

Số: 27 /2020/QĐ-UBND

Đồng Nai, ngày 26 tháng 6 năm 2020

QUYẾT ĐỊNH

**Ban hành Quy định về tiêu chuẩn và trình tự thủ tục giải quyết tái định cư
khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về giá đất;

Căn cứ Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất;

Căn cứ Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất;

Căn cứ Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16 tháng 6 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất;

Căn cứ Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30 tháng 6 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết phương pháp định giá đất; xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất; định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất;

Căn cứ Thông tư số 37/2014/TT- BTNMT ngày 30 tháng 6 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất;

Căn cứ Thông tư số 02/2015/TT-BTNMT ngày 27 tháng 01 năm 2015 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết một số điều của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 và Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ;

Căn cứ Thông tư liên tịch số 88/2016/TTLT/BTC-BTNMT ngày 22 tháng 6 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Tài chính - Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi

trường quy định về hồ sơ và trình tự, thủ tục tiếp nhận, luân chuyển hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài chính tại Tờ trình số 2063/TTr-STC ngày 24 tháng 4 năm 2020.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này quy định về tiêu chuẩn và trình tự thủ tục giải quyết tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực từ ngày 07 tháng 7 năm 2020 và thay thế Quyết định số 58/2016/QĐ-UBND ngày 24 tháng 10 năm 2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai ban hành Quy định về giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất các hộ được giao đất tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai; thay thế Điều 4 Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 10/2018/QĐ-UBND ngày 22 tháng 2 năm 2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Quy định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

Các nội dung khác tại Quyết định số 10/2018/QĐ-UBND ngày 22 tháng 2 năm 2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai giữ nguyên giá trị pháp lý.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Tài chính; Tài nguyên và Môi trường; Xây dựng; Cục trưởng Cục Thuế; Chủ tịch UBND các huyện, thành phố Long Khánh, thành phố Biên Hòa; Thủ trưởng các đơn vị, tổ chức và cá nhân liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Bộ Tài chính;
- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Cục Kiểm tra văn bản QPPL (Bộ Tư pháp);
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Đoàn ĐBQH tỉnh;
- Thường trực UBMTTQVN tỉnh;
- Chủ tịch và các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Văn phòng Tỉnh ủy;
- Văn phòng HĐND tỉnh;
- Sở Tư pháp;
- Chánh - Phó Văn phòng UBND tỉnh;
- Cổng thông tin điện tử;
- Lưu: VT, THNC, KTN, KTNS, PVB (40bản).

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



Nguyễn Quốc Hùng

**QUY ĐỊNH
về tiêu chuẩn và trình tự thủ tục giải quyết tái định cư khi Nhà nước thu hồi
đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai**

(Ban hành kèm theo Quyết định số 27 /2020/QĐ-UBND ngày 26 tháng 6 năm 2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai)

**Chương I
NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG**

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định này quy định các tiêu chuẩn và trình tự thủ tục giải quyết tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai theo quy định tại Luật Đất đai năm 2013 và quy định tại Điều 6 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ.

Điều 2. Đối tượng, điều kiện tái định cư

- Việc giải quyết tái định cư được áp dụng cho hộ gia đình, cá nhân có nhà ở, đất ở hợp pháp bị thu hồi đất và phải di chuyển chỗ ở.
- Đối với hộ gia đình, cá nhân có nhà ở trên đất nông nghiệp; sử dụng đất ở không hợp pháp bị thu hồi toàn bộ và phải di chuyển chỗ ở thì tùy theo từng trường hợp cụ thể để giải quyết tái định cư hoặc giải quyết nơi ở.

Điều 3. Giải thích từ ngữ

- Giải quyết tái định cư là việc giao nền đất hoặc căn hộ cho hộ gia đình, cá nhân bị giải tỏa nhà và đất phải di chuyển chỗ ở hoặc các hộ có giấy tờ công nhận đất ở hợp pháp có làm nhà hoặc chưa làm nhà ở trên thửa đất đó, nay bị thu hồi hết đất hoặc phần đất còn lại sau khi thu hồi không làm nhà ở lại được.
- Giải quyết tái định cư cho hộ chính (diện ưu đãi) là việc giao nền đất (hoặc căn hộ) cho hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sử dụng đất có giấy tờ công nhận đất ở hợp pháp hoặc hộ gia đình, cá nhân có nhà ở trên đất nông nghiệp mà nhà ở xây dựng từ trước ngày 01/7/2004 bị giải tỏa hết nhà và đất hoặc phần đất còn lại sau khi thu hồi không làm nhà ở lại được.
- Giải quyết tái định cư cho hộ phụ là việc giao nền đất hoặc căn hộ cho hộ gia đình, cá nhân có giấy tờ công nhận đất ở hợp pháp chưa làm nhà ở trên thửa đất đó, hoặc có nhiều cặp vợ chồng hoặc nhiều nhân khẩu sống chung trong cùng 1 hộ, hoặc giao nền đất (căn hộ) cho các hộ có điều kiện khác.

4. Chi phí hạ tầng tái định cư (sau đây gọi chung là phí sử dụng hạ tầng): là toàn bộ chi phí cho việc đầu tư hạ tầng khu tái định cư.

5. Suất chi phí hạ tầng tái định cư là giá trị chi phí cho việc đầu tư hạ tầng khu tái định cư tính trên $1m^2$ nhân (x) diện tích lô đất tái định cư.

Chương II

TIÊU CHUẨN VÀ THỦ TỤC GIẢI QUYẾT TÁI ĐỊNH CƯ

Điều 4. Điều kiện bố trí tái định cư hộ chính:

Hộ gia đình, cá nhân phải di chuyển chỗ ở do bị thu hồi hết đất thì được xét bố trí một (01) suất tái định cư hộ chính nếu có một trong các điều kiện sau đây:

1. Hộ gia đình, cá nhân phải di chuyển chỗ ở do bị thu hồi hết đất ở mà không còn chỗ ở nào khác trong địa bàn xã, phường, thị trấn nơi có đất bị thu hồi.

2. Hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi đất ở mà phần đất ở còn lại có diện tích đất ở sau thu hồi không đủ điều kiện để ở thuộc một trong các trường hợp sau đây nếu chủ hộ tự nguyện (có đơn đề nghị) Nhà nước thu hồi và bồi thường hết đất ở và tài sản có trên phần đất còn lại đó, thuộc một trong các trường hợp sau:

a) Diện tích đất ở còn lại nhỏ hơn diện tích tối thiểu được tách thửa do Ủy ban Nhân dân tỉnh quy định.

b) Diện tích đất ở còn lại không phù hợp với quy hoạch để xây dựng nhà ở.

c) Đất ở còn lại sau thu hồi có hình thể đặc biệt không làm lại nhà ở được.

3. Hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi hết đất nông nghiệp có nhà ở bị giải tỏa xây dựng từ trước ngày 01/7/2004 phải di chuyển chỗ ở mà không còn chỗ ở nào khác trong địa bàn xã, phường, thị trấn nơi có đất bị thu hồi.

4. Hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi đất nông nghiệp có nhà ở bị giải tỏa xây dựng từ trước ngày 01/7/2004 phải di chuyển chỗ ở, không còn chỗ ở nào khác trong địa bàn xã, phường, thị trấn nơi có đất bị thu hồi mà diện tích đất nông nghiệp còn lại không phù hợp quy hoạch để chuyển thành đất ở hoặc không đủ điều kiện để chuyển đổi thành đất ở.

Điều 5. Điều kiện bố trí tái định cư hộ phụ:

Hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi đất phải di chuyển chỗ ở hoặc bị thu hồi đất nhưng không phải di chuyển chỗ ở được xét bố trí một (01) suất tái định cư hộ phụ nếu có một trong các điều kiện sau đây:

1. Hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi hết đất nông nghiệp có nhà ở bị giải tỏa, nhà đó xây dựng từ sau ngày 01/7/2004 đến khi có thông báo thu hồi đất phải di chuyển chỗ ở mà không còn chỗ ở nào khác trong địa bàn xã, phường, thị trấn nơi có đất bị thu hồi.

2. Hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi đất nông nghiệp có nhà ở bị giải tỏa, nhà đó xây dựng từ sau ngày 01/7/2004 đến khi có thông báo thu hồi đất phải di

chuyển chỗ ở, không còn chỗ ở nào khác trong địa bàn xã, phường, thị trấn nơi có đất bị thu hồi mà diện tích đất nông nghiệp còn lại không phù hợp quy hoạch hoặc không đủ điều kiện để chuyển đổi thành đất ở.

3. Các hộ có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở tại đô thị, quyết định cấp đất ở... mà trong giấy đó có công nhận đất ở hợp pháp nhưng chưa ở tại thửa đất đó nay bị thu hồi hết đất ở.

4. Trường hợp gia đình, cá nhân đủ điều kiện bố trí tái định cư hộ chính theo quy định tại Điều 4 mà diện tích đất ở bị thu hồi trừ đi (-) diện tích cấp đất tái định cư lớn hơn hoặc bằng 80m².

5. Hộ gia đình, cá nhân phải di chuyển chỗ ở do bị thu hồi hết đất ở mà còn chỗ ở (hoặc đất ở) khác trong địa bàn xã, phường, thị trấn nơi có đất bị thu hồi.

6. Trường hợp trong hộ gia đình có nhiều thế hệ (nhiều cặp vợ chồng) cùng chung sống, đủ điều kiện tách hộ, có chung quyền sử dụng một (01) thửa đất ở bị thu hồi phải di chuyển chỗ ở đủ điều kiện bố trí tái định cư hộ chính theo quy định tại Điều 4 thì ngoài việc được xét bố trí tái định cư hộ chính thì mỗi cặp vợ chồng còn lại được xét giao một (01) suất tái định cư hộ phụ nếu có đăng ký kết hôn trước khi có thông báo thu hồi đất và một trong hai người (vợ hoặc chồng) có tên trong sổ hộ khẩu thường trú tại địa chỉ của căn nhà có thửa đất thu hồi, không có chỗ ở nào khác trong địa bàn xã, phường, thị trấn nơi có đất bị thu hồi.

Trong trường hợp này thì diện tích cấp đất tái định cư hộ chính và hộ phụ không vượt quá 3 lần diện tích đất ở bị thu hồi.

Điều 6. Xét giải quyết nơi ở diện không ưu đãi cho người có nhà, đất không hợp pháp phải di chuyển chỗ ở

Đối với người sử dụng đất, sở hữu nhà ở không hợp pháp phải di chuyển chỗ ở do bị thu hồi đất không thuộc đối tượng tại Điều 4, Điều 5 của Quy định này nếu có khó khăn về nơi ở thì tùy theo từng trường hợp cụ thể, Ủy ban Nhân dân (UBND) cấp huyện xem xét bố trí nơi ở tại các dự án tái định cư hoặc khu dân cư nhưng không được hưởng ưu đãi theo quy định.

Thủ tục xét giải quyết nơi ở thực hiện theo quy định tại Điều 9 của Quy định này.

Điều 7. Giá đất để thu tiền sử dụng đất khi giao đất cho hộ tái định cư

1. Giá đất ở tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất tái định cư cho các đối tượng được xét tái định cư tại Điều 4, Điều 5 của Quy định này được xác định theo đúng quy định của Nhà nước, do Chủ tịch UBND cấp huyện công bố. Giá đất để thu tiền sử dụng đất khi giao đất cho các hộ tái định cư không bao gồm chi phí xây dựng hạ tầng.

Vị trí thửa đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện xác định theo quy định của UBND tỉnh về giá các loại đất.

2. Chi phí hạ tầng tái định cư:

Chi phí hạ tầng tái định cư của từng dự án được quyết toán theo thẩm quyền, do Chủ tịch UBND cấp huyện quyết định.

Điều 8. Nghĩa vụ tài chính

1. Các hộ đủ điều kiện xét tái định cư hộ chính quy định tại Điều 4 của Quy định này phải nộp tiền sử dụng đất, nộp tiền giá trị xây dựng căn hộ (nếu giao căn hộ) và không phải nộp phí sử dụng hạ tầng.

Nếu các hộ không có nhu cầu vào khu tái định cư tập trung mà tự lo nơi ở thì được hỗ trợ bằng tiền bằng giá trị 1 suất đầu tư hạ tầng của lô tái định cư tập trung theo quy định tại Điều 16 Quyết định số 10/2018/QĐ-UBND ngày 22 tháng 02 năm 2018 của UBND tỉnh Đồng Nai ban hành Quy định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.

2. Các hộ đủ điều kiện xét tái định cư hộ phụ quy định tại Điều 5 của Quy định này phải nộp tiền sử dụng đất, nộp tiền giá trị xây dựng căn hộ (nếu giao căn hộ) và nộp 50% phí sử dụng hạ tầng.

Nếu các hộ (hộ phụ) không có nhu cầu vào khu tái định cư tập trung mà tự lo nơi ở thì được hỗ trợ được bằng tiền bằng 50% giá trị 1 suất đầu tư hạ tầng của lô tái định cư tập trung theo quy định tại Điều Điều 16 Quyết định số 10/2018/QĐ-UBND ngày 22 tháng 02 năm 2018 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Đồng Nai.

3. Đối với hộ được xét giải quyết nơi ở diện không ưu đãi cho người có nhà, đất không hợp pháp phải di chuyển chỗ ở quy định tại Điều 6 của Quy định này:

Nền đất hoặc căn hộ được giao có thu tiền sử dụng đất, thu tiền giá trị xây dựng căn hộ (nếu giao căn hộ) và thu tiền đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng; nếu thuê nhà thì nộp tiền thuê nhà. Tùy theo tính chất đặc điểm của từng dự án mà chủ dự án bàn bạc với tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường để xác định giá bán căn hộ và mức phí sử dụng hạ tầng cho phù hợp.

Giá đất ở tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất cho các đối tượng này (không phải là hộ tái định cư) là giá đất cụ thể, do Chủ tịch UBND cấp huyện căn cứ tình hình cụ thể tại địa phương để giao Trung tâm Phát triển quỹ đất cấp huyện thuê đơn vị tư vấn định giá, có văn bản gửi Hội đồng thẩm định giá đất của tỉnh thẩm định và trình Chủ tịch UBND tỉnh quyết định.

Điều 9. Thủ tục xét tái định cư (xét giải quyết nơi ở)

1. UBND cấp huyện và các nhà đầu tư được giao có trách nhiệm lập khu tái định cư và phải xây dựng hoàn chỉnh hạ tầng cơ sở, cũng như xây dựng nhà ở để bố trí tái định cư. UBND cấp huyện có thẩm quyền xét bố trí tái định cư.

2. Hộ gia đình, cá nhân có đất bị thu hồi phải di chuyển chỗ ở làm đơn xin đăng ký tái định cư hoặc đơn xin nhận khoản hỗ trợ do không nhận đất ở, nhà ở tại khu tái định cư gửi UBND cấp xã, đồng thời gửi Hội đồng Bồi thường, hỗ trợ

và tái định cư (sau đây gọi là Hội đồng Bồi thường) và UBND cấp huyện; UBND cấp xã có trách nhiệm lập danh sách để xét.

3. UBND cấp xã thành lập Hội đồng Xét tái định cư cấp xã, thành phần gồm có:

- a) Chủ tịch UBND cấp xã;
- b) Chủ tịch hoặc Phó Chủ tịch Ủy ban Mặt trận Tổ quốc cấp xã;
- c) Cán bộ Địa chính;
- d) Đại diện đoàn thể; đại diện tổ khu phố, xóm, ấp;
- đ) Đại diện người có đất bị thu hồi;

4. Ở cấp huyện, Hội đồng Bồi thường là Hội đồng Xét giải quyết tái định cư. Sau khi Hội đồng Xét tái định cư cấp xã có biên bản, danh sách và văn bản đề nghị chuyển Hội đồng Bồi thường cấp huyện. Hội đồng Bồi thường xét và trình Chủ tịch UBND cấp huyện ban hành quyết định phê duyệt tái định cư.

Trường hợp công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư giao cho Trung tâm Phát triển quỹ đất cấp tỉnh thực hiện thì Trung tâm Phát triển quỹ đất cấp tỉnh đề nghị Ủy ban Nhân dân cấp huyện thành lập Hội đồng để xét giải quyết tái định cư. Hội đồng xét giải quyết tái định cư xét và trình Chủ tịch UBND cấp huyện phê duyệt tái định cư. Hội đồng Xét tái định cư cấp xã thực hiện theo Điều 2 Điều 9 của Quy định này.

4. Danh sách bố trí tái định cư và nghĩa vụ tài chính (các khoản phải nộp khi nhận đất hoặc nhận nhà tái định cư) của từng đối tượng được thông báo và niêm yết công khai tại trụ sở thôn, ấp hoặc các điểm dân cư tương tự; trụ sở Ủy ban Nhân dân cấp xã trong thời gian 20 (hai mươi) ngày trước khi Chủ tịch UBND cấp huyện ban hành quyết định phê duyệt.

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, phí sử dụng hạ tầng phải nộp (nếu có); dự kiến bố trí các hộ vào tái định cư.

Chương V

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 10. Điều khoản chuyển tiếp

1. Trường hợp hộ giải tỏa có phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư phê duyệt trước ngày quyết định này có hiệu lực nhưng chưa có quyết định (hoặc văn bản) phê duyệt tái định cư của UBND cấp huyện thì thực hiện theo Quy định này.

2. Trường hợp hộ giải tỏa có quyết định (hoặc văn bản) phê duyệt tái định cư của UBND cấp huyện trước khi Quyết định này có hiệu lực mà chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính thì việc xác định nghĩa vụ tài chính theo Điều 7, Điều 8 của Quy định này.

Điều 11. Tổ chức thực hiện

Giao Sở Tài chính chủ trì, phối hợp các sở, ngành và đơn vị liên quan hướng dẫn triển khai thực hiện Quy định này.

Trong quá trình thực hiện có khó khăn, vướng mắc, các sở, ban, ngành và UBND các huyện, thành phố Long Khánh, thành phố Biên Hòa kịp thời phản ánh về Sở Tài chính để thống nhất đề xuất trình UBND tỉnh Đồng Nai chỉ đạo xử lý./.

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



Nguyễn Quốc Hùng