

**QUYẾT ĐỊNH**

**Ban hành Quy định về trình tự, thủ tục, chính sách  
và tiêu chuẩn tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất**

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI**

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật của Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân ngày 3/12/2004;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 26/11/2003;

Căn cứ Nghị định số 197/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 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 17/2006/NĐ-CP ngày 27/01/2006 của Chính phủ về sửa đổi bổ sung các nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai năm 2003 và Nghị định 187/2004/NĐ-CP về việc chuyển công ty nhà nước thành công ty cổ phần;

Căn cứ Nghị quyết số 85/2006/NQ-HĐND ngày 21/12/2006 của Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Nai Khóa VII kỳ họp thứ 10 về chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài chính tại văn bản số 03/STC-GCS ngày 02/01/2007 về việc ban hành Quy định về trình tự thủ tục, chính sách và tiêu chuẩn tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất,

**QUYẾT ĐỊNH :**

**Điều 1.** Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định về trình tự, chính sách và tiêu chuẩn tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.

**Điều 2.** Quyết định này áp dụng đối với các dự án hoặc các hạng mục trong dự án đã thu hồi đất được lập và phê duyệt phương án bồi thường kể từ ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành. Các dự án, hạng mục trong dự án đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt phương án bồi thường từ trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành thì không thực hiện theo Quyết định này.

**Điều 3.** Quyết định này có hiệu lực sau 10 ngày kể từ ngày ký, các quy định trước đây trái với quy định này đều bãi bỏ.

**Điều 4.** Các ông (bà) Chánh Văn phòng UBND Tỉnh, Giám đốc các Sở : Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Chủ tịch UBND các huyện, thị xã Long Khánh, thành phố Biên Hòa, thủ trưởng các đơn vị và cá nhân có liên quan căn cứ quyết định thi hành. *Nguy*

**Nơi nhận :**

- Như Điều 4;
- Bộ Tài nguyên Môi trường, Tài chính, Tư pháp;
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND Tỉnh;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Ủy ban MTTQ tỉnh;
- Văn phòng Tỉnh ủy;
- Chánh, Phó Văn phòng (CNN, KT);
- Trung tâm Công báo;
- Lưu : VT, TH, các phòng.

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



*Đinh Quốc Thái*  
**Đinh Quốc Thái**

## QUY ĐỊNH

Về trình tự, thủ tục, chính sách  
và tiêu chuẩn tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất  
(Ban hành kèm theo Quyết định số: 08 /2007/QĐ-UBND  
ngày 10 tháng 01 năm 2007 của UBND tỉnh Đồng Nai)

### Chương I

### NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

#### Điều 1. Thẩm quyền và nguyên tắc

1. Trách nhiệm lập khu tái định cư là của UBND các huyện, thị xã Long Khánh, thành phố Biên Hòa và các nhà đầu tư, đồng thời phải xây dựng hoàn chỉnh hạ tầng cơ sở, cũng như xây dựng nhà ở để bố trí tái định cư cho dân. Hạn chế việc giao đất cho dân để tự cất nhà ở, làm chậm việc triển khai xây dựng dự án đầu tư cũng như dân xây dựng không đồng bộ, phá vỡ cảnh quan kiến trúc trong khu tái định cư đã được duyệt, tiến tới phải bố trí nhà tái định cư, không phân giao đất cho dân tự xây dựng nhà.

2. Thẩm quyền xét bố trí tái định cư là của UBND các huyện, thị xã Long Khánh và thành phố Biên Hòa.

3. Phải đảm bảo người dân khi bị giải tỏa trắng có chỗ mới tốt hơn nơi ở cũ.

#### Điều 2. Đối tượng, điều kiện tái định cư

1. Việc giải quyết tái định cư được áp dụng cho chủ sử dụng có nhà ở, đất ở hợp pháp bị thu hồi toàn bộ và phải di chuyển chỗ ở (sau đây gọi là hộ giải tỏa trắng).

2. Việc giải quyết tái định cư được áp dụng cho chủ sử dụng có giấy tờ công nhận đất ở hợp pháp (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 ... ) đã làm nhà hoặc chưa làm nhà ở trên thửa đất đó **nhưng chưa ở**, nay bị thu hồi hết đất hoặc phần đất còn lại sau khi thu hồi không làm nhà ở lại được.

3. Đối với chủ sử dụng nhà ở, đất ở chưa 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.

### **Điều 3. Giải thích từ ngữ**

1. Giải quyết tái định cư là việc giao nền đất (hoặc căn hộ) cho các hộ bị giải tỏa trắng phải di chuyển chỗ ở **hoặc** các hộ có giấy tờ công nhận đất ở hợp pháp (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyết định cấp đất ở ... ) 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.

2. Giải quyết tái định cư cho **hộ chính** là việc giao nền đất (hoặc căn hộ) cho các hộ trực tiếp sử dụng đất (có giấy chứng nhận hoặc chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang đứng tên chính chủ hoặc đã chuyển chủ nhưng chưa làm xong thủ tục sang tên) bị giải tỏa trắng **hoặc** các hộ có giấy tờ công nhận đất ở hợp pháp đã làm nhà hoặc chưa làm nhà ở trên thửa đất đó **nhưng chưa ở**, nay bị thu hồi hết đất hoặc phần đất còn lại sau khi thu hồi không làm nhà ở lại được.

3. Giải quyết tái định cư cho **hộ phụ** là việc giao **thêm** nền đất (căn hộ) cho các hộ có nhiều cặp vợ chồng hoặc nhiều nhân khẩu sống chung trong cùng 1 hộ; hoặc giao thêm nền đất (căn hộ) cho các hộ có khuôn viên đất rộng bị nhà nước thu hồi đất.

4. Quy định về **hộ bị giải tỏa trắng**: là hộ giải tỏa hết nhà, hết thửa đất nằm trong phạm vi dự án phải di chuyển chỗ ở.

- **Hộ được coi là giải tỏa trắng**: là hộ bị giải tỏa một phần thửa đất đang ở mà phần đất còn lại:

Có diện tích dưới 15m<sup>2</sup> tại đô thị và dưới 40m<sup>2</sup> tại nông thôn, có một cạnh của thửa đất nhỏ hơn 3m (theo quy định tại Điều 3 Quyết định số 39/2005/QĐ.TTg ngày 28/02/2005 của Thủ tướng Chính phủ) nên không thể làm nhà ở được; hoặc phần đất còn lại có hình thể đặc biệt không làm lại nhà ở được; hoặc phần đất còn lại không phù hợp quy hoạch để xây dựng nhà ở. Nếu chủ hộ tự nguyện (có đơn đề nghị) nhà nước thu hồi và bồi thường hết tài sản còn lại có trên phần đất đó thì nhà nước thu hồi phần đất còn lại và giải quyết chính sách tái định cư và các chính sách hỗ trợ như các hộ giải tỏa trắng khác.

## **Chương II**

### **CHÍNH SÁCH, TIÊU CHUẨN ĐỂ XÉT TÁI ĐỊNH CƯ DIỆN ƯU ĐÃI CHO CÁC HỘ CÓ NHÀ, ĐẤT HỢP PHÁP BỊ GIẢI TỎA TRẮNG**

**Điều 4. Chính sách, tiêu chuẩn để xét giải quyết tái định cư diện ưu đãi cho các hộ có nhà, đất hợp pháp bị giải tỏa trắng**

1. Đối với hộ có nhà ở, đất ở hợp pháp (được bồi thường đất ở) bị giải tỏa trắng; có nhà ở trên phần đất đó mà nhà ở này được xây dựng từ trước khi quy

định này, nếu có từ **8 đến 12 nhân khẩu** sống trong cùng một hộ, cùng chung hộ khẩu (thường trú, tạm trú dài hạn), có diện tích đất thu hồi lớn hơn hoặc bằng 80m<sup>2</sup> thì được xét giao thêm **1 suất tái định cư hộ phụ**. Trường hợp có diện tích đất thu hồi lớn hơn hoặc bằng 120 m<sup>2</sup>, có trên **12 nhân khẩu** sống trong cùng một hộ thì xét giao thêm **2 suất tái định cư hộ phụ**.

Quy định này không áp dụng cho các nhân khẩu được chuyển đến sau khi đã có quyết định thu hồi đất, không áp dụng cho trường hợp có nhiều thế hệ sống chung chưa tách hộ như đã quy định tại Điểm 4 Điều 4 của Quy định này. Trường hợp là con cháu trong hộ gia đình được sinh ra (có giấy khai sinh) từ sau khi có quyết định thu hồi đất thì được tính vào số nhân khẩu sống chung để xét.

6. Xét hỗ trợ bằng tiền cho các hộ có khuôn viên đất rộng bị nhà nước thu hồi đất:

a. Các hộ sử dụng đất hợp pháp đủ tiêu chuẩn xét giải quyết tái định cư, ngoài tiêu chuẩn được xét như quy định tại Điểm 1, Điểm 2 Điều 4 của Quy định này, nếu có diện tích đất thu hồi lớn hơn hoặc bằng 1.000m<sup>2</sup> tại thành phố Biên Hòa, 3.000m<sup>2</sup> tại thị xã Long Khánh, 4.000m<sup>2</sup> tại các thị trấn và 10.000 m<sup>2</sup> tại các khu vực nông thôn còn lại khác thì xét hỗ trợ bằng tiền **1 suất tái định cư phân tán hộ phụ**.

- Nếu có diện tích đất thu hồi lớn hơn hoặc bằng 2.000m<sup>2</sup> tại thành phố Biên Hòa, 6000m<sup>2</sup> tại thị xã Long Khánh, 8000m<sup>2</sup> tại các thị trấn và 20.000 m<sup>2</sup> tại các khu vực nông thôn còn lại khác thì xét hỗ trợ bằng tiền **2 suất tái định cư phân tán hộ phụ**.

Số suất hỗ trợ tái định cư phân tán **hộ phụ được lũy tiến** với diện tích đất thu hồi theo phương pháp trên.

b. Các hộ bị thu hồi thuần túy là đất nông nghiệp sử dụng hợp pháp, không đủ tiêu chuẩn xét giải quyết tái định cư hộ chính, nếu có diện tích đất thu hồi lớn thì cũng được xét hỗ trợ như quy định tại tiết a, Điểm 6 Điều 4 của Quy định này.

### **Chương III**

#### **XÉT BỐ TRÍ NƠI Ở DIỆN KHÔNG ƯU ĐÃI CHO CÁC HỘ CÓ NHÀ, ĐẤT KHÔNG HỢP PHÁP BỊ GIẢI TỎA TRẮNG**

**Điều 5. Xét giải quyết cấp nền đất (hoặc căn hộ) tái định cư diện không ưu đãi cho các hộ có nhà, đất không hợp pháp bị giải tỏa trắng**

Các hộ không đủ điều kiện tái định cư như tại điểm 1, 2, 3, 4, 5, 6 Điều 4 của Quy định này, UBND các huyện, thị xã và thành phố xem xét bố trí nơi ở

hoạch kế hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt thì được xét giải quyết **1 suất tái định cư hộ chính**.

2. Đối với hộ làm nhà ở trên đất nông nghiệp hợp pháp bị giải tỏa trắng, đã làm nhà ở và thực sự có ở tại đó từ trước khi quy hoạch kế hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt, có hộ khẩu (thường trú, tạm trú dài hạn diện KT3) tại địa chỉ của căn nhà này, không còn nhà ở nào khác trong phạm vi huyện, thị, thành phố Biên Hòa nơi có đất thu hồi thì được xét giải quyết tái định cư **1 suất tái định cư hộ chính**.

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, **có làm nhà nhưng chưa ở tại căn nhà đó hoặc chưa làm nhà**, nay bị thu hồi hết đất hoặc phần đất còn lại sau khi thu hồi không làm nhà ở lại được thì được xét giải quyết **1 suất tái định cư hộ chính**.

4. Trường hợp đặc biệt có nhiều thế hệ sống chung trong cùng một hộ nhưng chưa làm thủ tục tách hộ do đất là của ông, bà, cha, mẹ, anh, chị, em ruột cho tặng trong phạm vi gia đình là cha, mẹ, anh, chị, em ruột. Người nhận cho tặng đất được xét giải quyết **1 suất tái định cư hộ phụ** nếu có đủ các điều kiện sau:

- Người cho, tặng đất thuộc một trong hai đối tượng quy định tại Điểm 1, Điểm 2 Điều 4 của Quy định này.

- Người nhận đất phải có nhà ở riêng trên thửa đất đó từ trước khi quy hoạch kế hoạch sử dụng đất đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt và không có nơi ở khác trong phạm vi huyện, thị, thành phố Biên Hòa nơi có đất thu hồi.

- Phải chứng minh được đã kết hôn trước khi có quyết định thu hồi đất (đối với trường hợp cha mẹ cho con đất cất nhà ở để ở riêng sau khi lập gia đình), có đăng ký kết hôn từ trước khi quyết định thu hồi đất mà một trong hai người có đăng ký hộ khẩu (thường trú, tạm trú dài hạn diện KT3) tại địa chỉ của căn nhà này.

Trường hợp lập gia đình mà không có đăng ký kết hôn thì phải có xác nhận UBND phường, xã, thị trấn.

- Phải có giấy cho tặng đất hoặc nhà đất do phường xã xác nhận mà diện tích cho, tặng lớn hơn hoặc bằng 40m<sup>2</sup>.

Quy định này chỉ áp dụng trong phạm vi gia đình là ông, bà, cha, mẹ, anh, chị, em ruột, không giải quyết các trường hợp có hộ hàng bà con khác. Số suất tái định cư hộ phụ được giao là số hộ thực tế tặng thêm có ở tại thửa đất đó.

5. Xét tái định cư cho các hộ có nhiều nhân khẩu sống trong cùng một hộ:

Các hộ sử dụng đất hợp pháp đủ tiêu chuẩn xét giải quyết tái định cư, ngoài tiêu chuẩn được xét như quy định tại Điểm 1, Điểm 2 Điều 4 của Quy

cho các hộ này vào các dự án tái định cư hoặc khu dân cư nhưng không được hưởng ưu đãi như các hộ ở điểm 1, 2, 3, 4, 5, 6 Điều 4 của Quy định này.

## Chương IV

### TRÌNH TỰ THỦ TỤC XÉT GIẢI QUYẾT TÁI ĐỊNH CƯ

#### Điều 6. Trình tự thủ tục xét giải quyết tái định cư

1. Người bị giải tỏa có giấy đăng ký *tái định cư phân tán hay tập trung* gửi UBND phường, xã, thị trấn, gửi Hội đồng bồi thường cấp huyện và UBND cấp huyện; UBND phường, xã, thị trấn có trách nhiệm lập danh sách để xét.

2. UBND cấp xã, phường, thị trấn thành lập Hội đồng xét tái định cư.

Thành phần gồm có:

- Chủ tịch xã, phường thị trấn.
- Chủ tịch hoặc phó Chủ tịch Ủy ban Mặt trận tổ quốc xã phường, thị trấn.
- Đại diện đoàn thể, đại diện tổ khu phố, xóm ấp.
- Đại diện cho người bị giải tỏa.

3. Hội đồng bồi thường cấp huyện là Hội đồng xét giải quyết tái định cư ở cấp huyện.

Sau khi Hội đồng cấp xã xét, có biên bản, danh sách và văn bản đề nghị lên Hội đồng cấp huyện xét để trình *Chủ tịch UBND cấp huyện phê duyệt danh sách được giải quyết bố trí tái định cư và nghĩa vụ tài chính (các khoản phải nộp khi giao đất) của từng đối tượng.*

*Danh sách bố trí tái định cư và nghĩa vụ tài chính (các khoản phải nộp khi giao đất) của từng đối tượng được thông báo và niêm yết công khai tại trụ sở thôn ấp; trụ sở xã, phường, thị trấn.*

## Chương V

### VỀ GIÁ ĐẤT VÀ NGHĨA VỤ TÀI CHÍNH

#### Điều 7. Giá đất để thu tiền sử dụng đất khi giao đất

1. Giá đất để thu tiền sử dụng đất khi giao đất cho các hộ tái định cư là giá đất thô (giá đất khi chưa có hạ tầng) theo bảng giá đất do UBND tỉnh công bố.

2. Đối với các trường hợp đã có quyết định phê duyệt bồi thường theo bảng giá quy định tại quyết định nào thì khi giao đất được tính theo bảng giá đất của cùng quyết định đó.

## **Điều 8. Nghĩa vụ tài chính**

1. Các hộ đủ điều kiện xét tái định cư **hộ chính** quy định tại Điều 1, Điều 2, Điều 3 Điều 4 Chương II 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 tái định cư phân tán theo quy định tại Điều 9 Chương VI của Quy định này.

2. Các hộ đủ điều kiện xét tái định cư **hộ phụ** quy định tại Điều 4 Điều 4 Chương II 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 theo giá không kinh doanh**; 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 **50% giá trị** tái định cư phân tán theo quy định tại Điều 9 Chương VI của Quy định này.

3. Các suất tái định cư **hộ phụ** quy định tại Điều 5 Điều 4 Chương II của Quy định này phải nộp tiền sử dụng đất, nộp tiền giá trị xây dựng căn hộ (nếu giao căn hộ) **và nộp phí sử dụng hạ tầng theo giá không kinh doanh**; nếu các hộ không có nhu cầu nhận đất, nhận nhà tại khu tái định cư tập trung mà tự lo nơi ở thì **được hỗ trợ 25% giá trị** tái định cư phân tán theo quy định tại Điều 9 Chương VI của Quy định này.

4. Các suất hỗ trợ tái định cư phân tán **hộ phụ** quy định tại Điều 6 Điều 4 Chương II của Quy định này **được hỗ trợ 25% giá trị** tái định cư phân tán theo quy định tại Điều 9 Chương VI của Quy định này.

5. Số lô đất hoặc căn hộ tái định cư được giao tại Điều 5 Chương III của Quy định này có thu tiền sử dụng đất, thu tiền giá trị xây dựng căn hộ (nếu giao căn hộ) và thu phí sử dụng 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 Hội đồng bồi thường các huyện, thị, thành phố Biên Hòa để xác định giá bán căn hộ và mức phí sử dụng hạ tầng cho phù hợp.

## **Chương VI**

### **VỀ CHÍNH SÁCH TÁI ĐỊNH CƯ PHÂN TÁN**

#### **Điều 9. Chính sách tái định cư phân tán**

Quy định về mức hỗ trợ tái định cư phân tán cho các hộ tự lo nơi ở mới mà không vào các khu tái định cư tập trung áp dụng cho các trường hợp quy định tại Điều 8 Chương V của Quy định này.



Diện tích đất thu hồi	TP Biên Hòa	Huyện Long Thành, Nhơn Trạch, Trảng Bom và Thị xã Long Khánh	Các huyện còn lại
Dưới 40 m <sup>2</sup>	60.000.000 đồng/hộ	50.000.000 đồng/hộ	40.000.000 đồng/hộ
Từ 40m <sup>2</sup> – 80m <sup>2</sup>	80.000.000 đồng/hộ	65.000.000 đồng/hộ	50.000.000 đồng/hộ
Trên 80m <sup>2</sup>	100.000.000 đồng/hộ	80.000.000 đồng/hộ	60.000.000 đồng/hộ

## Chương VII ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

### Điều 10. Khen thưởng, xử phạt

Người bị thu hồi đất, các tổ chức, cá nhân có thành tích trong công tác bồi thường, tái định cư thì được khen thưởng theo quy định của Nhà nước.

Người bị thu hồi đất, các tổ chức, cá nhân làm công tác bồi thường giải phóng mặt bằng nếu có sai phạm đều bị xử lý kỷ luật, tùy theo mức độ vi phạm mà có thể bị xử lý hành chính hoặc truy cứu trách nhiệm hình sự.

### Điều 11. Tổ chức thực hiện.

Hội đồng thẩm định tỉnh, UBND các huyện, thị xã Long Khánh, thành phố Biên Hòa và các tổ chức, cá nhân có liên quan tổ chức thực hiện tốt, đúng quy định.

Quá trình thực hiện có vấn đề gì vướng mắc, các Sở, ban, ngành và UBND huyện, thị xã Long Khánh, thành phố Biên Hòa kịp thời báo cáo UBND tỉnh để chỉ đạo giải quyết. /

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



**Đinh Quốc Thái**