

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Số: /TTr-UBND

Đồng Nai, ngày tháng năm 2021

Dự thảo

TỜ TRÌNH

Kính gửi: TT. Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Nai

- Căn cứ Nghị quyết số 629/2019/NQ/UBTVQH14 ngày 30 tháng 01 năm 2019 của Ủy ban nhân dân Thường vụ Quốc hội hướng dẫn một số hoạt động của Hội đồng nhân dân;

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

Thực hiện Luật đất đai 2013 cũng như qua nhiều năm thực hiện công tác bồi thường hỗ trợ và tái định cư trên địa bàn tỉnh có một số vướng mắc. Do đó UBND tỉnh báo cáo xin chủ trương của TT. Hội đồng nhân dân tỉnh đề xây dựng Nghị quyết của Hội đồng nhân dân tỉnh liên quan đến chính sách giá đất tái định cư, chính sách thu tiền hạ tầng tái định cư khi thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư trên địa bàn tỉnh Đồng Nai như sau:

1. Đặc điểm tình hình, sự cần thiết ban hành Quy định:

Qua nhiều năm thực hiện Luật đất đai 2013 cũng như các quy định về chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, chính sách thu tiền sử dụng đất khi giao đất đất tái định cư, theo báo cáo của các địa phương thì các quy định hiện hành có một số nội dung rất khó khăn cho các địa phương trong quá trình thực hiện chính sách thu tiền tái định cư; chính sách hỗ trợ tiền hạ tầng tái định cư, người dân khiếu kiện nhiều. Do đó cần thiết phải ban hành một số quy định bổ sung của tỉnh để tháo gỡ khó khăn trong quá trình thực hiện cũng như đảm bảo công bằng và ổn định cuộc sống của người dân có đất bị thu hồi thực hiện dự án.

1.1 Về việc cấp bù chênh lệch giá đất khi thu tiền sử dụng đất đối với các hộ tái định cư.

Theo định hướng phát triển kinh tế xã hội, trên địa bàn tỉnh đã thực hiện rất nhiều dự án về Y tế, giáo dục, các công trình phúc lợi công cộng... tuy nhiên tồn tại song song đó là việc không đáp ứng được nhu cầu bố trí tái định cư đối với các trường hợp thu hồi đất để thực hiện dự án, trong đó có nhiều nguyên nhân như: nguồn vốn, quỹ đất để xây dựng khu tái định cư...từ đó làm ảnh hưởng đến cuộc sống của một số hộ dân có đất bị thu hồi nhưng được bố trí tái định cư chậm so với thời điểm chi trả tiền bồi thường.

Theo quy định của Nhà nước, quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ phải được duyệt đồng thời với duyệt tái định cư. Tuy nhiên trên thực tế việc phê duyệt tái định cư thường chậm hơn phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, việc này

xảy ra rất phổ biến. Quá trình thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất, các hộ được cấp tái định cư thường chậm so với quyết định phê duyệt bồi thường làm pháp sinh khoản chênh lệch về giá. Đây là trách nhiệm về phía cơ quan nhà nước trong việc chậm giao đất tái định cư. Để giải quyết vấn đề này, UBND tỉnh đã ban hành Quyết định số 13/2012/QĐ-UBND ngày 24/2/2012 cấp bù chênh lệch giá đất khi thu tiền sử dụng đất đối với các hộ tái định cư.

Cuối năm 2020, Sở Tư pháp đã tham mưu cho UBND tỉnh thu hồi Quyết định số 13/2012/QĐ-UBND. Do đó cần thiết phải ban hành Quyết định thay thế Quyết định số 13/2012/QĐ-UBND ngày 24/2/2012 của UBND tỉnh để đảm bảo công bằng và ổn định cuộc sống của người dân có đất bị thu hồi thực hiện dự án.

1.2 Về chính sách hỗ trợ tiền hạ tầng tái định cư:

Trước đây, căn cứ Nghị quyết 85/2006/NQ-HĐND ngày 21/12/2006 Hội đồng nhân dân tỉnh chuyên đề về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư. Tỉnh ủy cũng có Nghị quyết 06-NQ/TU chuyên đề về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư. Theo đó, Nghị quyết 06-NQ/TU xác định người bị thu hồi đất là người trực tiếp đóng góp tài sản vào sự phát triển kinh tế xã hội của đất nước, cần được ghi nhận là diện diện được hỗ trợ chính sách xã hội có thời hạn. Trong khi các hộ dân được giao đất tái định cư phải nộp đủ tiền sử dụng đất, tiền hạ tầng tại nơi tái định cư là gánh nặng cho họ (vì vậy đã có nhiều hộ sang nhượng lại suất tái định cư được cấp).

Căn cứ Nghị quyết 85/2006/NQ-HĐND, Nghị quyết 06-NQ/TU, Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai ban hành Quyết định số 08/2007/QĐ-UBND ngày 10 tháng 01 năm 2007 Quy định về chi tiết về trình tự, thủ tục, chính sách và tiêu chuẩn tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất. Sau đó Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai ban hành Quyết định số 20/2010/QĐ-UBND ngày 05 tháng 4 năm 2010 quy định về các chính sách hỗ trợ và tiêu chuẩn, thủ tục xét tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai thay thế Quyết định số 08/2007/QĐ-UBND. Theo các quy định trên thì các hộ đủ điều kiện xét tái định cư hộ chính 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; các hộ đủ điều kiện xét tái định cư hộ phụ 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.

Đây là biện pháp hỗ trợ khác do địa phương ban hành xuất phát từ yêu cầu thực tế, nhằm ổn định đời sống của nhân dân.

Các quy định sau đó của UBND tỉnh cũng có chính sách hỗ trợ về thu phí sử dụng hạ tầng tái định cư.

Hiện nay Nghị quyết 85/2006/NQ-HĐND đã được Hội đồng nhân dân tỉnh thu hồi.

Để tiếp tục kế thừa các nội dung trước đây UBND tỉnh có quy định trên cơ sở Nghị quyết 85/2006/NQ-HĐND được Hội đồng nhân dân tỉnh, Nghị quyết 06-NQ/TU của Tỉnh ủy, UBND tỉnh trình TT.Hội đồng nhân dân tỉnh xin ý kiến về chủ trương tổ chức xây dựng nghị quyết về chính sách hỗ trợ thu phí sử dụng hạ tầng tái định cư là cần thiết.

2. Cơ sở pháp lý để ban hành qui định:

- Căn cứ khoản 3, khoản 4 Điều 27 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật quy định thẩm quyền của Hội đồng nhân dân tỉnh ban hành Nghị quyết đề: “3. Biện pháp nhằm phát triển kinh tế - xã hội, ngân sách, quốc phòng, an ninh ở địa phương; 4. Biện pháp ***có tính chất đặc thù phù hợp với điều kiện phát triển kinh tế - xã hội của địa phương***”

- Căn cứ Điều 25 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 (*Hỗ trợ khác đối với người sử dụng đất khi Nhà nước thu hồi đất*), qui định:

“Ngoài việc hỗ trợ quy định tại các Điều 19, 20, 21, 22, 23 và 24 của Nghị định này, căn cứ vào tình hình thực tế tại địa phương, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định biện pháp hỗ trợ khác để bảo đảm có chỗ ở, ổn định đời sống, sản xuất và công bằng đối với người có đất thu hồi; trường hợp hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp mà không đủ điều kiện được bồi thường theo quy định tại Điều 75 của Luật Đất đai thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét hỗ trợ cho phù hợp với thực tế của địa phương; trường hợp đặc biệt trình Thủ tướng Chính phủ quyết định”.

Căn cứ các qui định trên thì việc địa phương ban hành các qui định có tính chất đặc thù phù hợp với điều kiện phát triển kinh tế - xã hội của địa phương là phù hợp.

3. Nội dung, phạm vi áp dụng của Quy định:

3.1 Về việc cấp bù chênh lệch giá đất khi thu tiền sử dụng đất đối với các hộ tái định cư.

Quy định này áp dụng cho các hộ đủ điều kiện giao đất tái định cư mà có sự chênh lệch về thời điểm ban hành quyết định phê duyệt phương án bồi thường và giá đất để thu tiền sử dụng đất khi giao đất tái định cư không cùng trong 1 năm, làm phát sinh khoản chênh lệch giá đất giữa thời điểm áp dụng giá đất để thu tiền sử dụng đất và thời điểm áp dụng giá đất để quyết định phê duyệt phương án bồi thường.

Giá đất cấp bù và mức tiền cấp bù chênh lệch: Giá đất cấp bù (tính bằng đồng/m²) là chênh lệch giữa giá đất tại thời điểm cấp đất tái định cư và giá đất tại thời điểm có quyết định phê duyệt phương án bồi thường theo cùng vị trí tương ứng của lô đất tái định cư cấp cho hộ gia đình, cá nhân. Lô đất tái định cư đã bốc thăm và xác định, diện tích vị trí cụ thể.

Qui định này đề nghị chỉ áp dụng cho các hộ có vướng mắc đến hết năm 2021 và gia hạn đến hết năm 2023.

3.2 Về chính sách hỗ trợ tiền hạ tầng tái định cư tập trung :

Khi thực hiện nghĩa vụ tài chính cho hộ được cấp tái định cư, các hộ đủ điều kiện xét tái định cư hộ chính 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; các hộ đủ điều kiện xét tái định cư hộ phụ 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. Việc xác định tái định cư hộ chính, hộ phụ do Ủy ban nhân dân tỉnh qui định.

3.3 Về phạm vi áp dụng của Quy định

Các qui định trên đề nghị chỉ áp dụng cho các dự án sử dụng vốn ngân sách của nhà nước.

UBND tỉnh báo cáo TT. Hội đồng nhân dân tỉnh xin ý kiến về chủ trương tổ chức xây dựng nghị quyết của Hội đồng nhân dân tỉnh, trình TT. Hội đồng nhân dân tỉnh xem xét xử lý./.

Nơi nhận:

- Như trên (kèm h/s + DT Nghị quyết);
- Thường trực Thành ủy (để b/c);
- TTUB: CT, các PCT;
- Ban Kinh tế-Ngân sách HĐND tỉnh;
- Sở Tư pháp, TC;
- VPUB: CPVP;
- Phòng ĐT, TH, KT, DA, VX;
- Lưu: VT.

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