

Số: /2026/NQ-HĐND

Đồng Nai, ngày tháng năm 2026

DỰ THẢO

Ngày 15 tháng 9 năm 2026

NGHỊ QUYẾT

**Quy định cơ chế, chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước
thu hồi đất trên địa bàn thành phố Đồng Nai**

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15;

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 được sửa đổi, bổ sung một số điều bởi Luật số 43/2024/QH15, Luật số 47/2024/QH15, Luật số 58/2024/QH15, Luật số 71/2025/QH15, Luật số 84/2025/QH15, Luật số 93/2025/QH15, Luật số 95/2025/QH15, Luật số 116/2025/QH15, Luật số 130/2025/QH15; Luật số 146/2025/QH15 và Luật số 147/2025/QH15;

Căn cứ Luật Phát triển đô thị số 18/2026/QH16;

Căn cứ Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 49/2026/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật đất đai;

Xét Tờ trình số /TTr-UBND ngày tháng năm 2026 của Ủy ban nhân dân thành phố về dự thảo Quy định cơ chế, chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Đồng Nai; Báo cáo thẩm tra số /BC-BĐT ngày tháng năm 2026 của Ban Pháp chế Hội đồng nhân dân thành phố; ý kiến thảo luận của đại biểu Hội đồng nhân dân tại kỳ họp;

Hội đồng nhân dân thành phố ban hành Nghị quyết Quy định cơ chế, chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Đồng Nai.

CHƯƠNG I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định một số cơ chế, chính sách về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Đồng Nai.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Cơ quan nhà nước thực hiện quyền hạn và trách nhiệm đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai, thực hiện nhiệm vụ thống nhất quản lý nhà nước về đất đai; đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.
2. Người có đất thu hồi và chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thu hồi.
3. Các đối tượng khác có liên quan đến việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.

Điều 3. Nguyên tắc thực hiện

1. Bảo đảm đúng đối tượng, đúng mục đích, công khai, minh bạch, hiệu quả; bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của người có đất thu hồi, hài hòa lợi ích của Nhà nước, người dân và nhà đầu tư; không để xảy ra thất thoát, lãng phí, lợi ích nhóm; hạn chế phát sinh tranh chấp, khiếu nại, tố cáo và bảo đảm an ninh, trật tự, an toàn xã hội.
2. Bảo vệ cán bộ năng động, đổi mới, sáng tạo, dám nghĩ, dám làm, dám đột phá, dám chịu trách nhiệm vì lợi ích chung.

CHƯƠNG II

CHÍNH SÁCH VỀ BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ, TÁI ĐỊNH CƯ

MỤC 1

BỒI THƯỜNG KHI NHÀ NƯỚC THU HỒI ĐẤT

Điều 4. Chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư

1. Đối với các trường hợp Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng theo quy định tại điểm a, điểm c, điểm d khoản 1 Điều 37 Luật Phát triển đô thị thì áp dụng chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của pháp luật đất đai, quy định của Ủy ban nhân dân thành phố và các chính sách tại Nghị quyết này.
2. Đối với các trường hợp Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 37 Luật Phát triển đô thị thì mức bồi thường (bằng tiền) về đất và mức thưởng bàn giao mặt bằng trước thời hạn cộng thêm 5% so với mức quy định.

Điều 5. Thu hồi đất, bồi thường tại khu vực hạn chế tiếp cận đất đai

1. Trường hợp sau khi Nhà nước thu hồi, diện tích đất còn lại không đủ điều kiện tiếp tục sử dụng như không có đường giao thông kết nối hoặc không đáp ứng các tiêu chuẩn kỹ thuật xây dựng nhà ở theo quy định pháp luật về xây dựng, nếu người bị thu hồi đất có yêu cầu Nhà nước thu hồi phần diện tích đất còn lại thì Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện việc thu hồi đất và bồi thường, hỗ trợ phần diện tích này theo quy định hiện hành, đồng thời chịu trách nhiệm quản lý quỹ đất này theo quy định. Chi phí bồi thường, hỗ trợ đối với phần diện tích này được tính trong kinh phí bồi thường của dự án.

2. Sau khi hoàn tất công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và thu hồi đất của dự án, Ủy ban nhân dân cấp xã chịu trách nhiệm tổng hợp, báo cáo toàn bộ quỹ đất dôi dư này cho Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố để tiếp quản, đề xuất hướng xử lý theo quy định.

MỤC 2

HỖ TRỢ KHI NHÀ NƯỚC THU HỒI ĐẤT

Điều 6. Hỗ trợ đối với nhà ở, công trình xây dựng không phải là nhà ở thuộc quyền sở hữu của các hộ gia đình, cá nhân không có giấy tờ hợp pháp, hợp lệ

1. Trường hợp xây dựng trên đất không đủ điều kiện bồi thường về đất ở, xây dựng trên đất nông nghiệp, không bị xử phạt vi phạm hành chính hoặc bị xử phạt vi phạm hành chính nhưng trong Quyết định xử phạt vi phạm hành chính không áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả buộc khôi phục lại tình trạng ban đầu của đất trước khi vi phạm hoặc buộc tháo dỡ công trình, phần công trình xây dựng không có giấy phép hoặc xây dựng không đúng với giấy phép mà xây dựng trước ngày 01 tháng 8 năm 2024 thì hỗ trợ 40% giá trị xây dựng mới của nhà, công trình xây dựng có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương theo quy định của pháp luật về xây dựng.

2. Trường hợp xây dựng trên đất đủ điều kiện bồi thường về đất ở hoặc được hỗ trợ 100% đất ở, không bị xử phạt vi phạm hành chính hoặc bị xử phạt vi phạm hành chính nhưng trong Quyết định xử phạt vi phạm hành chính không áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả buộc khôi phục lại tình trạng ban đầu của đất trước khi vi phạm hoặc buộc tháo dỡ công trình, phần công trình xây dựng không có giấy phép hoặc xây dựng không đúng với giấy phép mà xây dựng trước ngày 01 tháng 8 năm 2024 thì hỗ trợ 60% giá trị xây dựng mới của nhà, công trình xây dựng có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương theo quy định của pháp luật về xây dựng.

Điều 7. Hỗ trợ đối với các trường hợp chuyển nhượng, tặng cho nhà, đất bằng giấy tay trong khoảng thời gian từ trước ngày có chủ trương thực hiện dự án (bao gồm cả Dự án bồi thường)

1. Người đang trực tiếp sử dụng nhà, đất do chuyển nhượng, tặng cho nhà, đất bằng giấy tay trong khoảng thời gian từ trước ngày có chủ trương thực

hiện dự án (bao gồm cả Dự án bồi thường) được xem xét hỗ trợ tương đương mức bồi thường hoặc hỗ trợ về đất nếu đáp ứng đầy đủ các điều kiện tại khoản 2 Điều này.

2. Điều kiện gồm:

a) Có giấy cam kết của người đang trực tiếp sử dụng đất về sử dụng đất ổn định, không có tranh chấp, khiếu nại (có xác nhận chữ ký của Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi).

b) Có giấy xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi về hiện trạng, ranh giới sử dụng đất ổn định, không có tranh chấp, khiếu nại.

c) Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi tiến hành niêm yết và có kết quả không có tranh chấp, khiếu nại đối với khu đất của đối tượng đang sử dụng đất.

d) Đăng phương tiện thông tin đại chúng 03 ngày và kết quả không có tranh chấp, khiếu nại đối với khu đất của người đang sử dụng đất.

đ) Khi thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư mà có tranh chấp, khiếu kiện về vấn đề này thì giải quyết tranh chấp, khiếu kiện theo quy định của pháp luật.

3. Việc hỗ trợ phải bảo đảm không chi trả trùng lặp đối với cùng một diện tích đất; tổng mức hỗ trợ không vượt quá tổng giá trị bồi thường, hỗ trợ mà người sử dụng đất hợp pháp ban đầu của thửa đất được hưởng theo quy định.

Điều 8. Hỗ trợ đối với các trường hợp đang sử dụng đất lấn, chiếm thuộc quy hoạch sử dụng đất cho mục đích xây dựng công trình hạ tầng công cộng

Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất lấn, chiếm thuộc quy hoạch sử dụng đất cho mục đích xây dựng công trình hạ tầng công cộng thì được xem xét hỗ trợ như sau:

1. Hiện trạng đang sử dụng vào mục đích đất phi nông nghiệp:

a) Trường hợp sử dụng vào mục đích đất phi nông nghiệp trước ngày 15 tháng 10 năm 1993: Hỗ trợ bằng 50% giá đất tính tiền bồi thường về đất của loại đất đang sử dụng.

b) Trường hợp sử dụng vào mục đích đất phi nông nghiệp từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004: Hỗ trợ bằng 56% giá đất tính tiền bồi thường về đất của loại đất đang sử dụng.

c) Trường hợp sử dụng vào mục đích đất phi nông nghiệp từ ngày 01 tháng 7 năm 2004 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2014: Hỗ trợ bằng 30% giá đất tính tiền bồi thường về đất của loại đất đang sử dụng.

d) Diện tích hỗ trợ là diện tích đất thu hồi thực tế sử dụng cho mục đích phi nông nghiệp nhưng không vượt quá hạn mức giao đất ở theo quy định của Ủy ban nhân dân thành phố tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ

trợ, tái định cư hạn mức giao đất ở được xét tại vị trí đất thu hồi; phần diện tích vượt hạn mức (nếu có) được tính hỗ trợ theo khoản 2 Điều này.

2. Hiện trạng đang sử dụng vào mục đích đất nông nghiệp:

a) Tính hỗ trợ bằng 50% giá đất nông nghiệp cụ thể được duyệt.

b) Diện tích hỗ trợ là diện tích đất thu hồi thực tế sử dụng cho mục đích nông nghiệp nhưng không vượt quá hạn mức giao đất nông nghiệp quy định tại Điều 176 Luật Đất đai, hạn mức giao đất nông nghiệp được xét tại vị trí đất thu hồi; phần diện tích đất nông nghiệp còn lại không tính hỗ trợ.

Điều 9. Hỗ trợ ổn định sản xuất

1. Hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi đất nông nghiệp thì được hỗ trợ ổn định sản xuất, kinh doanh một lần bằng tiền bằng 30% đơn giá bồi thường cây trồng, vật nuôi do Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành.

2. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất do nhận giao khoán thì được hỗ trợ ổn định sản xuất, kinh doanh một lần bằng tiền bằng 30% đơn giá bồi thường cây trồng, vật nuôi do Ủy ban nhân dân thành phố ban hành.

3. Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân sản xuất, kinh doanh, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài thuộc đối tượng quy định tại khoản 1 Điều 20 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP thì được hỗ trợ ổn định sản xuất, kinh doanh bằng tiền với mức bằng 30% một năm thu nhập sau thuế, theo mức thu nhập bình quân của 03 năm liền kề trước đó.

2. Thời gian trợ cấp ngừng việc để tính hỗ trợ theo khoản 4 Điều 20 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP là 06 tháng. Đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thông qua người sử dụng lao động để chi tiền hỗ trợ chế độ trợ cấp ngừng việc trực tiếp cho người lao động.

3. Khoản hỗ trợ ổn định sản xuất, kinh doanh được chi trả một lần và đồng thời với việc chi tiền bồi thường, hỗ trợ cho người có đất thu hồi.

Điều 10. Thời gian xác định việc bàn giao mặt bằng trước thời hạn để áp dụng cơ chế thưởng

1. Trường hợp thu hồi toàn bộ

a) Đối với đất nông nghiệp: 05 ngày đối với dự án cấp bách, cần mặt bằng để triển khai ngay, 10 ngày đối với các dự án khác kể từ ngày Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền ban hành Quyết định thu hồi đất.

b) Đối với đất ở: 10 ngày đối với dự án cấp bách, cần mặt bằng để triển khai ngay, 20 ngày đối với các dự án khác kể từ ngày Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền ban hành Quyết định thu hồi đất.

c) Đối với đất sản xuất công nghiệp, thương mại, dịch vụ: 15 ngày đối với dự án cấp bách, cần mặt bằng để triển khai ngay, 30 ngày đối với các dự án khác kể từ ngày Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền ban hành Quyết định thu hồi đất.

2. Trường hợp một phần diện tích đất bị thu hồi thuộc dự án:

a) Đối với đất nông nghiệp: 03 ngày đối với dự án cấp bách, cần mặt bằng để triển khai ngay, 05 ngày đối với các dự án khác kể từ ngày Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền ban hành Quyết định thu hồi đất.

b) Đối với đất ở: 05 ngày đối với dự án cấp bách, cần mặt bằng để triển khai ngay, 10 ngày đối với các dự án khác kể từ ngày Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền ban hành Quyết định thu hồi đất.

c) Đối với đất sản xuất công nghiệp, thương mại, dịch vụ: 08 ngày đối với dự án cấp bách, cần mặt bằng để triển khai ngay, 15 ngày đối với các dự án khác kể từ ngày Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền ban hành Quyết định thu hồi đất.

Điều 11. Di dời công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội

1. Công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội hiện hữu bị ảnh hưởng trực tiếp nhưng không thu hồi đất hoặc thiết kế, thi công dự án nhưng không thu hồi đất được xem xét chi phí di dời, hoàn trả theo giá trị thiệt hại thực tế, bảo đảm duy trì chức năng, công suất và tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương trước khi di dời, trừ trường hợp pháp luật chuyên ngành quy định khác.

2. Chủ đầu tư dự án đảm bảo kinh phí và tổ chức thực hiện đồng thời với việc thi công dự án, đảm bảo kịp thời, đúng tiến độ.

MỤC 3 TÁI ĐỊNH CƯ

Điều 12. Chính sách tái định cư bằng tiền để tự lo chỗ ở mới

Trường hợp người có đất thu hồi đủ điều kiện tái định cư nhưng không nhận nhà, đất tái định cư và tự lo chỗ ở mới thì được hỗ trợ bằng tiền như sau:

1. Trường hợp trên địa bàn cấp xã nơi có đất thu hồi chưa có quỹ nhà, đất tái định cư để bố trí thì được hỗ trợ bằng 50% giá đất ở theo Bảng giá đất của Hội đồng nhân dân thành phố nhân với diện tích tối thiểu tách thửa theo quy định của Ủy ban nhân dân thành phố tại nơi có đất thu hồi.

2. Trường hợp trên địa bàn cấp xã nơi có đất thu hồi có quỹ nhà, đất tái định cư để bố trí thì được hỗ trợ bằng 30% mức quy định tại khoản 1 Điều này.

Điều 13. Tái định cư đối với trường hợp khác

Hộ gia đình, cá nhân, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài đang sử dụng đất ở, đang sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất trên địa bàn thành phố đủ điều kiện được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thì được Nhà nước giao đất ở có thu tiền sử dụng đất hoặc bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở theo quy định sau:

1. Nhà nước thu hồi hết đất ở mà hộ gia đình, cá nhân còn đất ở, nhà ở khác trên địa bàn phường, xã nơi có đất thu hồi nhưng diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu được phép xây dựng.

2. Nhà nước thu hồi một phần đất ở mà không được xây dựng nhà ở tại diện tích đất còn lại.

Điều 14. Chính sách tạm cư đối với các trường hợp khác

1. Đối với trường hợp đủ điều kiện bồi thường bằng đất ở, đủ điều kiện tái định cư nhưng tại thời điểm thu hồi đất chưa có quỹ nhà, đất tái định cư để bố trí theo quy định thì được bố trí tạm cư bằng mức theo quy định của Ủy ban nhân dân thành phố.

2. Thời gian hỗ trợ tạm cư:

a) Thời gian hỗ trợ tạm cư được áp dụng kể từ khi có biên bản bàn giao mặt bằng đến khi ký nhận biên bản bàn giao căn hộ chung cư hoặc biên bản bàn giao nền đất tái định cư.

b) Trường hợp được bố trí tái định cư bằng nền đất ở sẽ được hỗ trợ thêm tiền tạm cư trong thời gian chờ xây dựng nhà hoàn chỉnh tiền tạm cư là 06 tháng kể từ ngày ký nhận biên bản nhận nền đất tái định cư.

CHƯƠNG III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 15. Tổ chức thực hiện

1. Thường trực Hội đồng nhân dân thành phố, các Ban của Hội đồng nhân dân thành phố, các Tổ đại biểu và các đại biểu Hội đồng nhân dân thành phố có trách nhiệm giám sát việc thực hiện Nghị quyết này.

2. Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam thành phố tuyên truyền, vận động tạo sự đồng thuận trong Nhân dân và phối hợp giám sát việc thực hiện Nghị quyết này.

3. Ủy ban nhân dân thành phố tổ chức triển khai Nghị quyết; bảo đảm đúng thẩm quyền, công khai, minh bạch, không để xảy ra thất thoát, lãng phí; ban hành hoặc sửa đổi các quy định thuộc thẩm quyền để bảo đảm đồng bộ với Nghị quyết.

4. Quá trình thực hiện, nếu có phát sinh vướng mắc, Ủy ban nhân dân thành phố kịp thời báo cáo Hội đồng nhân dân thành phố xem xét điều chỉnh phù hợp.

5. Trường hợp có quy định khác nhau về cùng một vấn đề giữa Nghị quyết này với Nghị quyết khác của Hội đồng nhân dân thành phố, Quyết định của Ủy ban nhân dân thành phố được ban hành trước ngày Nghị quyết này có hiệu lực thi hành thì áp dụng quy định của Nghị quyết này. Trường hợp văn bản quy phạm pháp luật ban hành sau ngày Nghị quyết này có hiệu lực thi hành có quy định cơ chế, chính sách ưu đãi hoặc thuận lợi hơn Nghị quyết này thì việc áp dụng do Hội đồng nhân dân thành phố quyết định.

6. Người đứng đầu cơ quan, đơn vị, người tham gia xây dựng, thẩm định, thẩm tra Nghị quyết này và tham gia triển khai thực hiện Nghị quyết này được loại trừ, miễn trách nhiệm trong trường hợp đã tuân thủ các quy trình, quy định liên quan và không vụ lợi trong quá trình thực hiện nhiệm vụ nhưng vẫn xảy ra thiệt hại. Các tổ chức, cá nhân có thành tích trong xây dựng, thẩm định, thẩm tra, thực hiện Nghị quyết này được khen thưởng theo quy định của pháp luật. Xử lý nghiêm các hành vi tham nhũng, trục lợi, nhũng nhiễu của cán bộ, công chức trong quá trình triển khai thực hiện Nghị quyết này.

Điều 16. Quy định chuyển tiếp

1. Đối với phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt trước ngày Nghị quyết này có hiệu lực thì tiếp tục thực hiện theo phương án đã phê duyệt.

2. Đối với hồ sơ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư chưa được phê duyệt phương án tại thời điểm Nghị quyết có hiệu lực thì áp dụng Nghị quyết này, đồng thời bảo đảm thống nhất trong cùng dự án.

Điều 17. Hiệu lực thi hành

1. Nghị quyết này có hiệu lực thi hành từ ngày tháng năm 2026.

Nghị quyết này đã được Hội đồng nhân dân thành phố Đồng Nai khóa ..., Kỳ họp thứ ... thông qua ngày ... tháng năm 2026./.

Nơi nhận:

- Ủy ban Thường vụ Quốc hội;
- Văn phòng: Quốc hội, Chính phủ;
- Bộ Nông nghiệp và Môi trường;
- Cục Kiểm tra văn bản và Tổ chức thi hành pháp luật - Bộ Tư pháp;
- Thường trực Thành ủy;
- Thường trực HĐND thành phố;
- CT, các PCT UBND thành phố;
- Ủy ban MTTQ Việt Nam thành phố;
- Đoàn đại biểu Quốc hội thành phố;
- Đại biểu HĐND thành phố;
- Ban Đô thị HĐND thành phố;
- Ban Pháp chế HĐND thành phố;
- Văn phòng: Thành ủy, Đoàn ĐBQH và HĐND, UBND thành phố;
- Các Sở, ban, ngành thành phố;
- Báo và Phát thanh, truyền hình Đồng Nai;
- Chánh, các PCVP. UBND thành phố;
- UBND các phường, xã;
- Công báo điện tử thành phố;
- Trung tâm Thông tin điện tử Thành phố;
- Lưu: VT, (P.CTHĐND).

CHỦ TỊCH