mở rộng, 02 mặt giáp đất thổ cư, 01 giáp với đường bê tông 3m*). Ngày 28/10/2009, UBND huyện Điện Bàn ban hành Quyết định số 3497/QĐ-UBND thu hồi diện tích 396,1 m² đất ở của hộ ông.

Như vậy, diện tích còn lại của hộ là 333,9 m² (trong đó: có **203,9m² đất ở** và **130m² đất cây lâu năm có nguồn gốc vườn, ao** do hộ ông Nguyễn Đăng là cha ông Nguyễn Viết Dục đăng ký theo hồ sơ 299 diện tích 600m²).

b. Việc tiếp nhận, luân chuyển, giải quyết hồ sơ đất đai:

- Ngày 21/11/2014, UBND xã Điện Ngọc có Tờ trình số 281/TTr-UBND lập đề nghị điều chỉnh diện tích thửa đất 200, tờ 02, diện tích 333,9 m² của hộ thành thửa đất 200, tờ số 02, **diện tích 612,5 m²**(tăng 278,6m²), trong đó:

- + 333,9 m² đất ở và vườn;
- + 278,6m² đất cây lâu năm trong cùng thửa đất có nhà ở.

- Ngày **24/11/2014**, hộ ông Nguyễn Viết Dục nộp hồ sơ **Đăng ký biến động về diện tích, kích thước thửa đất mà phải trích đo địa chính, phát sinh nghĩa vụ tài chính** (theo Phiếu theo dõi quá trình luân chuyển, xử lý hồ sơ của Bộ phận Tiếp nhận và Trả kết quả thị xã - mã hồ sơ số 6175/11-2014/ĐĐ 100), ngày hẹn trả: **10/12/2014**, người nộp là ông Nguyễn Minh Thành, tại thửa đất 200, tờ bản đồ số 02, diện tích 333,9 m² thửa đất 200, tờ bản đồ số 02, diện tích 612,5 m² tăng 278,6m² (trong đó: 333,9 m² đất ở+vườn và 278,6m² đất cây lâu năm theo đề nghị của UBND xã Điện Ngọc tại Tờ trình trên).

- Ngày 21/12/2014, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng TN-MT mới có phiếu trình ký hồ sơ đề nghị Phòng Tài nguyên - Môi trường cho ý kiến xác nhận.

- Ngày 08/4/2015, Phòng Tài nguyên - Môi trường có ý kiến thống nhất xác nhận phần tăng thêm diện tích của hộ ông Nguyễn Viết Dục. Cùng ngày, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất điều chỉnh trang 4 GCN QSD đất: thửa đất 200, tờ 2, diện tích 612,5 m² và xác nhận thửa 200, tờ 2:

- + 203,9m² đất ở
- + 130m² vườn, ao
- + 278,6m² đất cây lâu năm

- Ngày 22/6/2015, Phòng Tài nguyên - Môi trường có Tờ trình số 601/TTr-TNMT đề nghị cho phép hộ ông Nguyễn Viết Dục chuyển mục đích sử dụng đất 130m² đất vườn và 278,6m² đất Cây lâu năm trong cùng thửa đất ở có nhà ở sang đất ở với tổng diện tích 408,6 m².

- Ngày 02/7/2015, UBND thị xã ban hành Quyết định số 4209/QĐ-UBND cho phép hộ ông Nguyễn Viết Dục chuyển mục đích sử dụng đất 130m² đất vườn và 278,6m² đất Cây lâu năm trong cùng thửa đất ở có nhà ở sang đất ở với diện tích 408,6 m².

- Ngày 03/7/2015, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất có Phiếu chuyển thông tin địa chính cho Chi cục Thuế đề xác định nghĩa vụ tài chính.

- Ngày 21/7/2015, Chi cục Thuế Điện Bàn ban hành 02 Thông báo cho hộ như sau:

+ Thông báo số 1028/TB-CCT về số tiền sử dụng đất đối với phần diện tích 130m² là 196.040.000 đồng và lệ phí trước bạ nhà, đất là 1.573.000 đồng.

+ Thông báo số 1029/TB-CCT về số tiền sử dụng đất đối với phần diện tích 278,6m² là 840.257.600 đồng và lệ phí trước bạ nhà, đất là 3.371.000 đồng.

c. Đối với các nội dung kiến nghị của ông Nguyễn Viết Dục:

* **Nội dung thứ nhất:** Phần diện tích đất 408,6m² gia đình ông nộp tiền sử dụng đất phải được tính thành hai mức giá khác nhau, chứ không phải tính theo một mức giá.

Vấn đề này đã được Chi cục Thuế Điện Bàn áp dụng 02 mức giá khác nhau đối với phần diện tích 130m² đất vườn, ao (*bằng 50% chênh lệch giữa tiền sử dụng đất tính theo giá đất ở với tiền sử dụng đất tính theo giá đất nông nghiệp*) và 278,6m² đất cây lâu năm (*bằng 100% mức chênh lệch giữa tiền sử dụng đất tính theo giá đất ở với tiền sử dụng đất tính theo giá đất nông nghiệp*) tại 02 Thông báo: số 1028/TB-CCT và số 1029/TB-CCT ngày 21/7/2015 theo đúng quy định.

* **Nội dung thứ hai:** Yêu cầu tính từ thời điểm nộp đầy đủ các hồ sơ hợp lệ theo yêu cầu của cán bộ chuyên môn thì giá đất tính thuế cho ông phải được áp dụng theo Quyết định số 32/2013/QĐ-UBND ngày 20/12/2013 (có hiệu lực từ ngày 01/01/2014) chứ không áp dụng giá đất theo Quyết định số 48/2014/QĐ-UBND ngày 25/12/2014 của UBND tỉnh Quảng Nam (có hiệu lực từ ngày 01/01/2015).

Ngày 24/11/2014, hộ ông Dục nộp hồ sơ đăng ký biến động về diện tích, kích thước thửa đất mà phải trích đo địa chính, phát sinh nghĩa vụ tài chính tại Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả huyện (Thời gian: hện trả vào ngày 10/12/2014 theo Giấy biên nhận), **chứ không phải hồ sơ chuyển mục đích sử dụng đất theo đơn kiến nghị của ông.**

Căn cứ Hướng dẫn số 47/HD-UBND ngày 02/6/2014 của UBND huyện (nay là thị xã) *về trình tự, thủ tục và thời gian giải quyết hồ sơ đất đai theo Quyết định số 19/2011/QĐ-UBND ngày 25/7/2011 của UBND tỉnh, thực hiện cơ chế liên thông một cửa trên địa bàn huyện Điện Bàn*, hộ ông Nguyễn Viết Dục phải thực hiện 03 thủ tục hành chính (thứ 13, thứ 5, thứ 4) theo thứ tự sau:

- Thứ nhất: Đăng ký biến động về diện tích, kích thước thửa đất mà phải trích đo địa chính (*Thời gian thực hiện: không quá 12 ngày làm việc*).

- Thứ hai: Đăng ký biến động quyền sử dụng đất đối với trường hợp **chuyển mục đích không xin phép** đối với phần diện tích thửa đất 200, tờ bản đồ số 02, diện tích 612,5 m² như sau: Công nhận cho hộ ông 203,9m² đất ở; 130m² đất cây lâu năm có nguồn gốc vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà và 278,6m² đất cây lâu năm (*Thời gian thực hiện: không quá 17 ngày làm việc*).

- Thứ ba: Đăng ký biến động quyền sử dụng đất đối với trường hợp **chuyển mục đích phải xin phép** đối với phần diện tích thửa đất 200, tờ bản đồ số 02, 130m² đất cây lâu năm có nguồn gốc vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà sang đất ở và 278,6m² đất cây lâu năm sang đất ở (*Thời gian thực hiện: không quá 25 ngày làm việc*).

Tuy nhiên, UBND xã Điện Ngọc (nay là phường), Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất và Phòng Tài nguyên - Môi trường có sự nhầm lẫn và để tạo điều kiện cho người dân khỏi phải đi lại nhiều lần gây phiền hà cho nhân dân đã thực hiện 03 thủ tục hành chính trong khi

chỉ với 01 Giấy biên nhận về 01 bộ thủ tục hành chính **Đăng ký biến động về diện tích, kích thước thửa đất mà phải trích đo địa chính, phát sinh nghĩa vụ tài chính.** {Đối với thủ tục này, Phòng TN-MT và Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng TN-MT (nay là Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai Điện Bàn) chậm giải quyết hồ sơ của ông Dục (ngày **08/4/2015** mới điều chỉnh trang 4 Giấy CNQSD đất, trong khi hẹn trả hồ sơ ngày **10/12/2014**).

Mặc dù có sự chậm trễ trong việc giải quyết hồ sơ thủ tục thứ nhất nêu trên, nhưng nếu cộng tổng thời gian thực hiện 03 thủ tục hành chính trên (54 ngày làm việc), tính từ ngày nộp thủ tục thứ nhất 24/11/2014 (nếu ngày trả kết quả thủ tục trước cùng đồng thời là ngày hộ nộp ngay hồ sơ để tiếp nhận giải quyết thủ tục sau) thì hồ sơ chuyển mục đích sử dụng đất phải xin phép đối với phần diện tích 130m² đất cây lâu năm có nguồn gốc vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà sang đất ở và 278,6m² đất cây lâu năm sang đất ở của hộ ông Nguyễn Viết Dục vẫn phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo Quyết định số 48/2014/QĐ-UBND ngày 25/12/2014 của UBND tỉnh Quảng Nam (có hiệu lực từ ngày 01/01/2015).

Như vậy, việc ông Nguyễn Viết Dục yêu cầu tính từ thời điểm nộp đầy đủ các hồ sơ hợp lệ thì giá đất tính thuế cho ông phải được áp dụng theo Quyết định số 32/2013/QĐ-UBND ngày 20/12/2013 (có hiệu lực từ ngày 01/01/2014) chứ không áp dụng giá đất theo Quyết định số 48/2014/QĐ-UBND ngày 25/12/2014 của UBND tỉnh Quảng Nam (có hiệu lực từ ngày 01/01/2015) là không có cơ sở.

Vậy, Ủy ban nhân dân thị xã trả lời cho ông Nguyễn Viết Dục được rõ.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Chủ tịch UBND thị xã (b/c);
- Phòng TN-MT;
- CN Văn phòng ĐKĐĐ ĐB;
- Chi cục Thuế ĐB;
- UBND phường Điện Ngọc;
- Bộ phận TN và TKQ;
- CVP; PVP (A.Tuy);
- Lưu: VT, c.Thuận.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Phan Minh Dũng

