

DỰ THẢO

QUY CHẾ

**Phối hợp giữa Trung tâm phát triển quỹ đất với đơn vị có liên quan
trong thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi
Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Đồng Nai**
(Ban hành kèm theo Quyết định số /2026/QĐ-UBND ngày tháng năm 2026)

Chương I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy chế này quy định việc phối hợp thực hiện chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn giữa Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố, Trung tâm phát triển quỹ đất chi nhánh (sau đây gọi chung là tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư) với cơ quan có chức năng quản lý đất đai, cơ quan tài chính và cơ quan, đơn vị có liên quan trong việc tổ chức, thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, thu hồi đất và cưỡng chế thực hiện quyết định 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 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 và công chức làm công tác địa chính ở cấp xã; đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

2. Các đối tượng khác có liên quan đến việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.

Điều 3. Nội dung phối hợp

1. Xây dựng kế hoạch thu hồi đất; tổ chức họp với người có đất thu hồi.

2. Ban hành Thông báo thu hồi đất; điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm; xác định nguồn gốc đất và tài sản gắn liền với đất thu hồi; xác định giá đất tính tiền bồi thường; xây dựng phương án bố trí tái định cư; khấu trừ khoản tiền chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất.

3. Lập, niêm yết công khai, tổ chức lấy ý kiến; thẩm định và phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; tổ chức chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ; bố trí tái định cư.

4. Lập các thủ tục phê duyệt và giao đất tái định cư theo quy định.
5. Thực hiện ban hành Quyết định thu hồi đất; quản lý quỹ đất đã thu hồi.
6. Phối hợp tổ chức vận động, thuyết phục và tổ chức cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất; kiểm kê, di chuyển, trông giữ, bảo quản tài sản và bàn giao mặt bằng sau cưỡng chế theo quy định.
7. Theo dõi, cập nhật tiến độ và đánh giá kết quả thực hiện định kỳ.

Chương II

PHỐI HỢP TỔ CHỨC THỰC HIỆN NHIỆM VỤ BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ, TÁI ĐỊNH CƯ

Mục 1

TRÁCH NHIỆM THỰC HIỆN NHIỆM VỤ BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ, TÁI ĐỊNH CƯ; XÂY DỰNG KẾ HOẠCH THU HỒI ĐẤT

Điều 4. Tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư

Ủy ban nhân dân thành phố giao đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư là chủ đầu tư dự án hoặc thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với từng dự án.

Ủy ban nhân dân cấp xã đề nghị đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với các dự án thuộc thẩm quyền của UBND cấp xã.

Điều 5. Xây dựng kế hoạch thu hồi đất

1. Cung cấp thông tin chủ sử dụng đất

Trong thời hạn 02 (hai) ngày làm việc, kể từ ngày nhận được văn bản kèm theo hồ sơ dự án do chủ đầu tư gửi đến, đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tổng hợp danh sách các thửa đất thu hồi gửi Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố hoặc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai nơi có đất thu hồi, đề nghị cung cấp thông tin về đất đai (chủ sử dụng, diện tích, mục đích sử dụng đất, vị trí đất) đối với các thửa đất bị thu hồi thuộc dự án.

Trong thời hạn 03 (ba) ngày làm việc, kể từ ngày nhận được danh sách các thửa đất thu hồi và hồ sơ liên quan, Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố hoặc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai nơi có đất thu hồi hoàn thành việc cung cấp thông tin các nội dung liên quan về đất đai đối với các thửa đất bị thu hồi thuộc dự án.

2. Xây dựng kế hoạch thu hồi đất

Trong thời hạn 05 (năm) ngày làm việc, kể từ ngày nhận được văn bản kèm theo hồ sơ dự án do chủ đầu tư gửi đến, đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư chủ trì phối hợp với các cơ quan có liên quan xem xét các căn cứ, điều kiện thu hồi đất quy định tại Điều 80 Luật Đất đai năm 2024 xây

dựng kế hoạch thu hồi đất. Nội dung Kế hoạch thu hồi đất của dự án quy định tại khoản 1 Điều 28 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024, điểm a khoản 2 Điều 13 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026.

Trong thời hạn 03 (ba) ngày làm việc, kể từ ngày nhận được kế hoạch thu hồi đất, Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi ban hành văn bản phê duyệt kế hoạch thu hồi đất và giao nhiệm vụ cho cơ quan, đơn vị tổ chức thực hiện theo quy định.

Điều 6. Tổ chức hợp với người có đất bị thu hồi

Trong thời hạn 05 (năm) ngày làm việc, kể từ ngày ban hành văn bản phê duyệt kế hoạch thu hồi đất và giao nhiệm vụ cho cơ quan, đơn vị tổ chức thực hiện, Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi chủ trì, phối hợp với Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cùng cấp, đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và các cơ quan liên quan tổ chức hợp với người có đất trong khu vực thu hồi để phổ biến, tiếp nhận ý kiến theo quy định tại khoản 1 Điều 87 Luật Đất đai 2024.

Mục 2

THỰC HIỆN KẾ HOẠCH THU HỒI ĐẤT, ĐIỀU TRA, KHẢO SÁT, ĐO ĐẠC, KIỂM ĐẾM; XÁC ĐỊNH NGUỒN GỐC ĐẤT VÀ TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT THU HỒI; KHẤU TRỪ KHOẢN TIỀN CHƯA THỰC HIỆN NGHĨA VỤ TÀI CHÍNH

Điều 7. Thông báo thu hồi đất

1. Trong thời hạn 03 (ba) ngày làm việc, kể từ ngày họp phổ biến, tiếp nhận ý kiến với người có đất bị thu hồi, Ủy ban nhân dân cấp xã ban hành thông báo thu hồi đất. Nội dung thông báo thu hồi đất theo quy định tại khoản 1 Điều 85 Luật Đất đai 2024 bao gồm: lý do thu hồi đất; diện tích, vị trí khu đất thu hồi; tiến độ thu hồi đất; kế hoạch điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm; kế hoạch di dời người dân khỏi khu vực thu hồi đất; kế hoạch bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

2. Trong thời hạn 05 (năm) ngày làm việc, kể từ ngày ban hành thông báo thu hồi đất, Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi phối hợp với đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư gửi thông báo thu hồi đất đến từng người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan (nếu có), đồng thời niêm yết thông báo thu hồi đất và danh sách người có đất thu hồi tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã và địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có đất thu hồi trong suốt thời gian thực hiện dự án.

Trường hợp không liên lạc được, không gửi được thông báo thu hồi đất cho người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan (nếu có) thì thông báo trên một trong các báo hàng ngày của trung ương và cấp tỉnh trong 03 (ba) số liên tiếp và phát sóng trên đài phát thanh hoặc truyền hình của trung ương và cấp tỉnh 03 (ba) lần trong 03 (ba) ngày liên tiếp; niêm yết tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã, địa điểm sinh hoạt chung của

khu dân cư nơi có đất thu hồi, đăng tải lên Cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp xã trong suốt thời gian bồi thường, hỗ trợ, tái định cư mà không phải gửi thông báo thu hồi đất lại.

Trong thời hạn 10 (mười) ngày làm việc, kể từ ngày thực hiện xong việc gửi thông báo thu hồi đất; thông báo trên báo, phát sóng trên đài phát thanh truyền hình, niêm yết, đăng tải trên Cổng thông tin điện tử mà người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thu hồi không đến liên hệ tại trụ sở của Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi hoặc trụ sở đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thì Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi phối hợp với đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư lập biên bản ghi nhận sự việc, làm cơ sở thực hiện việc kiểm đếm, thống kê, phân loại diện tích đất thu hồi và tài sản gắn liền với đất thu hồi.

Điều 8. Thông báo và thực hiện việc điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm, thống kê, phân loại diện tích đất thu hồi và tài sản gắn liền với đất thu hồi

1. Đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi gửi thông báo điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm, thống kê, phân loại diện tích đất thu hồi và tài sản gắn liền với đất cho người có đất bị thu hồi, người sở hữu tài sản gắn liền với đất (nếu có) và các cơ quan, đơn vị tham gia kiểm đếm theo quy định.

Thông báo phải nêu rõ thời gian, địa điểm có mặt để tiến hành điều tra, khảo sát, đo đạc xác định diện tích đất, thống kê nhà, nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất bị thu hồi.

2. Thành phần tham gia kiểm đếm, thống kê, phân loại diện tích đất thu hồi và tài sản gắn liền với đất thu hồi.

- a) Đại diện đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.
- b) Đại diện Ủy ban nhân dân cấp xã (Công chức; Phòng Kinh tế/Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị).
- c) Đại diện Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố hoặc Văn phòng Đăng ký đất đai Chi nhánh nơi có đất thu hồi.
- d) Đại diện Chủ đầu tư (nếu có).
- đ) Đại diện Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp xã.
- e) Đại diện ấp/khu phố.

3. Nội dung kiểm đếm, thống kê, phân loại diện tích đất thu hồi và tài sản gắn liền với đất thu hồi theo Mẫu số 1 kèm theo quy chế này.

Thực hiện việc điều tra, khảo sát, ghi nhận hiện trạng, đo đạc, kiểm đếm, thống kê, phân loại diện tích đất thu hồi và tài sản gắn liền với đất thu hồi theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 87 Luật Đất đai 2024, như sau:

- a) Kiểm đếm về đất đai: Thống kê, phân loại diện tích đất thu hồi theo hiện trạng sử dụng đất, theo bản đồ thu hồi đất, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

(hoặc các giấy tờ khác có liên quan đến quyền sử dụng đất, đối với trường hợp chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

b) Kiểm đếm về nhà, nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất bị thu hồi: Kiểm đếm toàn bộ hạng mục, mô tả số lượng, kết cấu cấp, hạng nhà (có sơ đồ minh họa về hình thể và kích thước tài sản).

Trường hợp nhà, nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất bị thu hồi, giải tỏa một phần thì chỉ đo đạc xác định phần bị giải tỏa. Đối với nhà, nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất bị thu hồi mà khi tháo dỡ phần bị giải tỏa làm ảnh hưởng đến cấu trúc của phần còn lại thì phải xác định phần ảnh hưởng. Diện tích ảnh hưởng là diện tích tính từ vạch giải tỏa đến mép trụ đỡ gần nhất của phần còn lại. Việc xác định phần ảnh hưởng chỉ áp dụng đối với trường hợp diện tích còn lại (sau khi đã tháo dỡ phần giải tỏa) và ảnh hưởng có thể tự chống đỡ để tồn tại và sử dụng được.

c) Kiểm đếm về tài sản khác như: Đồng hồ điện, nước (phải ghi rõ đồng hồ chính hoặc phụ), giếng nước (kiểm đếm cả giếng khoan); không thực hiện kiểm đếm các hạng mục như hầm tự hoại, bể nước, nhà vệ sinh, trừ trường hợp các hạng mục này có kết cấu độc lập nằm ngoài diện tích nhà.

d) Kiểm đếm về cây trồng: Kiểm đếm và phân loại đối với từng loại cây trồng có trên đất.

đ) Kiểm đếm về vật nuôi là thủy sản hoặc vật nuôi khác mà không thể di chuyển khi Nhà nước thu hồi đất.

4. Việc kiểm đếm, thống kê, phân loại diện tích đất thu hồi và tài sản gắn liền với đất thu hồi phải được thực hiện liên tục cho đến khi kết thúc toàn bộ dự án; trường hợp dự án có phân kỳ tiến độ sử dụng đất, thu hồi đất (theo dự án đầu tư được cấp hoặc văn bản của cơ quan có thẩm quyền phê duyệt) thì kiểm đếm, thống kê, phân loại diện tích đất thu hồi và tài sản gắn liền với đất thu hồi đối với phần diện tích đất thu hồi theo tiến độ của dự án được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

5. Trường hợp tài liệu đo đạc, hồ sơ địa chính không phù hợp với hiện trạng sử dụng đất thì đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư lập danh sách đề nghị Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi xử lý và thực hiện việc kiểm đếm, thống kê, phân loại diện tích đất thu hồi và tài sản gắn liền với đất thu hồi ngay sau khi được xử lý.

6. Lập biên bản kiểm đếm, thống kê, phân loại diện tích đất thu hồi và tài sản gắn liền với đất thu hồi.

a) Biên bản kiểm đếm, thống kê, phân loại diện tích đất thu hồi và tài sản gắn liền với đất thu hồi là tài liệu thống kê, phân loại diện tích đất thu hồi, xác lập số lượng, chất lượng tài sản gắn liền với diện tích đất thu hồi để làm cơ sở cho việc tính toán bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và được lập theo Mẫu số 01 kèm theo quy chế này. Biên bản do đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ,

tái định cư lập có chữ ký của tất cả thành viên tham gia kiểm đếm và được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận.

b) Nội dung biên bản có ghi nhận ý kiến của người có đất thu hồi về thời điểm xây dựng nhà, nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất bị thu hồi; thời điểm, diện tích tạo lập, sửa chữa tài sản trên đất và các nội dung khác theo ý kiến, nguyện vọng của người có đất bị thu hồi.

c) Biên bản được đánh máy hoặc ghi tay. Trường hợp ghi sai thì gạch ngang giữa chữ ghi sai, không được tẩy xóa; người ghi sai phải ghi lại và ký vào bên cạnh chữ đã ghi sai.

d) Đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư có trách nhiệm vẽ sơ đồ minh họa về hình thể và kích thước nhà, nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất bị thu hồi vào biên bản kiểm đếm hoặc sơ đồ riêng kèm theo biên bản kiểm đếm.

7. Trường hợp tại thời điểm kiểm đếm chưa xác định được người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thu hồi thì ghi vào biên bản cụm từ “chưa xác định được người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thu hồi”. Trường hợp người có đất thu hồi không có tài sản gắn liền với đất thì ghi vào biên bản cụm từ “người có đất thu hồi không có tài sản gắn liền với đất thu hồi”. Trường hợp giải tỏa nhà ở phải di chuyển chỗ ở thì ghi vào biên bản cụm từ “người bị giải tỏa nhà ở phải di chuyển chỗ ở”.

8. Trường hợp tại thời điểm kiểm đếm chưa xác định được người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thu hồi hoặc người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thu hồi có mặt nhưng không đồng ý ký biên bản thì phải ghi nhận rõ sự việc, lý do từ chối ký biên bản và đại diện khu phố, ấp ký xác nhận sự việc, Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận.

9. Trường hợp tại thời điểm kiểm đếm chưa xác định được người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thu hồi thì trong thời hạn 05 (năm) ngày, Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi phối hợp với đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư niêm yết công khai kết quả kiểm đếm tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã và tại điểm sinh hoạt khu dân cư nơi có đất thu hồi. Thời gian niêm yết là 05 (năm) ngày.

10. Đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư có trách nhiệm chụp, ghi lại hình ảnh nhà, nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất bị thu hồi để làm tài liệu lưu vào hồ sơ.

Điều 9. Xử lý một số trường hợp cụ thể khi thực hiện kiểm đếm

1. Trường hợp sau khi giải tỏa một phần nhà, nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất bị thu hồi mà phần còn lại không thể sử dụng được thì phải đo đạc, kiểm đếm, thống kê, phân loại toàn bộ phần diện tích còn lại của nhà, nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất (biên bản kiểm đếm phải ghi rõ lý do thực hiện việc đo đạc, kiểm đếm toàn bộ tài sản).

2. Trường hợp phần diện tích còn lại của thửa đất sau khi thu hồi nhỏ hơn diện tích tối thiểu theo quy định của Ủy ban nhân dân thành phố về diện tích tối thiểu tại khoản 2 Điều 220 Luật Đất đai năm 2024, nếu người sử dụng đất đồng ý thu hồi đất thì ghi vào biên bản kiểm đếm cụm từ “người có đất thu hồi đồng ý thu hồi, bồi thường, hỗ trợ hết diện tích thửa đất” và thực hiện việc kiểm đếm, thống kê, phân loại diện tích đất thu hồi, tài sản gắn liền với đất.

3. Trường hợp thửa đất và tài sản gắn liền với đất thu hồi đã bị kê biên theo quyết định của Tòa án hoặc Thi hành án hoặc các cơ quan có thẩm quyền khác thì đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư có trách nhiệm thông báo cho cơ quan đã ra quyết định cùng phối hợp tổ chức kiểm đếm, lập phương án bồi thường, hỗ trợ để bảo đảm thi hành quyết định. Việc chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ đối với trường hợp này chỉ được thực hiện sau khi có ý kiến chính thức bằng văn bản của cơ quan đã ban hành quyết định.

4. Trường hợp người có đất thu hồi đủ điều kiện bồi thường về đất theo quy định tại Điều 95 Luật Đất đai 2024 nhưng đã chết trước thời điểm kiểm đếm mà những người được hưởng thừa kế theo pháp luật chưa làm thủ tục phân chia thừa kế theo quy định thì phải có đại diện người được thừa kế hoặc người đang quản lý, sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tham gia kiểm đếm.

Trường hợp không xác định được đại diện người thừa kế, người đang quản lý, sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất hoặc trường hợp đại diện người thừa kế, người đang quản lý, sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất không phối hợp thì việc điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm được thực hiện theo khoản 8, 9 Điều 8 Quy chế này.

5. Trường hợp người nhận chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật từ người có quyền sử dụng đất hợp pháp nhưng chưa hoàn thành thủ tục đăng ký đất đai thì người nhận chuyển quyền sử dụng đất đó tham gia kiểm đếm để làm cơ sở lập hồ sơ bồi thường về đất phù hợp.

6. Trường hợp giấy chứng nhận đã cấp bao gồm nhiều loại đất trên cùng một thửa đất nhưng giấy chứng nhận không thể hiện diện tích, vị trí của từng loại đất và dự án chỉ thu hồi một phần diện tích của thửa đất đó thì căn cứ vào hiện trạng sử dụng đất thực tế để xác định loại đất của phần diện tích thu hồi; nếu người có đất thu hồi có ý kiến đề nghị cụ thể về loại đất thu hồi, bồi thường thì phải ghi rõ ý kiến đề nghị của người có đất thu hồi vào biên bản kiểm đếm để làm cơ sở lập hồ sơ bồi thường về đất phù hợp; cơ quan có thẩm quyền có trách nhiệm chỉnh lý trên giấy chứng nhận đã cấp.

7. Đối với trường hợp thửa đất thu hồi, tài sản gắn liền với đất thu hồi đang có tranh chấp thì vẫn tổ chức kiểm đếm theo quy định và ghi rõ trong biên bản kiểm đếm “thửa đất hoặc tài sản gắn liền với đất đang có tranh chấp” để làm cơ sở lập hồ sơ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

Điều 10. Xác định nguồn gốc đất, tài sản gắn liền với đất và các nội dung liên quan khác

1. Trong thời hạn 10 (mười) ngày làm việc, kể từ ngày nhận được hồ sơ của đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi xác nhận các nội dung theo Mẫu số 02, 03 và 04 kèm theo quy chế này.

2. Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi căn cứ hồ sơ quản lý đất đai và các hồ sơ liên quan để xác định nguồn gốc đất, thời điểm sử dụng đất theo mục đích sử dụng đất; thời điểm tạo lập nhà, nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất bị thu hồi; xác định hộ gia đình, cá nhân về đất ở, nhà ở trên địa bàn xã, phường nơi có đất thu hồi; xác nhận hộ gia đình có nhiều thế hệ hoặc có nhiều cặp vợ chồng cùng chung sống trên một thửa đất ở bị thu hồi (theo quy định tại khoản 4 Điều 111 Luật Đất đai 2024).

3. Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi có trách nhiệm xác nhận đối tượng được hỗ trợ ổn định đời sống; hỗ trợ ổn định sản xuất kinh doanh; hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất không cùng nơi đăng ký hộ khẩu thường trú thì thực hiện như sau:

a) Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi có trách nhiệm xác nhận hộ gia đình, cá nhân có thu nhập từ sản xuất nông nghiệp trên thửa đất thu hồi tại thời điểm lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

b) Trong thời hạn 03 (ba) ngày làm việc, kể từ ngày nhận được xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi, đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư có trách nhiệm gửi văn bản đến Ủy ban nhân dân cấp xã nơi hộ gia đình, cá nhân thường trú có ý kiến xác nhận tại điểm a, b, c và d khoản 1 Điều 22 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ. Thời gian lấy ý kiến là 07 (bảy) ngày.

c) Trường hợp hết thời hạn lấy ý kiến nhưng chưa nhận được ý kiến của Ủy ban nhân dân cấp xã nơi hộ gia đình, cá nhân thường trú, đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tiếp tục hoàn chỉnh hồ sơ trình thẩm định, phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ (không hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm). Sau khi nhận được ý kiến của Ủy ban nhân dân cấp xã nơi hộ gia đình, cá nhân thường trú thì lập phương án bổ sung các nội dung hỗ trợ (nếu có).

Điều 11. Tổ chức vận động, thuyết phục đối với trường hợp người có đất thu hồi không phối hợp trong việc điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm

Trường hợp người có đất thu hồi không phối hợp trong việc điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm thì Ủy ban nhân dân cấp xã chủ trì, phối hợp với Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp xã nơi có đất thu hồi và đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư vận động, thuyết phục để tạo sự đồng thuận theo quy định tại điểm đ khoản 2 Điều 87 Luật Đất đai 2024.

Thời gian tổ chức vận động, thuyết phục là 05 (năm) ngày và phải được thể hiện bằng văn bản. Sau thời hạn 10 (mười) ngày kể từ ngày kết thúc vận động,

thuyết phục mà người có đất thu hồi vẫn không phối hợp điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm thì Ủy ban nhân dân cấp xã ban hành quyết định kiểm đếm bắt buộc; người có đất thu hồi có trách nhiệm thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc. Trường hợp người có đất thu hồi không chấp hành quyết định kiểm đếm bắt buộc thì Ủy ban nhân dân cấp xã ban hành quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc và tổ chức thực hiện cưỡng chế theo quy định tại Điều 88 Luật Đất đai 2024.

Điều 12. Khấu trừ khoản tiền chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính

1. Trong thời hạn 03 (ba) ngày làm việc, kể từ ngày phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư có văn bản đề nghị cơ quan thuế xác nhận việc trừ các khoản tiền chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai vào số tiền được bồi thường của từng đối tượng bị thu hồi đất để hoàn trả ngân sách nhà nước.

2. Trong thời hạn 05 (năm) ngày làm việc, kể từ ngày nhận được hồ sơ của đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, cơ quan thuế có văn bản xác định cụ thể các khoản tiền chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai của từng đối tượng. Việc trừ các khoản tiền chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai vào số tiền được bồi thường thực hiện theo quy định tại Điều 25 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP.

Điều 13. Chi phí tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư

1. Chi phí để tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thực hiện theo Điều 27 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ, được sửa đổi bởi điểm a Khoản 7 Điều 2 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP có hiệu lực từ ngày 15 tháng 8 năm 2025.

2. Mức chi việc tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố thực hiện theo quy định hiện hành của UBND thành phố Đồng Nai.

3. UBND cấp xã được trích 15% kinh phí trong tổng kinh phí tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của dự án, để tổ chức thực hiện các nhiệm vụ trong công tác thu hồi, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và giải phóng mặt bằng theo chức năng, nhiệm vụ của UBND cấp xã được pháp luật quy định và quy chế này.

Mục 3

LẬP, THẨM ĐỊNH VÀ PHÊ DUYỆT PHƯƠNG ÁN BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ, TÁI ĐỊNH CƯ; THỰC HIỆN VIỆC BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ, BỐ TRÍ TÁI ĐỊNH CƯ

Điều 14. Lập, niêm yết công khai, tổ chức lấy ý kiến về phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư

1. Trong thời hạn 05 (năm) ngày làm việc, kể từ ngày UBND cấp xã hoàn thành việc xác nhận nguồn gốc đất và các nội dung liên quan, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư có trách nhiệm lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư. Nội dung Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, Phương án chi tiết về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 3 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15 tháng 7 năm 2024 (sửa đổi, bổ sung bởi khoản 1 Điều 11 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ).

2. Niêm yết công khai, tổ chức lấy ý kiến về phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thực hiện theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 87 Luật Đất đai năm 2024 và điểm b khoản 9 Điều 3 Nghị quyết số 254/2025/QH15. Thời gian niêm yết công khai là 10 (mười) ngày. Ngay sau khi hết thời gian niêm yết công khai, đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi tổ chức họp trực tiếp với người dân trong khu vực có đất thu hồi để tổ chức lấy ý kiến về phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

Trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày, kể từ ngày tổ chức lấy ý kiến về phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư có trách nhiệm phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi tổ chức đối thoại trong trường hợp còn có ý kiến không đồng ý về phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tiếp thu, giải trình ý kiến góp ý về dự thảo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; hoàn chỉnh phương án trình cơ quan có thẩm quyền.

Điều 15. Thẩm định, phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư

1. Trong thời hạn 03 (ba) ngày làm việc, kể từ ngày kết thúc niêm yết công khai, lấy ý kiến đối thoại, đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư có trách nhiệm chuyển phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi để thẩm định và phê duyệt theo quy định. Hồ sơ gửi thẩm định thực hiện theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 3 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ.

Trường hợp trả hồ sơ yêu cầu bổ sung hoặc điều chỉnh thì trong thời hạn 02 (hai) ngày làm việc kể từ ngày nhận hồ sơ, Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi có văn bản nêu rõ lý do và nội dung yêu cầu.

2. Trong thời hạn 02 (hai) ngày làm việc, kể từ ngày nhận được phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi có trách nhiệm chỉ đạo các phòng, đơn vị có liên quan thực hiện thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

3. Trong thời hạn không quá 10 (mười) ngày, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ theo quy định, cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã hoàn thành việc thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, nội dung thẩm định thực hiện theo quy

định tại điểm c khoản 3 Điều 3 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ; hoàn thiện hồ sơ phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, trình Ủy ban nhân dân cấp xã ban hành quyết định phê duyệt.

Điều 16. Phổ biến, niêm yết công khai quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; gửi phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt đến từng người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan

1. Trong thời hạn 02 (hai) ngày làm việc, kể từ ngày phương án bồi thường, hỗ trợ được phê duyệt, đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã phổ biến, niêm yết công khai quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã và địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có đất thu hồi.

2. Trong thời hạn 05 (năm) ngày làm việc, kể từ ngày phương án bồi thường, hỗ trợ được phê duyệt, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư có trách nhiệm gửi quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đến từng người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan và thông báo về việc chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ, trong đó ghi rõ về mức bồi thường, hỗ trợ, bố trí nhà hoặc đất tái định cư (nếu có), thời gian, địa điểm chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ; thời gian bố trí nhà hoặc đất tái định cư (nếu có) và thời gian bàn giao đất thu hồi cho đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

Điều 17. Thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ, bố trí tái định cư; thu hồi hoặc chỉnh lý Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

1. Trong thời hạn 10 (mười) ngày làm việc, kể từ ngày nhận được quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, Chủ đầu tư dự án phải chuyển kinh phí bồi thường, hỗ trợ vào tài khoản của đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư để chi trả theo quyết định phê duyệt.

2. Trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày, kể từ ngày quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư có hiệu lực thi hành, đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư phải chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ cho người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản; đồng thời, bố trí tái định cư theo phương án đã được phê duyệt. Việc chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 94 Luật Đất đai 2024.

Khi chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ, đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thu hồi toàn bộ giấy tờ về nhà, đất. Trong thời hạn 05 (năm) ngày, đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư chuyển toàn bộ giấy tờ về nhà, đất và hồ sơ có liên quan đến Văn phòng Đăng ký đất đai để chỉnh lý, cập nhật hồ sơ địa chính hoặc lưu trữ đối với trường hợp thu hồi hết thửa đất. Trong thời hạn 10 (mười) ngày, Văn phòng Đăng ký đất đai gửi đơn vị, tổ

chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư để trả lại cho người có đất thu hồi.

3. Trường hợp chưa xác định được người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thu hồi hoặc người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thu hồi vắng mặt, không liên hệ được hoặc trường hợp người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thu hồi không nhận tiền bồi thường, hỗ trợ theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được cấp có thẩm quyền phê duyệt hoặc trường hợp đất thu hồi, tài sản đang có tranh chấp mà chưa giải quyết xong thì tiền bồi thường, hỗ trợ được gửi vào tài khoản tiền gửi của đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư mở tại ngân hàng thương mại do Nhà nước nắm giữ cổ phần chi phối theo lãi suất không kỳ hạn; tiền lãi từ khoản tiền bồi thường, hỗ trợ được trả cho người có quyền sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản được bồi thường, hỗ trợ.

Đối với trường hợp đất thu hồi, tài sản đang có tranh chấp thì Ủy ban nhân dân cấp xã chỉ đạo thẩm tra, xác minh đối tượng và quá trình sử dụng đất để làm cơ sở chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; việc chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho người có quyền sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản chỉ thực hiện sau khi giải quyết xong tranh chấp theo quy định của pháp luật.

4. Đối với trường hợp kiểm đếm, lập, phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư mà chưa xác định được người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thu hồi nhưng sau đó xác định được người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thu hồi thì Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi xác nhận điều chỉnh, bổ sung các nội dung liên quan đối với người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản để làm cơ sở chỉnh sửa, bổ sung tên người được phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trong quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

5. Trường hợp thửa đất thu hồi đang được thế chấp, cầm cố, bảo lãnh tại ngân hàng hoặc các tổ chức tín dụng thì đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thông báo cho bên nhận thế chấp, cầm cố, bảo lãnh biết để yêu cầu người có đất thu hồi thực hiện nghĩa vụ trả nợ khi nhận tiền bồi thường, hỗ trợ.

Mục 4

BỐ TRÍ TÁI ĐỊNH CƯ

Điều 18. Dự kiến phương án bố trí tái định cư

Trong thời hạn 05 ngày, kể từ ngày nhận được hồ sơ xác định nguồn gốc đất, đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư xây dựng phương án dự kiến bố trí tái định cư của dự án và thông báo cho người có đất ở bị thu hồi, chủ sở hữu nhà ở thuộc đối tượng phải di chuyển chỗ ở về dự kiến phương án bố trí tái định cư và niêm yết công khai 15 ngày tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp

xã, địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có đất thu hồi và tại nơi tái định cư đối với nơi tái định cư đã có người dân sinh sống. Nội dung thông báo về phương án dự kiến bố trí tái định cư của dự án theo quy định tại khoản 1 Điều 111 Luật Đất đai năm 2024.

Điều 19. Xét duyệt tái định cư

Trong thời hạn 05 ngày, kể từ ngày nhận được hồ sơ xác định nguồn gốc đất, tài sản và các nội dung khác, đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư lập phương án tái định cư cho từng đối tượng theo từng trường hợp quy định tại Điều 111 Luật Đất đai năm 2024, chuyển Ủy ban nhân dân cấp xã thẩm định và phê duyệt theo quy định. Việc chuyển hồ sơ và thẩm định, phê duyệt thực hiện theo quy định tại Điều 14, 15 và 16 quy chế này.

Điều 20. Bố trí lô tái định cư

Trong thời hạn 05 ngày, kể từ ngày nhận được quyết định phê duyệt tái định cư của Ủy ban nhân dân cấp xã cho từng trường hợp cụ thể, đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư chủ trì phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã và các đơn vị có liên quan tổ chức bốc thăm vị trí lô tái định cư cho các trường hợp được phê duyệt tái định cư. Việc bốc thăm tái định cư được tổ chức công khai, minh bạch và kết quả bốc thăm được lập thành biên bản có ký xác nhận của người được bốc thăm tái định cư và các cơ quan, đơn vị tham dự.

Trong thời hạn 03 ngày, kể từ ngày nhận được văn bản của đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư về kết quả bốc thăm tái định cư, Ủy ban nhân dân cấp xã ban hành văn bản phê duyệt vị trí lô tái định cư cho từng đối tượng.

Trong thời hạn 05 ngày, kể từ ngày nhận được văn bản phê duyệt vị trí lô tái định cư của Ủy ban nhân dân cấp xã, đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thực hiện bàn giao lô đất tái định cư và gửi các quyết định, hồ sơ có liên quan đến người được phê duyệt bố trí tái định cư, để liên hệ cơ quan có thẩm quyền lập thủ tục giao đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Mục 5

QUYẾT ĐỊNH THU HỒI ĐẤT, CƯỜNG CHẾ THỰC HIỆN QUYẾT ĐỊNH THU HỒI ĐẤT VÀ QUẢN LÝ QUỸ ĐẤT ĐÃ THU HỒI

Điều 21. Quyết định thu hồi đất

Ủy ban nhân dân cấp xã ban hành quyết định thu hồi đất trong thời hạn 10 (mười) ngày kể từ ngày:

a) Phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với trường hợp không phải bố trí tái định cư;

b) Người có đất thu hồi được bố trí tái định cư tại chỗ và đồng ý nhận tiền bồi thường chi phí tạm cư;

c) Người có đất thu hồi đã được cơ quan có thẩm quyền giao đất, bàn giao đất trên thực địa để tự xây dựng nhà ở tái định cư;

d) Người có đất thu hồi đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền bàn giao nhà ở tái định cư;

đ) Người có đất thu hồi đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền bàn giao đất ở gắn liền với nhà ở tái định cư;

e) Người có đất thu hồi đồng ý và đã nhận tiền bồi thường để tự lo chỗ ở;

g) Người có đất thu hồi tự nguyện bàn giao đất cho Nhà nước và đã được bố trí tạm cư hoặc được chi trả kinh phí tạm cư.

Điều 22. Tổ chức vận động thuyết phục đối với trường hợp người có đất thu hồi không đồng ý hoặc không phối hợp thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã phê duyệt

1. Trong thời hạn 05 (năm) ngày, kể từ ngày chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ mà người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không đồng ý hoặc không phối hợp thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã phê duyệt thì Ủy ban nhân dân cấp xã chủ trì, phối hợp với Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp xã nơi có đất thu hồi và đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư vận động, thuyết phục để tạo sự đồng thuận trong thực hiện.

2. Việc tổ chức vận động, thuyết phục phải được thể hiện bằng văn bản. Quá thời hạn 10 (mười) ngày, kể từ ngày kết thúc vận động, thuyết phục mà người có đất thu hồi vẫn không đồng ý hoặc không phối hợp thực hiện thì Ủy ban nhân dân cấp xã ban hành quyết định thu hồi đất.

Điều 23. Tổ chức vận động thuyết phục đối với trường hợp người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không bàn giao đất

1. Trong thời hạn 05 ngày, kể từ ngày phải bàn giao đất thu hồi cho đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư mà người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không bàn giao đất cho đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thì Ủy ban nhân dân cấp xã chủ trì, phối hợp với Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp xã nơi có đất thu hồi và đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư vận động, thuyết phục để người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bàn giao đất cho đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

2. Việc tổ chức vận động, thuyết phục được tiến hành trong thời gian 10 ngày và phải được thể hiện bằng văn bản. Quá thời hạn 10 ngày kể từ ngày kết

thúc vận động, thuyết phục mà người có đất thu hồi vẫn không chấp hành việc bàn giao đất cho đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thì Ủy ban nhân dân cấp xã ban hành quyết định cưỡng chế thu hồi đất và tổ chức thực hiện việc cưỡng chế theo quy định tại Điều 89 Luật Đất đai năm 2024.

Điều 24. Ban hành quyết định cưỡng chế thu hồi đất

1. Trong thời hạn 05 ngày, kể từ ngày kết thúc vận động mà người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không bàn giao đất thì đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư rà soát, cập nhật đầy đủ hồ sơ pháp lý về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư chuyển Ủy ban nhân dân cấp xã đề nghị ban hành quyết định cưỡng chế theo quy định.

2. Trong thời hạn 05 ngày, kể từ ngày nhận được hồ sơ đề nghị của đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, Ủy ban nhân dân cấp xã ban hành quyết định cưỡng chế thu hồi đất.

3. Trong thời hạn 03 ngày, kể từ ngày ban hành quyết định cưỡng chế thu hồi đất Ủy ban nhân dân cấp xã chủ trì phối hợp với đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư niêm yết công khai tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã, điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có đất thu hồi và gửi đến người bị cưỡng chế thu hồi đất. Trường hợp người bị cưỡng chế từ chối nhận quyết định cưỡng chế hoặc vắng mặt khi giao quyết định cưỡng chế thì Ủy ban nhân dân cấp xã lập biên bản ghi nhận.

Điều 25. Thực hiện cưỡng chế thu hồi đất

1. Trong thời hạn 05 ngày, kể từ ngày ban hành quyết định cưỡng chế thu hồi đất Ủy ban nhân dân cấp xã ban hành quyết định thành lập Ban cưỡng chế thu hồi đất, thành phần Ban cưỡng chế thu hồi đất theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 89 Luật Đất đai năm 2024.

2. Trong thời hạn 05 ngày, kể từ ngày ban hành quyết định, Ban cưỡng chế thu hồi đất có trách nhiệm chủ trì lập phương án cưỡng chế và dự toán kinh phí cho hoạt động cưỡng chế trình Ủy ban nhân dân cấp xã phê duyệt theo quy định tại điểm b khoản 5 Điều 89 Luật Đất đai 2024. Các nội dung Ban cưỡng chế thu hồi đất cần phải xác định cụ thể trong phương án cưỡng chế:

Đối tượng, phạm vi, khối lượng: Tổ chức bị cưỡng chế; vị trí, diện tích; hiện trạng nhà, công trình, máy móc, vật tư, tài sản; khối lượng dự kiến phải phá dỡ, tháo dỡ, di dời, vận chuyển, bảo quản.

Thời gian thực hiện: Ngày dự kiến cưỡng chế; số ngày/ca của từng nhóm công việc; thời gian bảo vệ, chống tái chiếm và bảo quản tài sản (nếu có).

Lực lượng tham gia: Thành phần cơ quan, đơn vị; số lượng người của từng lực lượng; số ngày/ca tham gia và nhiệm vụ cụ thể.

Phương tiện, máy móc, thiết bị: chủng loại, số lượng, công suất, thời gian sử dụng/thuê; phương tiện phá dỡ, nâng hạ, vận chuyển; trang thiết bị bảo vệ, y tế, phòng cháy chữa cháy và thiết bị cần thiết khác.

Di chuyển, bảo quản tài sản: Khối lượng phải niêm phong, vận chuyển; phương tiện; địa điểm, diện tích/dung tích kho bãi; thời gian, nhân công và phương tiện bảo quản.

Thuê ngoài và các khoản phát sinh: Hạng mục phải thuê; khối lượng, yêu cầu kỹ thuật, thời gian thực hiện để làm cơ sở khảo sát giá, lấy báo giá và xác định chi phí hợp pháp.

3. Trường hợp phải thực hiện cưỡng chế thu hồi đất thì trong thời hạn 05 ngày, kể từ ngày Ủy ban nhân dân cấp xã phê duyệt phương án cưỡng chế thu hồi đất, đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư chủ trì, phối hợp với các đơn vị có liên quan lập dự toán kinh phí tổ chức thực hiện cưỡng chế trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư quyết định, theo quy định tại khoản 3 Điều 27 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ và điểm a và điểm b khoản 7 Điều 2 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 (sửa đổi khoản 2 và khoản 7 Điều 27 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP).

4. Ban cưỡng chế thu hồi đất tổ chức thực hiện cưỡng chế thu hồi đất theo quy định tại Điều 89 Luật Đất đai năm 2024 và phương án cưỡng chế đã được Ủy ban nhân dân cấp xã phê duyệt, bàn giao đất cho đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư sau khi thực hiện cưỡng chế theo quy định.

Điều 26. Quản lý đất đã được thu hồi

1. Trung tâm Phát triển quỹ đất, Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm quản lý đất đã được thu hồi trong khi chưa giao đất, cho thuê đất theo quy định tại khoản 5 Điều 86 Luật Đất đai 2024.

2. Đối với trường hợp chưa xác định được người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thu hồi hoặc trường hợp đất thu hồi, tài sản đang có tranh chấp thì trong thời hạn 10 (mười) ngày kể từ ngày tiền bồi thường, hỗ trợ được gửi vào tài khoản tiền gửi của đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư mở tại ngân hàng, Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi phối hợp với đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư lập biên bản xác nhận lại sự việc; đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư có trách nhiệm quản lý diện tích đất này theo quy định.

Chương III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 27. Trách nhiệm phối hợp để thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư

1. Sở Nông nghiệp và Môi trường

a) Chủ trì, phối hợp với các sở, ban, ngành liên quan tổ chức kiểm tra việc thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tại các địa phương, đơn vị để kịp thời tham mưu Ủy ban nhân dân thành phố chỉ đạo xử lý theo thẩm quyền.

b) Chủ trì phối hợp với các Sở, ngành liên quan, theo thẩm quyền tham mưu, đề xuất Ủy ban nhân dân thành phố chỉ đạo theo dõi, xử lý tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

c) Giải quyết hoặc tham mưu, đề xuất Ủy ban nhân dân thành phố giải quyết các vướng mắc về quản lý, sử dụng đất để làm cơ sở tính toán bồi thường, hỗ trợ về đất.

d) Tham mưu việc xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất hằng năm trên địa bàn thành phố để làm cơ sở thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ về đất.

đ) Tham mưu việc ban hành đơn giá bồi thường về cây trồng, vật nuôi, theo dõi biến động giá cây trồng, vật nuôi để trình Ủy ban nhân dân thành phố xem xét điều chỉnh khi có biến động; tham mưu Ủy ban nhân dân thành phố quy định mức bồi thường cụ thể khi Nhà nước thu hồi đất mà gây thiệt hại đối với vật nuôi mà không thể di chuyển.

e) Giải quyết hoặc tham mưu, đề xuất Ủy ban nhân dân thành phố giải quyết các vướng mắc về giá bồi thường, hỗ trợ cây trồng, vật nuôi.

g) Hướng dẫn cách xác định tuổi cây trồng, năm thu hoạch, giá trị cây trồng, vật nuôi để bồi thường, hỗ trợ tại các địa phương.

h) Chủ trì phối hợp với các Sở, ngành liên quan, theo thẩm quyền tham mưu, đề xuất Ủy ban nhân dân thành phố giải quyết các vướng mắc về giá bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; các chính sách hỗ trợ, hỗ trợ khác, giải quyết bố trí tái định cư thuộc thẩm quyền, việc bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại tại các địa phương.

2. Sở Tài chính

a) Trình Ủy ban nhân dân thành phố bố trí nguồn vốn cho các địa phương để triển khai đầu tư xây dựng các khu tái định cư.

b) Hướng dẫn việc phân bổ và kiểm tra việc quyết toán sử dụng kinh phí tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định.

c) Là đầu mối tiếp nhận và hướng dẫn các chủ đầu tư về thủ tục dự án đầu tư theo quy định pháp luật.

d) Chủ trì, phối hợp với đơn vị liên quan trình Ủy ban nhân dân thành phố bố trí nguồn vốn cho các địa phương để triển khai đầu tư xây dựng các khu tái định cư; hướng dẫn, kiểm tra việc lập và thực hiện các dự án đầu tư xây dựng các khu tái định cư.

đ) Tham mưu, đề xuất Ủy ban nhân dân thành phố việc tách nội dung bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thành dự án độc lập theo quy định tại Điều 93 Luật Đất đai 2024.

3. Sở Xây dựng

a) Chủ trì phối hợp với các sở, ban, ngành liên quan và Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện việc lập quy hoạch các khu tái định cư để sử dụng chung cho nhiều dự án, gắn kết với phát triển đô thị; đảm bảo các điều kiện về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đồng bộ theo quy định của Luật Đất đai 2024 và Luật Nhà ở 2024.

b) Tham mưu việc ban hành đơn giá bồi thường về nhà, công trình xây dựng trên đất, theo dõi biến động để trình Ủy ban nhân dân thành phố xem xét điều chỉnh khi có biến động.

c) Giải quyết hoặc tham mưu, đề xuất Ủy ban nhân dân thành phố giải quyết các vướng mắc về giá bồi thường, hỗ trợ nhà, công trình xây dựng trên đất, công trình ngầm theo quy định của pháp luật.

d) Hướng dẫn việc xác định giá trị nhà, các công trình xây dựng trên đất để bồi thường, hỗ trợ tại các địa phương.

4. Sở Công Thương

a) Giải quyết hoặc phối hợp với cơ quan quản lý công trình xây dựng chuyên ngành tham mưu, đề xuất Ủy ban nhân dân thành phố giải quyết các vướng mắc về bồi thường thiệt hại do hạn chế khả năng sử dụng đất, thiệt hại tài sản gắn liền với đất đối với đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn đường dây dẫn điện trên không.

b) Phối hợp với Sở Tài chính tham mưu, đề xuất Ủy ban nhân dân thành phố giải quyết các vướng mắc về thiệt hại khi tháo dỡ, vận chuyển, lắp đặt đối với trường hợp phải di chuyển hệ thống máy móc, dây chuyền sản xuất thuộc các ngành và lĩnh vực về công thương.

5. Sở Nội vụ

a) Giải quyết hoặc tham mưu, đề xuất Ủy ban nhân dân thành phố giải quyết các vướng mắc về việc hỗ trợ bằng tiền cho hộ gia đình, cá nhân khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp.

b) Giải quyết hoặc tham mưu, đề xuất Ủy ban nhân dân thành phố giải quyết hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm cho người có đất thu hồi; tham mưu việc giải quyết hỗ trợ vay vốn tín dụng ưu đãi để phát triển sản xuất, kinh doanh.

c) Theo dõi, hướng dẫn thực hiện việc hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm, hỗ trợ đối tượng thuộc diện chính sách, đảm bảo an sinh xã hội trên địa bàn thành phố.

6. Sở Y tế

a) Giải quyết hoặc tham mưu, đề xuất Ủy ban nhân dân thành phố giải quyết các vướng mắc về việc hỗ trợ dịch vụ y tế cho người thuộc diện tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.

b) Theo dõi, hướng dẫn thực hiện việc hỗ trợ dịch vụ y tế cho người thuộc diện tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố.

7. Sở Giáo dục và Đào tạo

a) Giải quyết hoặc tham mưu, đề xuất Ủy ban nhân dân thành phố giải quyết các vướng mắc về việc hỗ trợ học phí cho học sinh, học viên con em của các hộ gia đình thuộc diện tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố.

b) Theo dõi, hướng dẫn thực hiện việc hỗ trợ học phí khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố.

8. Thanh tra thành phố

a) Tăng cường công tác thanh tra việc tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tại các dự án cụ thể để tham mưu, đề xuất Ủy ban nhân dân thành phố chấn chỉnh kịp thời các tổ chức, cá nhân sai phạm, làm chậm tiến độ thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

b) Giải quyết hoặc tham mưu, đề xuất Ủy ban nhân dân thành phố giải quyết khiếu nại, tố cáo về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, thu hồi đất, đảm bảo nguyên tắc dân chủ, công khai, khách quan, công bằng, đúng quy định pháp luật.

9. Ủy ban nhân dân cấp xã

Chịu trách nhiệm tổ chức thực hiện các nội dung về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo thẩm quyền quy định của Luật Đất đai 2024, Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15 tháng 7 năm 2024, Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024, Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025, Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025, Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 và Quy chế này.

10. Văn phòng Đăng ký đất đai và Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai

Cung cấp thông tin về đất (diện tích, vị trí, mục đích sử dụng) của từng thửa đất thu hồi theo đề nghị của đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; chỉnh lý hồ sơ địa chính, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

11. Thuế thành phố Đồng Nai, Thuế cơ sở

a) Xác định nghĩa vụ tài chính của người có đất thu hồi theo đề nghị của đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

b) Xác định mức thu nhập sau thuế của tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân sản xuất, kinh doanh, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài để làm cơ sở cho đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư lập phương án hỗ trợ ổn định sản xuất, kinh doanh theo quy định.

12. Đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư

a) Phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo chức năng, nhiệm vụ được giao quy định tại Luật Đất đai 2024, Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15 tháng 7 năm 2024, Nghị định số

102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024, Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025, Nghị định số 226/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 và Quy chế này.

b) Xây dựng các mẫu biểu bổ sung các nội dung thông tin cần thiết trong quá trình phối hợp tổ chức thực hiện giữa các cơ quan, đơn vị, đảm bảo sự thống nhất trong quá trình áp dụng tại các dự án và phù hợp thực tế tại địa phương.

c) Chủ trì xây dựng Kế hoạch thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; tổ chức cập nhật tiến độ thực hiện, báo cáo kết quả thực hiện dự án.

13. Chủ đầu tư dự án

a) Bố trí đầy đủ, kịp thời kinh phí bồi thường, hỗ trợ để tổ chức chi trả theo quy định tại Quy chế này.

b) Cung cấp đầy đủ hồ sơ dự án và các tài liệu liên quan cho đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư như: Văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc quyết định đầu tư dự án của cơ quan có thẩm quyền; Quyết định phê duyệt dự án đầu tư (đối với dự án đầu tư công hoặc dự án sử dụng vốn nhà nước); Văn bản xác định nhu cầu sử dụng đất hoặc văn bản thẩm định nhu cầu sử dụng đất (nếu có); Trích lục bản đồ địa chính hoặc bản đồ thu hồi đất; Trích lục thửa đất thu hồi kèm danh sách thửa đất thu hồi; Bản vẽ tổng mặt bằng, mốc, ranh giới dự án có xác định phạm vi thu hồi đất;

c) Nộp hồ sơ kịp thời để thực hiện các thủ tục giao đất, cho thuê đất theo đúng thời gian quy định.

Trong quá trình thực hiện nếu có vấn đề phát sinh ngoài Quy chế này, các sở, ban, ngành và Ủy ban nhân dân cấp xã kịp thời phản ánh về Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố và Sở Nông nghiệp và Môi trường bằng văn bản để tổng hợp, báo cáo, đề xuất Ủy ban nhân dân thành phố chỉ đạo xử lý./.