

**ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**

Số: **28/2013/QĐ-UBND**

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

Đà Nẵng, ngày 26 tháng 8 năm 2013

QUYẾT ĐỊNH

Về việc Ban hành Quy định về trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư trên địa bàn thành phố Đà Nẵng

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

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

Căn cứ Luật Đất đai ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 197/2004/NĐ-CP ngày 03 tháng 12 năm 2004 của Chính phủ về việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất;

Căn cứ Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25 tháng 5 năm 2007 của Chính phủ quy định bổ sung về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất đai;

Căn cứ Nghị định số 69/2009/NĐ-CP ngày 13 tháng 8 năm 2009 của Chính phủ quy định bổ sung về quy hoạch sử dụng đất, giá đất, thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư;

Căn cứ Thông tư số 14/2009/TT-BTNMT ngày 01 tháng 10 năm 2009 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và trình tự, thủ tục thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường và Chánh Văn phòng UBND thành phố,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định về trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư trên địa bàn thành phố Đà Nẵng.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực sau 10 ngày kể từ ngày ký ban hành. và thay thế các Quyết định số 47/2006/QĐ-UBND ngày 18 tháng 5 năm 2006, Quyết định số 04/2007/QĐ-UBND ngày 19 tháng 01 năm 2007 của UBND thành phố Đà Nẵng ban hành Quy định về trình tự, trách nhiệm giải quyết nội dung công việc cho tổ chức, công dân trong công tác bồi thường thiệt hại, bố trí tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Đà Nẵng.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường, Thủ trưởng các cơ quan chuyên môn thuộc Ủy ban nhân dân thành phố, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các quận, huyện; Thủ trưởng các đơn vị và cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Văn Hữu Chiến

QUY ĐỊNH

Về trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư trên địa bàn thành phố Đà Nẵng
(Ban hành kèm theo Quyết định số 28 /2013/QĐ-UBND ngày 26 tháng 8 năm 2013 của Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng)

Chương I

NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quy định này quy định về trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư trên địa bàn thành phố Đà Nẵng.
2. Các trường hợp khác về trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất không được quy định tại Quy định này được thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Cơ quan thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đất đai và cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan đến việc quản lý đất đai, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.
2. Người sử dụng đất theo quy định tại Điều 9 của Luật Đất đai năm 2003.
3. Các đối tượng khác có liên quan đến việc quản lý, sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

Chương II

MỘT SỐ NỘI DUNG QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 3. Các trường hợp thu hồi đất để thực hiện dự án đầu tư

1. Thu hồi đất đối với các trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 38 và Điều 39, Điều 40 Luật Đất đai năm 2003; khoản 1 và khoản 2 Điều 36 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai (sau đây gọi tắt là Nghị định số 181/2004/NĐ-CP); khoản 3 Điều 2 Nghị định số 17/2006/NĐ-CP ngày 27 tháng 01 năm 2006 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai và Nghị định số 187/2004/NĐ-CP về việc chuyển Công ty Nhà nước thành Công ty Cổ phần; các Điều 34, 35, 38, 39 và 40 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP 25 tháng 5 năm 2007 của Chính phủ quy định bổ sung về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử

dụng đất, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất đai (sau đây gọi tắt là Nghị định số 84/2007/NĐ-CP).

2. Thu hồi đất theo chủ trương của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền để tạo quỹ đất sạch trong trường hợp quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn được xét duyệt và công bố, nhưng chưa triển khai các dự án đầu tư.

Điều 4. Căn cứ giao đất, cho thuê đất

1. Quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. Trường hợp chưa có quy hoạch sử dụng đất hoặc kế hoạch sử dụng đất được phê duyệt thì căn cứ quy hoạch xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn hoặc quy hoạch xây dựng nông thôn mới đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

2. Nhu cầu sử dụng đất được thể hiện một trong các văn bản sau:

a) Đối với tổ chức thì nhu cầu sử dụng đất thể hiện trong dự án đầu tư đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xét duyệt hoặc cấp Giấy chứng nhận đầu tư;

Đối với các dự án không phải trình cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xét duyệt hoặc không phải cấp Giấy chứng nhận đầu tư thì nhu cầu sử dụng đất phải thể hiện trong Đơn đề nghị giao đất, thuê đất và có văn bản của Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm định về nhu cầu sử dụng đất.

b) Đối với hộ gia đình, cá nhân thì nhu cầu sử dụng đất thể hiện trong Đơn đề nghị giao đất, thuê đất và phải có xác nhận của Ủy ban nhân dân phường, xã nơi có đất về nhu cầu sử dụng đất.

Trường hợp hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư thì phải có văn bản của phòng Tài nguyên và Môi trường thẩm định về nhu cầu sử dụng đất.

c) Đối với cộng đồng dân cư thì nhu cầu sử dụng đất thể hiện trong Đơn đề nghị giao đất và phải có xác nhận của Ủy ban nhân dân phường, xã nơi có đất về nhu cầu sử dụng đất.

d) Đối với cơ sở tôn giáo thì nhu cầu sử dụng đất thể hiện trong Báo cáo kinh tế kỹ thuật xây dựng công trình tôn giáo.

Điều 5. Thẩm định, xác nhận về nhu cầu sử dụng đất

1. Đối với dự án thuộc trường hợp phải thẩm định nhu cầu sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 4 Quy định này, thì Cơ quan tiếp nhận hồ sơ xin chủ trương đầu tư hoặc Chủ đầu tư có trách nhiệm gửi hồ sơ đến cơ quan Tài nguyên và Môi trường thẩm định nhu cầu sử dụng đất trước khi thực hiện thủ tục thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất.

Hồ sơ gồm:

a) Văn bản chấp thuận đầu tư của Ủy ban nhân dân thành phố;

a) Dự án đầu tư được lập theo quy định về đầu tư;

b) Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh hoặc quyết định thành lập doanh nghiệp;

2. Nội dung thẩm định nhu cầu sử dụng đất của dự án đầu tư:

a) Đánh giá về sự phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt; trường hợp chưa có quy hoạch sử dụng đất hoặc kế hoạch sử dụng đất được duyệt thì đánh giá về sự phù hợp với quy hoạch xây dựng đô thị hoặc quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt.

b) Đánh giá về yêu cầu sử dụng đất của dự án theo quy định hiện hành về tiêu chuẩn, định mức sử dụng đất. Đối với loại dự án chưa có quy định về tiêu chuẩn, định mức sử dụng đất thì cơ quan thẩm định căn cứ vào quy mô, tính chất dự án và khả năng đáp ứng về quỹ đất của địa phương để đánh giá.

3. Nội dung xác nhận nhu cầu sử dụng đất đối với trường hợp không phải lập dự án đầu tư thực hiện theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều này và yêu cầu về diện tích sử dụng đất, mục đích sử dụng đất và khả năng đáp ứng về quỹ đất của địa phương.

4. Trong thời gian không quá 15 (mười lăm) ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ thẩm định, cơ quan Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thẩm định hoặc lấy ý kiến tham gia của các sở, ngành có liên quan và có văn bản thẩm định về nhu cầu của người sử dụng đất trước khi thực hiện thủ tục thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất.

Trường hợp Ủy ban nhân dân phường, xã xác nhận nhu cầu sử dụng đất, thì thời gian thực hiện không quá 07 (bảy) ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ của công dân.

5. Trường hợp chấp thuận nhu cầu sử dụng đất thì bổ sung văn bản thẩm định vào hồ sơ để thực hiện thủ tục thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất. Trường hợp không chấp thuận nhu cầu sử dụng đất thì có văn bản yêu cầu chủ đầu tư xác định lại nhu cầu sử dụng đất.

Điều 6. Thẩm quyền thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất

1. Thẩm quyền thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất được quy định như sau:

a) Ủy ban nhân dân thành phố quyết định thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất đối với tổ chức, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài (sau đây gọi chung là tổ chức).

b) Ủy ban nhân dân quận, huyện quyết định thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, đối với hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc đối tượng được mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam, thu hồi đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích (sau đây gọi chung là cá nhân).

Trường hợp khu đất thu hồi có cả tổ chức và cá nhân sử dụng đất thì Ủy ban nhân dân quận, huyện quyết định thu hồi đất đối với cá nhân trước khi trình Ủy ban nhân dân thành phố quyết định thu hồi đất theo thẩm quyền và giao đất, cho thuê đất theo dự án cho chủ đầu tư trong cùng một quyết định.

c) Cơ quan có thẩm quyền thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất quy định tại điểm a và b khoản này không được uỷ quyền.

2. Cơ quan có thẩm quyền thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất quy định tại khoản 1 Điều này là cơ quan có thẩm quyền quyết định điều chỉnh hoặc thu hồi, hủy bỏ quyết định đối với trường hợp người sử dụng đất đã có quyết định về thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất trước ngày Quyết định này hiệu lực.

Điều 7. Áp dụng thủ tục thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất đối với dự án đầu tư

1. Trường hợp không thực hiện theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất thì trình tự, thủ tục thực hiện theo Quy định này;

2. Trường hợp theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất thì thực hiện thu hồi đất giao cho Tổ chức Phát triển quỹ đất thành phố thực hiện giải phóng mặt bằng và tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Căn cứ vào văn bản công nhận kết quả đấu giá của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và giấy xác nhận đã nộp đủ tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất của người trúng đấu giá, Tổ chức Phát triển quỹ đất thành phố có trách nhiệm lập thủ tục trình cơ quan thẩm quyền về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người trúng đấu giá, đấu thầu dự án. Trường hợp này không phải ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất.

Điều 8. Giao nhiệm vụ thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư

1. Việc thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư giao cho Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư (sau đây gọi tắt là Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường), bao gồm:

- a) Hội đồng bồi thường thiệt hại, hỗ trợ và tái định cư quận, huyện;
- b) Tổ chức Phát triển quỹ đất thành phố thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đối với từng dự án cụ thể.

2. Hội đồng bồi thường thiệt hại, hỗ trợ và tái định cư được thành lập theo từng dự án để thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư trên địa bàn quận, huyện (sau đây gọi tắt là Hội đồng bồi thường).

Chương III

TRÌNH TỰ, THỦ TỤC BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ, TÁI ĐỊNH CƯ VÀ THU HỒI ĐẤT, GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT

Mục 1

THÔNG BÁO THU HỒI ĐẤT VÀ LẬP DỰ ÁN ĐẦU TƯ

Điều 9. Giới thiệu địa điểm và Thông báo thu hồi đất

1. Chủ đầu tư hoặc cơ quan được giao nhiệm vụ chuẩn bị dự án đầu tư nộp hồ sơ tại cơ quan tiếp nhận hồ sơ về đầu tư. Cơ quan tiếp nhận hồ sơ có trách nhiệm tổ chức

lấy ý kiến các cơ quan có liên quan đến dự án đầu tư để xem xét giới thiệu địa điểm theo thẩm quyền hoặc trình Ủy ban nhân dân thành phố xem xét giới thiệu địa điểm.

2. Thẩm quyền ban hành Thông báo thu hồi đất

a) Ủy ban nhân dân thành phố ban hành thông báo thu hồi đất đối với những dự án đầu tư do Ủy ban nhân dân thành phố giới thiệu địa điểm và những trường hợp thu hồi đất có liên quan từ 02 (hai) quận, huyện trở lên;

b) Ủy ban nhân dân quận, huyện ban hành Thông báo thu hồi đất đối với những trường hợp không thuộc quy định tại điểm a khoản này.

3. Trong thời gian 07 (bảy) ngày làm việc kể từ ngày cơ quan có thẩm quyền ký văn bản giới thiệu địa điểm hoặc giao nhiệm vụ cho Tổ chức Phát triển quỹ đất thành phố thực hiện thu hồi đất theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được duyệt và công bố, chủ đầu tư hoặc cơ quan được giao nhiệm vụ chuẩn bị dự án đầu tư có trách nhiệm nộp hồ sơ tại cơ quan Tài nguyên và Môi trường để thẩm tra và trình Ủy ban nhân dân cùng cấp ký Thông báo thu hồi đất.

Nội dung thông báo thu hồi đất, gồm:

a) Lý do thu hồi đất, diện tích và vị trí khu đất thu hồi trên cơ sở hồ sơ địa chính hiện có hoặc quy hoạch chi tiết xây dựng được duyệt và dự kiến về kế hoạch di chuyển.

b) Giao nhiệm vụ để thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định;

c) Cho phép nhà đầu tư được tiến hành điều tra khảo sát đo đạc xác định diện tích đất để lập dự án đầu tư.

4. Thông báo thu hồi đất là căn cứ pháp lý để Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường và nhà đầu tư thực hiện các nội dung theo quy định tại điểm b và điểm c khoản 3 Điều này.

5. Trong thời hạn không quá 07 (bảy) ngày làm việc, kể từ ngày nhận được thông báo thu hồi đất, Chủ đầu tư hoặc cơ quan được giao nhiệm vụ chuẩn bị dự án đầu tư phối hợp với Ủy ban nhân dân phường, xã nơi có đất thu hồi tổ chức thực hiện việc niêm yết (tại trụ sở Ủy ban nhân dân phường, xã và địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có đất thu hồi), tổ chức họp dân thông báo thu hồi đất; đồng thời công báo trên phương tiện thông tin đại chúng ở địa phương.

Điều 10. Thành lập Hội đồng bồi thường

1. Trong thời gian không quá 07 (bảy) ngày làm việc, kể từ ngày nhận được thông báo thu hồi đất, Tổ chức Phát triển quỹ đất thành phố hoặc Chủ đầu tư có trách nhiệm gửi văn bản đến phòng Tài nguyên và Môi trường quận, huyện nơi có đất thuộc phạm vi dự án để trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận, huyện quyết định thành lập Hội đồng bồi thường.

Hội đồng bồi thường quận, huyện do lãnh đạo Ủy ban nhân dân quận, huyện làm Chủ tịch Hội đồng và lãnh đạo Tổ chức Phát triển quỹ đất thành phố làm Phó Chủ tịch Thường trực Hội đồng, các thành viên Hội đồng gồm đại diện lãnh đạo các đơn vị sau:

a) Đại diện cơ quan Tài chính;

- b) Đại diện cơ quan Tài nguyên và Môi trường;
- c) Đại diện cơ quan Kế hoạch và Đầu tư;
- d) Chủ đầu tư;
- đ) Đại diện Ủy ban nhân dân phường, xã nơi có đất bị thu hồi;
- e) Đại diện của những hộ gia đình bị thu hồi đất từ một đến hai người;
- g) Một số thành viên khác do Chủ tịch Hội đồng quyết định cho phù hợp với thực tế ở địa phương.

2. Trong thời gian không quá 03 (ba) ngày làm việc, kể từ ngày nhận được văn bản đề nghị Tổ chức Phát triển quỹ đất thành phố hoặc Chủ đầu tư, phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận, huyện ký quyết định thành lập Hội đồng bồi thường.

3. Hội đồng bồi thường làm việc theo nguyên tắc tập thể và quyết định theo đa số; trường hợp biểu quyết ngang nhau thì thực hiện theo phía có ý kiến của Chủ tịch Hội đồng.

Chủ tịch Hội đồng bồi thường được sử dụng con dấu của Ủy ban nhân dân quận, huyện; Phó Chủ tịch Thường trực Hội đồng bồi thường được sử dụng con dấu của Tổ chức Phát triển quỹ đất thành phố trong quá trình hoạt động.

Hội đồng bồi thường tự chấm dứt nhiệm vụ sau khi hoàn thành việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và bàn giao đất cho chủ đầu tư dự án.

Điều 11. Khảo sát, đo đạc, lập bản đồ khu vực dự án

1. Sau khi hoàn tất việc công bố thông báo thu hồi đất tại khu dân cư nơi có đất thu hồi, Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường phối hợp với Ủy ban nhân dân phường, xã và Chủ đầu tư phổ biến kế hoạch để thực hiện việc điều tra, khảo sát, đo đạc xác định diện tích đất để lập dự án đầu tư.

2. Chủ đầu tư hợp đồng với đơn vị tư vấn về đo đạc có tư cách pháp nhân để thực hiện việc đo đạc lập bản đồ địa chính phục vụ việc thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất. Việc lập hồ sơ địa chính khu đất thu hồi theo quy định sau:

- Đo đạc xác định mốc giới khu đất ngoài thực địa;
- Lập danh sách các thửa đất bị thu hồi với các nội dung: Số hiệu tờ bản đồ, số hiệu thửa đất, tên người sử dụng đất, diện tích, mục đích sử dụng đất.

Thời gian thực hiện: Tùy theo tính chất quy mô sử dụng đất của dự án nhưng thời gian tối đa không quá 05 (năm) ngày làm việc cho mỗi dự án có quy mô nhỏ hơn 1 ha, thời gian tối đa không quá 30 (ba mươi) ngày làm việc cho dự án có quy mô từ 1 ha đến 100 ha và đối với dự án có quy mô lớn hơn 100 ha thì thời gian tối đa không quá 60 (sáu mươi) ngày làm việc, kể từ ngày ký hợp đồng với chủ đầu tư.

3. Trường hợp người bị thu hồi đất không hợp tác đo đạc, Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường phối hợp với Ủy ban nhân dân phường, xã nơi có đất thu hồi có Thông báo niêm yết thời gian đo đạc thực tế tại Trụ sở Ủy ban nhân dân; sau thời gian 10 (mười) ngày kể từ ngày niêm yết Thông báo mà người có đất bị thu hồi không phối hợp thực

hiện thì Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường báo cáo Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận, huyện ban hành quyết định kiểm tra hành chính để tiến hành đo đạc xác định diện tích đất.

Trường hợp đo đạc theo diện vắng chủ, thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 13 Quy định này.

Điều 12. Lập dự án đầu tư có thể hiện phương án tổng thể về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư

1. Sau khi hoàn tất công tác khảo sát, đo đạc lập bản đồ khu vực dự án, Chủ đầu tư tiến hành lập và trình quy hoạch chi tiết xây dựng (nếu có); lập dự án đầu tư theo quy định pháp luật về đầu tư và xây dựng. Nội dung dự án đầu tư phải thể hiện phương án tổng thể về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

2. Việc lập, phê duyệt và nội dung phương án tổng thể về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thực hiện theo quy định tại Điều 20 Thông tư số 14/2009/TT-BTNMT ngày 01 tháng 10 năm 2009 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và trình tự, thủ tục thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất (sau đây gọi tắt là Thông tư số 14/2009/TT-BTNMT).

Trường hợp dự án đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt nhưng chưa lập phương án tổng thể về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thì lập bổ sung phương án tổng thể về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, trình cơ quan đã phê duyệt dự án đầu tư phê duyệt bổ sung.

3. Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường giúp Chủ đầu tư lập phương án tổng thể về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

Mục 2 KIỂM KÊ HIỆN TRẠNG VÀ XÉT TÍNH PHÁP LÝ VỀ ĐẤT ĐAI, TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

Điều 13. Thông báo kiểm kê hiện trạng

1. Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường phối hợp Ủy ban nhân dân phường, xã nơi có đất thu hồi lập danh sách người bị thu hồi đất. Trường hợp người có tài sản gắn liền với đất không đồng thời là người bị thu hồi đất (mà chỉ sở hữu tài sản gắn liền với đất) thì phải xác định và lập danh sách cả tên người bị thu hồi đất và người sở hữu tài sản gắn liền với đất.

2. Căn cứ theo danh sách đã lập, Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường gửi thông báo kiểm kê cho người bị thu hồi đất và người sở hữu tài sản gắn liền với đất. Thông báo kiểm kê phải nêu rõ thời gian dự kiến, địa điểm có mặt để tiến hành kiểm kê hiện trạng và được lập 03 (ba) bản, Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường giữ 01 (một) bản và vào sổ lưu, Ủy ban nhân dân phường, xã giữ 01 (một) bản, 01 (một) bản gửi cho người bị thu hồi đất.

Thời gian gửi thông báo kiểm kê phải trước thời gian tiến hành kiểm kê hiện trạng tối thiểu là 10 (mười) ngày.

3. Trường hợp người bị thu hồi đất không có mặt tại địa phương hoặc không xác định được địa chỉ thì Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường phối hợp với Ủy ban nhân dân phường, xã nơi có đất thu hồi niêm yết thông báo kiểm kê tại trụ sở Ủy ban nhân dân phường, xã và tại các địa điểm sinh hoạt của khu dân cư nơi có đất thu hồi; đồng thời đăng thông báo trên Báo Đà Nẵng trong 03 (ba) kỳ liên tiếp.

Trong thời hạn không quá 10 (mười) ngày làm việc, kể từ ngày niêm yết, đăng báo (lần đầu) thông báo kiểm kê mà người bị thu hồi đất không đến liên hệ tại trụ sở của Ủy ban nhân dân phường, xã hoặc Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường thì Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường phối hợp với Ủy ban nhân dân phường, xã nơi có đất thu hồi lập biên bản và thực hiện việc kiểm kê theo diện vắng chủ.

Điều 14. Tổ chức kiểm kê hiện trạng

1. Thành phần tham gia kiểm kê hiện trạng, gồm có:

- a) Đại diện Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường.
- b) Đại diện phòng Tài nguyên và Môi trường quận, huyện.
- c) Đại diện Chủ dự án.
- d) Đại diện Ủy ban nhân dân phường, xã.
- đ) Tổ trưởng tổ dân cư nơi có đất bị thu hồi.
- e) Người bị thu hồi đất (hoặc người đại diện hợp pháp);

2. Nội dung kiểm kê:

Thực hiện kiểm kê hiện trạng đất đai và tài sản gắn với đất thu hồi theo Quy định hiện hành về chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố.

3. Lập biên bản kiểm kê

a) Biên bản kiểm kê phải ghi rõ diện tích đất thu hồi, diện tích từng loại đất, số lượng, chất lượng tài sản trên đất trong chỉ giới thu hồi và diện tích đất còn lại ngoài chỉ giới thu hồi, số lượng tài sản trên đất bị ảnh hưởng nằm ngoài chỉ giới thu hồi (nếu có).

b) Biên bản được lập thành 02 (hai) bản có giá trị như nhau và phải có chữ ký của tất cả thành viên tham gia kiểm kê hoặc điểm chỉ (nếu không ký được) do Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường và Ủy ban nhân dân phường, xã xác nhận (ký, đóng dấu).

Trường hợp ghi sai thì gạch ngang chữ ghi sai, không được tẩy xóa; người ghi sai phải ghi lại và ký vào bên cạnh chữ đã ghi sai.

Nghiêm cấm việc hợp thức hóa chữ ký sau khi kiểm kê; các đại diện tham gia và giám sát việc kiểm kê cùng chịu trách nhiệm về kết quả kiểm kê và các vấn đề liên quan.

4. Các trường hợp kiểm kê đặc biệt

a) Trường hợp kiểm kê theo diện vắng chủ thì ghi trong biên bản là “Kiểm kê theo diện vắng chủ”; trường hợp người bị thu hồi đất không có tài sản gắn liền với đất thì ghi vào biên bản: “không có tài sản gắn liền với đất”; trường hợp chủ tài sản không phải là chủ sử dụng đất thì ghi vào biên bản: “không phải là chủ sử dụng đất”;

b) Trường hợp người bị thu hồi đất có mặt nhưng không ký biên bản kiểm kê thì phải ghi nhận rõ sự việc, lý do không ký biên bản và đại diện thôn, tổ dân phố ký xác nhận sự việc, được Ủy ban nhân dân phường, xã xác nhận (ký tên, đóng dấu).

c) Trường hợp người sử dụng đất, tài sản trên đất thu hồi không hợp tác kiểm kê như: Không tự kê khai, không nộp tờ tự kê khai theo thời gian quy định, không đồng ý cho đo đạc, không đồng ý kiểm kê, cố tình vắng mặt hoặc có mặt nhưng gây cản trở việc kiểm kê thì áp dụng biện pháp kiểm kê bắt buộc và phải có quyết định hành chính của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận, huyện.

Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường, xã lập danh sách những người không hợp tác kiểm kê báo cáo Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận, huyện để ban hành quyết định kiểm kê bắt buộc. Nội dung quyết định kiểm kê bắt buộc phải ghi rõ họ tên, nơi cư trú; địa điểm và thời gian (ngày, giờ) kiểm kê. Quyết định kiểm kê bắt buộc phải gửi đến người bị kiểm kê bắt buộc; đồng thời niêm yết công khai tại trụ sở Ủy ban nhân dân phường, xã và điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có đất thu hồi. Việc thực hiện kiểm kê bắt buộc phải có biên bản ghi nhận rõ sự việc và được Ủy ban nhân dân phường, xã xác nhận (ký tên, đóng dấu).

Trường hợp sau khi nhận được Quyết định kiểm kê bắt buộc mà người sử dụng đất, tài sản trên đất thu hồi có hợp tác thì tiến hành kiểm kê bình thường.

5. Đối với những trường hợp kiểm kê theo diện vắng chủ, thì ngay sau khi kiểm kê, Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường phối hợp với Ủy ban nhân dân phường, xã niêm yết công khai kết quả kiểm kê tại Ủy ban nhân dân phường, xã và tại điểm sinh hoạt khu dân cư nơi có đất thu hồi. Thời gian niêm yết là 05 (năm) ngày làm việc.

6. Trường hợp cần thiết, Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường phối hợp với Chủ đầu tư dự án ghi lại hình ảnh nhà cửa, vật kiến trúc, tài sản khác trên từng thửa đất để làm tư liệu lưu vào hồ sơ.

7. Việc kiểm kê phải được thực hiện liên tục cho đến khi kết thúc đối với toàn bộ dự án (không thực hiện gián đoạn làm nhiều đợt); trường hợp đặc biệt mà phải thực hiện việc kiểm kê nhiều đợt thì Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường báo cáo Ủy ban nhân dân quận, huyện đề xuất Ủy ban nhân dân thành phố xem xét, quyết định.

8. Trường hợp sau khi kiểm kê mà có khiếu nại của người bị thu hồi đất về kết quả kiểm kê thì trong thời hạn 07 (bảy) ngày làm việc, Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường có trách nhiệm tổ chức kiểm tra lại hồ sơ kiểm kê để giải quyết khiếu nại. Tùy theo nội dung khiếu nại, Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường mời thêm đại diện của cơ quan chức năng có liên quan đến lĩnh vực khiếu nại cùng tham gia giải quyết.

Điều 15. Xử lý một số trường hợp cụ thể trong kiểm kê

1. Trường hợp diện tích đất ở còn lại của thửa đất (hoặc các thửa đất) nằm ngoài phạm vi thu hồi đất mà người bị thu hồi đất có yêu cầu Nhà nước thu hồi theo khoản 1

Điều 14 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP ngày 03 tháng 12 năm 2004 của Chính phủ về việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất thì phải ghi rõ vào Biên bản kiểm kê phần ngoài phạm vi giải phóng mặt bằng.

2. Trường hợp người bị thu hồi đất đã chết trước hoặc vào thời điểm kiểm kê mà các đồng thừa kế chưa làm thủ tục thừa kế theo quy định thì việc kiểm kê được thực hiện với sự tham gia của người đại diện đồng thừa kế hoặc người đang trực tiếp quản lý đất và tài sản bị thu hồi (có giấy xác nhận của Ủy ban nhân dân phường, xã).

3. Trường hợp người bị thu hồi đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc có một trong các giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 16 Quy định về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất và đăng ký biến động sau khi cấp Giấy chứng nhận trên địa bàn thành phố ban hành theo Quyết định số 31/2012/QĐ-UBND ngày 31 tháng 7 năm 2012 của Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng đã chuyển quyền sử dụng đất cho người khác trên thực tế nhưng chưa hoàn tất việc chuyển quyền theo quy định của pháp luật thì việc kiểm kê được tiến hành với sự tham gia của người đã nhận quyền sử dụng đất trên thực tế (Biên bản kiểm kê phải ghi rõ lý do và thời điểm chuyển dịch quyền sử dụng đất trên thực tế).

4. Trường hợp sau khi giải tỏa một phần nhà ở, công trình trên đất mà phần còn lại không thể sử dụng được thì Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường phải xác định diện tích cụ thể, kiểm kê tính toán bồi thường toàn bộ phần diện tích còn lại của tài sản đó, trong trường hợp này Biên bản kiểm kê phải ghi rõ lý do.

5. Trường hợp thửa đất và tài sản trên thửa đất thu hồi đã được kê biên để bảo đảm thi hành án thì Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường có trách nhiệm thông báo cho cơ quan thi hành án phối hợp tổ chức kiểm kê và lập phương án bồi thường để bảo đảm thi hành án.

Điều 16. Xác nhận các nội dung kiểm kê

Trong thời gian không quá 15 (mười lăm) ngày làm việc, kể từ ngày nhận được hồ sơ kiểm kê của Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường gửi đến, Ủy ban nhân dân phường, xã có trách nhiệm xác nhận các nội dung sau:

1. Xác định nhà, đất trong phạm vi thu hồi của hộ gia đình, cá nhân có tranh chấp hay không có tranh chấp.

2. Căn cứ hồ sơ quản lý đất đai, xây dựng và các tài liệu hiện có để xác định điều kiện được bồi thường hoặc không được bồi thường theo quy định, gồm: xác định chủ sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản trên đất; xác nhận nguồn gốc, thời điểm bắt đầu sử dụng đất theo mục đích sử dụng hiện trạng; thời điểm xây dựng nhà, công trình trên đất trong phạm vi thu hồi đất; các giấy tờ về đất đai, tài sản có liên quan.

3. Trường hợp không có hồ sơ thì Ủy ban nhân dân phường, xã tổ chức họp xác minh lấy ý kiến về quá trình sử dụng đất, tài sản. Thành phần họp phải mời Ủy ban Mặt trận Tổ quốc phường, xã, đại diện khu dân cư và những người đã từng cư trú cùng thời điểm bắt đầu sử dụng đất, tạo lập tài sản để làm căn cứ xác nhận. Việc họp lấy ý kiến phải thiết lập thành biên bản.

4. Xác nhận việc tách hộ hợp pháp hoặc có nhiều hộ gia đình cùng sống chung trên khu đất thu hồi.

5. Căn cứ Sổ hộ khẩu, Sổ tạm trú để xác nhận nhân khẩu. Trong trường hợp cần thiết giao Công an phường, xã có trách nhiệm xác nhận về nhân khẩu thường trú, tạm trú trên khu đất thu hồi.

Điều 17. Công tác phúc tra hồ sơ kiểm kê

1. Hội đồng bồi thường có trách nhiệm tổ chức phúc tra hồ sơ đã kiểm kê, hồ sơ phúc tra được chọn ngẫu nhiên theo từng khu vực, địa bàn của mỗi dự án hoặc theo mỗi đợt hoặc đối với các trường hợp có yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền hoặc sau khi kiểm kê mà có khiếu nại của người bị thu hồi đất về kết quả kiểm kê. Các hồ sơ chọn phúc tra, tùy tình hình có thể chỉ kiểm tra lại một số hạng mục xét thấy cần thiết.

2. Trường hợp có yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền về phúc tra hồ sơ hoặc có đơn kiến nghị, khiếu nại của người bị thu hồi đất thì tổ chức phúc tra từng trường hợp cụ thể theo yêu cầu hoặc đơn kiến nghị, khiếu nại.

3. Trường hợp dự án có số lượng hồ sơ được kiểm kê nhỏ hơn hoặc bằng 25 hồ sơ, giao cho Hội đồng bồi thường quyết định việc phúc tra hồ sơ. Trường hợp dự án có số lượng hồ sơ được kiểm kê lớn hơn 25 hồ sơ, thì phúc tra tối thiểu là 5% (năm phần trăm) trên tổng số hồ sơ đã kiểm kê.

a) Dự án có số lượng từ 26 hồ sơ đến 299 hồ sơ, tổ chức phúc tra tối thiểu 01 (một) đợt;

b) Dự án có số lượng từ 300 hồ sơ đến 499 hồ sơ, tổ chức phúc tra tối thiểu 02 (hai) đợt;

c) Dự án có số lượng lớn hơn 500 hồ sơ, tổ chức phúc tra tối thiểu 03 (ba) đợt.

3. Trường hợp cần thiết, Chủ tịch Hội đồng bồi thường quyết định phúc tra thêm hồ sơ. Sau khi kết thúc nhiệm vụ phúc tra, Chủ tịch Hội đồng bồi thường kết luận kết quả phúc tra bằng văn bản làm cơ sở cho Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường tiến hành tính giá trị bồi thường.

4. Thành phần tham gia Tổ công tác phúc tra như thành phần tham gia kiểm kê hiện trạng theo quy định tại khoản 1 Điều 14 Quy định này nhưng thay đổi các đại diện tham gia.

Điều 18. Xét tính pháp lý về đất đai và tài sản gắn liền với đất

1. Việc xét tính pháp lý về đất đai và tài sản gắn liền với đất được thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai và quy định hiện hành của Ủy ban nhân dân thành phố. Hội đồng bồi thường chịu trách nhiệm xét tính pháp lý; xác định loại đất, hạng đất, vị trí, hệ số của diện tích đất thu hồi của từng trường hợp riêng biệt, trình cấp có thẩm quyền phê duyệt để làm cơ sở cho Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường tính giá trị bồi thường, hỗ trợ.

2. Ủy ban nhân dân phường, xã nơi có dự án chịu trách nhiệm xác nhận nguồn gốc sử dụng đất của các trường hợp không có đủ hồ sơ chứng minh quyền sử dụng đất

theo quy định của pháp luật. Thời gian xác nhận không quá 03 (ba) ngày kể từ ngày nhận được văn bản đề nghị của Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường. Trong các trường hợp đặc biệt, Ủy ban nhân dân phường, xã có trách nhiệm phối hợp với Phòng Tài nguyên và Môi trường quận, huyện hoặc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất tại quận, huyện cùng xác định và chứng minh nguồn gốc sử dụng đất theo đúng quy định của Nhà nước.

3. Căn cứ các quy định hiện hành của Ủy ban nhân dân thành phố, Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường lập bảng thống kê, phân loại, tổng hợp tình trạng tính pháp lý của tất cả các trường hợp thu hồi đất, đề nghị Hội đồng bồi thường tổ chức xét duyệt.

4. Hội đồng bồi thường chỉ đạo phòng Tài nguyên và Môi trường nghiên cứu, thẩm định hồ sơ và tổ chức họp toàn thể Hội đồng để xét tính pháp lý về đất đai và tài sản gắn liền với đất trong vòng 10 (mười) ngày làm việc, kể từ ngày nhận được hồ sơ và văn bản đề nghị của Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường.

Ngoài các thành viên của Hội đồng bồi thường trực tiếp tham gia, tùy theo tình hình và yêu cầu thực tế, Chủ tịch Hội đồng mời thêm đại diện của các cơ quan chức năng liên quan khác cùng tham gia xét tính pháp lý.

5. Phòng Tài nguyên và Môi trường chịu trách nhiệm chính trong việc tham mưu Hội đồng bồi thường quận, huyện xác định tính pháp lý và lập hồ sơ trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận, huyện ký, phê duyệt kết quả xét tính pháp lý trong thời gian không quá 03 (ba) ngày làm việc, kể từ ngày Hội đồng bồi thường trình kết quả đề nghị phê duyệt.

6. Sau khi kết quả xét tính pháp lý được phê duyệt, Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường tổ chức niêm yết công khai kết quả đó tại Ủy ban nhân dân phường, xã nơi thu hồi đất trong vòng 15 (mười lăm) ngày để nhân dân được biết và giám sát.

Mục 3 **LẬP, THẨM ĐỊNH PHƯƠNG ÁN BỒI THƯỜNG,** **HỖ TRỢ VÀ TÁI ĐỊNH CƯ**

Điều 19. Lập phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư (chi tiết)

1. Trong thời hạn không quá 20 (hai mươi) ngày làm việc, kể từ ngày hoàn thành việc xác nhận các nội dung kiểm kê, Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường có trách nhiệm lập phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư (chi tiết).

Nội dung của phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư gồm:

- a) Tên, địa chỉ của người bị thu hồi đất;
- b) Diện tích, loại đất, vị trí, nguồn gốc của đất bị thu hồi; số lượng, khối lượng, tỷ lệ phần trăm chất lượng còn lại của tài sản bị thiệt hại;
- c) Các căn cứ tính toán số tiền bồi thường, hỗ trợ như giá đất tính bồi thường, giá nhà, công trình tính bồi thường, số nhân khẩu, số lao động trong độ tuổi, số lượng người được hưởng trợ cấp xã hội;
- d) Số tiền bồi thường, hỗ trợ;

- đ) Việc bố trí tái định cư;
- e) Việc di dời các công trình của Nhà nước, của tổ chức, của cơ sở tôn giáo, của cộng đồng dân cư;
- g) Việc di dời mồ mả;
- h) Nội dung khác có liên quan (nếu có).

2. Niêm yết công khai và lấy ý kiến về phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư

Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường có trách nhiệm niêm yết công khai phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư tại trụ sở Ủy ban nhân dân phường, xã và tại điểm sinh hoạt khu dân cư nơi có đất bị thu hồi để lấy ý kiến và tiếp nhận ý kiến đóng góp của người bị thu hồi đất. Thời gian niêm yết và tiếp nhận ý kiến đóng góp là 20 (hai mươi) ngày kể từ ngày đưa ra niêm yết.

3. Hoàn chỉnh phương án bồi thường

a) Hết thời hạn niêm yết và tiếp nhận ý kiến, Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường có trách nhiệm tổng hợp ý kiến đóng góp bằng văn bản, nêu rõ số lượng ý kiến đồng ý, số lượng ý kiến không đồng ý, số lượng ý kiến khác đối với phương án bồi thường; hoàn chỉnh và gửi phương án đã hoàn chỉnh kèm theo bản tổng hợp ý kiến đóng góp đến cơ quan tài nguyên và môi trường để thẩm định;

b) Trường hợp còn nhiều ý kiến không tán thành phương án bồi thường thì Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường cần giải thích rõ hoặc xem xét, điều chỉnh trước khi chuyển cơ quan tài nguyên và môi trường thẩm định.

c) Trong thời hạn không quá 05 (năm) ngày làm việc, kể từ ngày thực hiện xong việc lấy ý kiến đóng góp về phương án bồi thường, Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường có trách nhiệm hoàn chỉnh phương án bồi thường, báo cáo Hội đồng bồi thường thông qua và trình cơ quan thẩm quyền thẩm định phương án bồi thường theo quy định.

Điều 20. Thẩm định phương án bồi thường

1. Cơ quan tài nguyên và môi trường chủ trì, phối hợp với cơ quan có liên quan thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

2. Hồ sơ trình thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, gồm:

a) Tờ trình đề nghị thẩm định về phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư (gửi kèm Dự thảo phương án đã hoàn chỉnh);

b) Văn bản giới thiệu địa điểm kèm theo sơ đồ giới thiệu địa điểm;

c) Thông báo thu hồi đất kèm theo biên bản niêm yết công khai thông báo thu hồi đất;

d) Quyết định thành lập Hội đồng bồi thường và Biên bản họp Hội đồng;

đ) Bản đồ trích lục hoặc bản đồ trích đo địa chính khu vực dự án;

e) Bản tổng hợp ý kiến đóng góp của người có đất bị thu hồi trong khu vực dự án;

g) Bộ hồ sơ bồi thường của người bị thu hồi đất, gồm:

- Tờ khai do người bị thu hồi đất tự khai và ký tên;
- Giấy xác nhận các nội dung liên quan của Ủy ban nhân dân phường, xã và các cơ quan, đơn vị liên quan;
- Biên bản kiểm kê, đánh giá đất đai, tài sản thực tế bị thiệt hại; Bảng tính toán giá trị bồi thường theo từng hồ sơ của người bị thu hồi đất; Biên bản niêm yết công khai (nếu có).

3. Trong thời hạn không quá 10 (mười) ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ do Hội đồng bồi thường chuyển đến, cơ quan thẩm định có trách nhiệm hoàn thành công tác thẩm định. Trường hợp trả hồ sơ hoặc yêu cầu bổ sung phải thực hiện trong thời gian không quá 05 (năm) ngày làm việc kể từ ngày nhận hồ sơ. Việc trả hồ sơ hoặc yêu cầu bổ sung phải được lập thành văn bản và nêu rõ lý do.

4. Kinh phí lập và thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của dự án được sử dụng từ khoản kinh phí chi cho công tác tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất theo quy định tại Điều 26 Nghị định số 69/2009/NĐ-CP.

Mục 4

THU HỒI ĐẤT, GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT

Điều 21. Ban hành quyết định thu hồi đất

1. Tổ chức Phát triển quỹ đất thành phố và Chủ đầu tư có trách nhiệm giúp cơ quan Tài nguyên và Môi trường chuẩn bị hồ sơ thu hồi đất trình cấp có thẩm quyền phê duyệt.

2. Trường hợp khu đất thu hồi của hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất thì trong thời hạn không quá 05 (năm) ngày làm việc kể từ ngày thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; phòng Tài nguyên và Môi trường chuẩn bị hồ sơ thu hồi đất trình Ủy ban nhân dân quận, huyện ban hành quyết định thu hồi đất.

3. Trường hợp khu đất thu hồi có cả tổ chức, cá nhân sử dụng đất thì trong thời hạn không quá 05 (năm) ngày làm việc kể từ ngày thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; phòng Tài nguyên và Môi trường chuẩn bị hồ sơ thu hồi đất trình Ủy ban nhân dân quận, huyện ban hành quyết định thu hồi đất đối với cá nhân.

Trong thời hạn không quá 05 (năm) ngày làm việc kể từ ngày Ủy ban nhân dân quận, huyện ban hành quyết định thu hồi đất; Chủ đầu tư hoặc Tổ chức Phát triển quỹ đất thành phố lập hồ sơ và nộp tại Sở Tài nguyên và Môi trường để thẩm định và trình Ủy ban nhân dân thành phố quyết định thu hồi đất. Sở Tài nguyên và Môi trường chuẩn bị hồ sơ thu hồi đất và trình Ủy ban nhân dân thành phố quyết định thu hồi đất đối với tổ chức và giao đất, cho thuê đất theo dự án cho chủ đầu tư trong cùng một quyết định.

4. Trường hợp khu đất thu hồi của tổ chức: Trong thời hạn không quá 05 (năm) ngày làm việc kể từ ngày Chủ đầu tư hoặc Tổ chức Phát triển quỹ đất thành phố trình

thu hồi, giao đất, cho thuê đất; Sở Tài nguyên và Môi trường chuẩn bị hồ sơ thu hồi đất và trình Ủy ban nhân dân thành phố ra quyết định thu hồi đất.

5. Trường hợp thu hồi đất và giao đất hoặc cho thuê đất thuộc thẩm quyền của một cấp thì việc thu hồi đất và giao đất hoặc cho thuê đất được thực hiện trong cùng một quyết định.

Điều 22. Trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất:

1. Hồ sơ giao đất, cho thuê đất:

a) Người sử dụng đất là tổ chức đề nghị giao đất, thuê đất để thực hiện dự án đầu tư phải lập và gửi hai (02) bộ hồ sơ tại Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả (“một cửa”) của Sở Tài nguyên và Môi trường, hồ sơ bao gồm:

- Đơn đề nghị giao đất hoặc thuê đất (theo mẫu 03/ĐĐ hoặc theo mẫu 04/ĐĐ quy định tại Thông tư 09/2007/TT-BTNMT của Bộ Tài nguyên và Môi trường);

- Dự án đầu tư đã được xét duyệt hoặc chấp thuận;

Trường hợp dự án không phải trình cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xét duyệt hoặc không phải cấp giấy chứng nhận đầu tư thì phải có văn bản thẩm định nhu cầu sử dụng đất của Sở Tài nguyên và Môi trường.

Trường hợp thực hiện dự án thăm dò, khai thác khoáng sản, vật liệu xây dựng, gốm sứ thì phải có giấy phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

Trường hợp giao đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh thì không phải nộp dự án đầu tư nhưng phải nộp trích sao quyết định đầu tư xây dựng công trình quốc phòng, an ninh của cơ quan nhà nước có thẩm quyền gồm các nội dung liên quan đến việc sử dụng đất hoặc quyết định phê duyệt quy hoạch vị trí đóng quân của Bộ Quốc phòng, Bộ Công an;

- Trích lục hoặc trích đo địa chính khu đất;

- Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đã được thẩm định; trường hợp phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thuộc thẩm quyền phê duyệt của Ủy ban nhân dân thành phố thì việc thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư được tiến hành cùng với việc thẩm định hồ sơ giao đất, thuê đất.

- Quyết định phê duyệt quy hoạch, bản đồ quy hoạch và biên bản bàn giao mốc giới quy hoạch;

- Giấy phép khai thác khoáng sản hoặc Giấy phép khai thác đất đồi làm vật liệu san nền do Ủy ban nhân dân thành phố cấp (đối với trường hợp khai khoáng sản hoặc thác đất đồi làm vật liệu san nền).

- Đồng thời nộp: Danh sách các Quyết định thu hồi đất cá nhân của Ủy ban nhân dân quận, huyện nơi có đất. Quyết định phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường hoặc Giấy xác nhận đăng ký cam kết bảo vệ môi trường theo quy định của Luật Bảo vệ môi trường

- Các văn bản, giấy tờ khác có liên quan đến dự án (nếu có).

b) Đối với trường hợp giao đất, thuê đất thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân quận, huyện thì người sử dụng đất lập và nộp hai (02) bộ hồ sơ tại phòng Tài nguyên và Môi trường, hồ sơ bao gồm:

- Đơn đề nghị giao đất, thuê đất;
- Văn bản xác nhận nhu cầu sử dụng đất của Ủy ban nhân dân phường, xã;
- Trích lục hoặc trích đo địa chính khu đất;
- Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư (nếu có).

Phòng Tài nguyên và Môi trường thẩm định hồ sơ giao đất, thuê đất cùng với việc thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư để trình Ủy ban nhân dân quận, huyện quyết định.

2. Trình tự thực hiện

a) Sau khi nhận được hồ sơ, cơ quan Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp cùng với các cơ quan liên quan tổ chức thẩm tra về pháp lý khu đất, đối chiếu địa điểm đầu tư với quy hoạch xây dựng và kế hoạch sử dụng đất, xác định ranh giới khu đất dự kiến thu hồi, giao đất, cho thuê đất trên bản đồ. Thời hạn thực hiện không quá 03 (ba) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ;

b) Sau khi kiểm tra hồ sơ và thực địa, trong thời hạn không quá 07 (bảy) ngày làm việc, cơ quan Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm lập thủ tục và trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền thu hồi đất theo quy định tại Điều 21 Quy định này và giao đất, cho thuê đất theo quy định.

c) Trong thời hạn không quá 05 (năm) ngày làm việc, Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền ký quyết định thu hồi đất và giao đất hoặc thu hồi đất và cho thuê đất và gửi quyết định cho cơ quan Tài nguyên và Môi trường.

d) Cơ quan Tài nguyên và Môi trường, sau khi nhận Quyết định thu hồi đất và giao đất hoặc thu hồi đất và cho thuê đất, đối với trường hợp dự án thuê đất hoặc xin giao đất có nộp tiền sử dụng đất thì chuyển hồ sơ địa chính cho Sở Tài chính (cơ quan thường trực Hội đồng thẩm định giá đất thành phố) kiểm tra, đề xuất Ủy ban nhân dân thành phố quyết định về đơn giá thuê đất, đơn giá tiền sử dụng đất, Cục thuế thành phố để xác định miễn, giảm tiền thuê đất, tiền sử dụng đất (nếu có);

Trong thời gian không quá 05 (năm) ngày làm việc, kể từ ngày nhận được hồ sơ địa chính do cơ quan Tài nguyên và Môi trường chuyển đến, Sở Tài chính (cơ quan thường trực Hội đồng thẩm định giá đất thành phố) có trách nhiệm báo cáo, đề xuất Ủy ban nhân dân thành phố quyết định về đơn giá thuê đất, đơn giá tiền sử dụng đất; Cục Thuế thành phố có trách nhiệm xác định miễn, giảm tiền thuê đất, tiền sử dụng đất (nếu có) theo quy định.

đ) Trường hợp dự án được nhà nước giao đất phải nộp tiền sử dụng đất hoặc thuê đất thì trong thời hạn không quá 07 (bảy) ngày làm việc kể từ ngày nhận Quyết định giao đất, cho thuê đất của Ủy ban nhân dân thành phố, văn bản của Ủy ban nhân dân thành phố, cơ quan Tài chính, cơ quan Thuế, cơ quan Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thông báo cho: tổ chức được thuê đất ký hợp đồng thuê đất, tổ chức được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất nộp tiền sử dụng đất và thực hiện các nghĩa vụ tài chính, cơ quan Tài nguyên và Môi trường chủ trì tổ chức bàn giao đất ngoài thực địa.

Trường hợp dự án được nhà nước giao đất không phải nộp tiền sử đất thì trong thời hạn không quá 03 (ba) ngày làm việc kể từ ngày nhận được Quyết định giao đất của Ủy ban nhân dân thành phố, cơ quan Tài nguyên và Môi trường thông báo cho tổ chức được giao đất nộp phí, lệ phí địa chính, cơ quan Tài nguyên và Môi trường chủ trì tổ chức bàn giao đất ngoài thực địa.

Mục 5

PHÊ DUYỆT, CÔNG KHAI PHƯƠNG ÁN BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ VÀ TÁI ĐỊNH CƯ; CHI TRẢ BỒI THƯỜNG, BỐ TRÍ TÁI ĐỊNH CƯ

Điều 23. Phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư

1. Sau khi hoàn tất việc thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, cơ quan Tài nguyên và Môi trường trình Ủy ban nhân dân cùng cấp phê duyệt và công khai phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

Trường hợp cơ quan thẩm định còn có ý kiến chưa thống nhất với phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; trong thời hạn không quá 05 (năm) ngày làm việc kể từ ngày nhận được ý kiến thẩm định, Hội đồng bồi thường có trách nhiệm hoàn chỉnh phương án và trình cơ quan tài nguyên và môi trường đề trình Ủy ban nhân dân cấp thẩm quyền phê duyệt.

2. Thẩm quyền phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thực hiện theo Quy định về chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố ban hành kèm theo Quyết định số 63/2012/QĐ-UBND ngày 20 tháng 12 năm 2012 của Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng.

3. Hồ sơ trình phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư gồm:

- a) Tờ trình đề nghị phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư;
- b) Bảng tổng hợp kinh phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, Bảng tổng hợp danh sách tái định cư và Bảng chiết tính kinh phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư;
- c) Dự thảo Quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư (kèm file);

4. Trong thời gian không quá 03 (ba) ngày làm việc, kể từ ngày nhận được hồ sơ trình phê duyệt của cơ quan Tài nguyên và Môi trường thì Ủy ban nhân dân cấp thẩm quyền ký ban hành Quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

Điều 24. Phổ biến, niêm yết công khai quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và thông báo nhận tiền bồi thường

1. Trong thời hạn không quá 03 (ba) ngày làm việc, kể từ ngày nhận được quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường có trách nhiệm phối hợp với Ủy ban nhân dân phường, xã phổ biến và niêm yết công khai quyết định phê duyệt phương án bồi thường tại trụ sở Ủy ban nhân dân phường, xã và địa điểm sinh hoạt khu dân cư nơi có đất bị thu hồi; gửi quyết định thu hồi đất (bản chính) cho người bị thu hồi đất; gửi thông báo nhận tiền (kèm theo bảng

chiết tính kinh phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư) và thời gian bàn giao mặt bằng đến từng hộ bị ảnh hưởng.

2. Khi gửi thông báo nhận tiền phải có ký nhận, ghi rõ thời gian nhận. Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường và Ủy ban nhân dân phường, xã phải ghi vào sổ giao nhận và lưu theo dõi.

3. Trường hợp thông báo nhận tiền đã gửi lần thứ nhất nhưng người bị thu hồi đất, người có tài sản gắn liền với đất không đến nhận tiền bồi thường thì sau 07 (bảy) ngày, (kể từ thời điểm nhận tiền được ghi trong thông báo nhận tiền), Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường có trách nhiệm phối hợp với Ủy ban nhân dân phường, xã gửi thông báo nhận tiền (lần 2).

Điều 25. Chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ và bố trí tái định cư

1. Việc chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ do Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, chủ trì phối hợp với chủ đầu tư để thực hiện việc chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ cho người dân đầy đủ và đúng thời gian quy định; tạo điều kiện cho người dân được nhận tiền bồi thường, hỗ trợ thuận lợi và an toàn.

Thời gian chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ và tái định cư được thực hiện sau 05 (năm) ngày làm việc, kể từ ngày Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường thực hiện xong việc niêm yết công khai quyết định phê duyệt phương án bồi thường theo quy định.

Khi chi trả tiền bồi thường, Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường phải thu toàn bộ các giấy tờ về nhà, đất (bản chính) và chuyển cho cơ quan có thẩm quyền để chỉnh lý hoặc thu hồi giấy tờ về đất đai và tài sản gắn liền với đất theo quy định. Đối với trường hợp chỉ chỉnh lý thì sau cơ quan thẩm quyền chỉnh lý xong, Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường có trách nhiệm trả lại giấy tờ cho người bị thu hồi.

2. Sau 05 (năm) ngày làm việc, kể từ ngày hết thời hạn chi trả tiền theo Thông báo nhận tiền bồi thường (lần 2), nếu người bị thu hồi đất, người có tài sản gắn liền với đất được bồi thường, hỗ trợ không đến liên hệ để nhận tiền thì Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường lập biên bản xác nhận và gửi tiền bồi thường, hỗ trợ vào Kho bạc Nhà nước để chờ xử lý.

3. Trường hợp Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường không liên hệ được với người bị thu hồi đất, người có tài sản gắn liền với đất hoặc kiêm kê vắng chủ thì Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường phải niêm yết thông báo nhận tiền và thời gian bàn giao mặt bằng tại trụ sở Ủy ban nhân dân phường, xã nơi có đất bị thu hồi.

Nếu sau 20 (hai mươi) ngày làm việc kể từ ngày niêm yết thông báo lần đầu tiên mà người bị thu hồi đất, người có tài sản gắn liền với đất không đến nhận tiền thì Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường lập biên bản xác nhận và gửi toàn bộ số tiền bồi thường, hỗ trợ vào Kho bạc Nhà nước chờ xử lý.

4. Những trường hợp đang tranh chấp thì phần tiền bồi thường, hỗ trợ tạm thời gửi Kho bạc Nhà nước, đến khi đã xác định đúng đối tượng hoặc giải quyết xong tranh chấp thì chi trả cho người được quyền thụ hưởng theo quy định.

5. Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường có trách nhiệm phối hợp với Chủ đầu tư, Ủy ban nhân dân quận, huyện nơi có đất bị thu hồi thực hiện việc bố trí tái định cư theo phương án bồi thường được phê duyệt.

Điều 26. Thời hạn bàn giao khu đất thu hồi

Thời hạn người bị thu hồi đất phải bàn giao đất cho Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường được thực hiện theo quy định tại khoản 4 Điều 31 Nghị định số 69/2009/NĐ-CP ngày 13 tháng 8 năm 2009 của Chính phủ (sau đây gọi tắt là Nghị định số 69/2009/NĐ-CP) và Điều 29 Thông tư số 14/2009/TT-BTNMT, cụ thể như sau:

1. Trong thời hạn 20 (hai mươi) ngày làm việc, kể từ ngày Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường thanh toán xong tiền bồi thường, hỗ trợ cho người bị thu hồi đất theo phương án đã được xét duyệt thì người có đất bị thu hồi phải bàn giao đất cho Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường.

Trường hợp việc bồi thường được thực hiện theo tiến độ thì chủ đầu tư được nhận bàn giao phần diện tích mặt bằng đã thực hiện xong việc bồi thường, hỗ trợ để triển khai dự án.

2. Việc bàn giao đất giữa Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường và người có đất bị thu hồi phải lập thành biên bản và có xác nhận của Ủy ban nhân dân phường, xã nơi có đất bị thu hồi.

Điều 27. Chuẩn bị và đăng ký đất, nhà tái định cư

1. Các dự án có nhu cầu bố trí tái định cư, Chủ đầu tư và Tổ chức Phát triển quỹ đất thành phố có trách nhiệm chuẩn bị đủ diện tích đất hoặc nhà chung cư để bố trí tái định cư cho các hộ dân bị giải tỏa đi hẳn trong phạm vi dự án.

2. Tổ chức Phát triển quỹ đất thành phố có trách nhiệm tổ chức cho đại diện chính quyền và nhân dân địa phương khu vực bị thu hồi đất được tìm hiểu, xem xét cụ thể khu tái định cư hoặc nhà chung cư được sử dụng bố trí tái định cư cho nhân dân địa phương đó; thông báo, niêm yết công khai về kế hoạch, phương án bố trí tái định cư trong phạm vi mình quản lý.

3. Tổ chức Phát triển quỹ đất thành phố có trách nhiệm tổ chức việc đăng ký, bố trí đất tái định cư đúng theo phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt; thông báo, niêm yết công khai nội dung các nguyên tắc, tiêu chuẩn, điều kiện, thứ tự ưu tiên, phương thức bố trí đất tái định cư tại trụ sở Ủy ban nhân dân phường, xã nơi thu hồi đất và tại trụ sở cơ quan Tổ chức Phát triển quỹ đất thành phố trong suốt thời gian thực hiện dự án để nhân dân biết, thực hiện và giám sát.

4. Khi đăng ký tái định cư, người được bố trí tái định cư xuất trình chứng minh nhân dân hoặc giấy tờ có dán ảnh có giá trị pháp lý.

Điều 28. Bàn giao đất, nhà tái định cư

1. Khi thông báo cho người bị thu hồi đất bàn giao mặt bằng, Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường có văn bản cam kết thời gian cụ thể thực hiện bàn giao đất, nhà tái định cư cho từng trường hợp. Trong thời gian chưa bàn giao đất, nhà tái định cư, Tổ chức

làm nhiệm vụ bồi thường có trách nhiệm bố trí nhà tạm hoặc cho thuê chung hoặc thanh toán tiền thuê nhà theo quy định.

2. Trường hợp Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường không thực hiện bàn giao đất, nhà tái định cư đúng theo thời gian đã ghi trong văn bản cam kết, gây thiệt hại đến quyền lợi của người bị thu hồi đất, người bị thu hồi đất có quyền khởi kiện để đòi bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật.

Điều 29. Giao đất tái định cư và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

1. Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường có trách nhiệm tiếp nhận hồ sơ, thủ tục liên quan đến việc giao đất tái định cư và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo cơ chế “một cửa” tại Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả của đơn vị.

2. Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường có trách nhiệm lập thủ tục thu tiền sử dụng đất theo quy định của Ủy ban nhân dân thành phố.

3. Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường có trách nhiệm liên hệ, phối hợp với cơ quan Tài nguyên và Môi trường để lập thủ tục trình Ủy ban nhân dân cấp thẩm quyền về ban hành Quyết định giao đất cho từng trường hợp cụ thể được nhà nước bố trí đất tái định cư theo quy định.

4. Sau khi có quyết định giao đất, Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường có trách nhiệm liên hệ, phối hợp với Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất một cấp thành phố hoặc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất tại các quận, huyện để giải quyết thủ tục về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

5. Khi nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, người nhận xuất trình giấy chứng minh nhân dân. Nếu nhận thay phải có giấy ủy quyền theo quy định của pháp luật.

Mục 6

CƯỜNG CHẾ THU HỒI ĐẤT

Điều 30. Thẩm quyền ban hành Quyết định cưỡng chế thu hồi đất

1. Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Quyết định cưỡng chế đối với trường hợp có Quyết định thu hồi đất do Ủy ban nhân dân thành phố ban hành.

2. Ủy ban nhân dân quận, huyện ban hành Quyết định cưỡng chế đối với trường hợp có Quyết định thu hồi đất do mình ban hành.

Điều 31. Nguyên tắc, biện pháp cưỡng chế

1. Nguyên tắc tổ chức cưỡng chế:

a) Việc cưỡng chế thu hồi đất chỉ được tiến hành sau khi thực hiện đầy đủ trình tự, thủ tục về thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định hiện hành và đảm bảo các điều kiện theo quy định tại khoản 1 Điều 32 Nghị định số 69/2009/NĐ-CP.

b) Trường hợp người bị thu hồi đất không chấp hành Quyết định thu hồi đất thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền thu hồi đất ban hành Quyết định cưỡng chế. Người bị cưỡng chế thu hồi đất phải chấp hành Quyết định cưỡng chế và có quyền khiếu nại hoặc khởi kiện vụ án hành chính.

2. Biện pháp cưỡng chế để thu hồi đất:

a) Tháo dỡ nhà, công trình, vật kiến trúc gắn liền với đất.

b) Cưỡng chế đối với vật nuôi, cây trồng.

c) Di chuyển tài sản (không thuộc diện bồi thường) ra khỏi khu vực đất bị thu hồi.

d) Các biện pháp khác theo quy định pháp luật.

Điều 32. Ban hành Quyết định cưỡng chế

1. Thời điểm ban hành Quyết định cưỡng chế

Sau 30 (ba mươi) ngày làm việc kể từ thời điểm hết hạn phải bàn giao đất bị thu hồi mà người bị thu hồi đất không bàn giao đất cho Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường và sau khi Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, Ủy ban nhân dân phường, xã, Ủy ban Mặt trận Tổ quốc và các đoàn thể vận động thuyết phục nhưng người bị thu hồi đất không chấp hành việc bàn giao đất bị thu hồi cho Nhà nước, thì Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường báo cáo bằng văn bản cho Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền để xem xét ban hành Quyết định cưỡng chế.

2. Nội dung Quyết định cưỡng chế:

Quyết định cưỡng chế bao gồm những nội dung sau: Ngày, tháng, năm ban hành Quyết định; căn cứ ban hành Quyết định; tên cơ quan ban hành Quyết định; họ tên, nơi cư trú (đối với hộ gia đình, cá nhân bị cưỡng chế), tên, địa chỉ trụ sở (đối với tổ chức bị cưỡng chế); nội dung cưỡng chế; thời gian, địa điểm thực hiện; cơ quan được giao chủ trì thực hiện Quyết định cưỡng chế; cơ quan có trách nhiệm phối hợp; chữ ký của người đại diện cơ quan ban hành Quyết định, dấu của cơ quan ban hành Quyết định.

3. Công bố Quyết định cưỡng chế thu hồi đất:

Quyết định cưỡng chế phải được công bố vào trao cho người bị cưỡng chế trước khi thi hành 15 (mười lăm) ngày. Việc công bố quyết định cưỡng chế phải được lập thành biên bản ghi rõ thời hạn tự nguyện chấp hành quyết định cưỡng chế, người bị cưỡng chế, người chứng kiến ký tên vào biên bản. Trường hợp người bị cưỡng chế từ chối nhận quyết định cưỡng chế thì biên bản công bố phải nêu rõ lý do từ chối nhận quyết định.

Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường phối hợp với Ủy ban nhân dân phường, xã niêm yết công khai quyết định cưỡng chế thu hồi đất tại trụ sở Ủy ban nhân dân phường, xã và điểm sinh hoạt khu dân cư nơi có đất thu hồi.

Điều 33. Thành lập Hội đồng cưỡng chế Quyết định thu hồi đất

Quá thời hạn phải bàn giao đất bị thu hồi mà người bị thu hồi đất không bàn giao đất thì Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường báo cáo bằng văn bản cho Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền để xem xét thành lập Hội đồng cưỡng chế.

1. Hội đồng cưỡng chế do Ủy ban nhân dân quận, huyện thành lập, bao gồm các thành viên sau:

a) Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận, huyện làm Chủ tịch Hội đồng.

b) Thành viên Hội đồng gồm đại diện các cơ quan: Công an; Thanh tra; Tài nguyên và Môi trường; Tư pháp; Xây dựng; Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, Ủy ban nhân dân phường, xã nơi có đất và một số ngành cùng cấp có liên quan.

2. Hội đồng cưỡng chế do Ủy ban nhân dân thành phố thành lập, bao gồm các thành viên sau:

a) Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố làm Chủ tịch Hội đồng.

b) Thành viên Hội đồng gồm đại diện các cơ quan: Công an; Thanh tra; Tài nguyên và Môi trường; Tư pháp; Xây dựng; Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, Ủy ban nhân dân phường, xã nơi có đất và một số ngành cùng cấp có liên quan.

3. Hội đồng cưỡng chế được thành lập theo từng dự án và tự giải tán sau khi hoàn thành nhiệm vụ.

Điều 34. Tổ chức lực lượng và thực hiện cưỡng chế thu hồi đất

1. Sau khi giao trực tiếp Quyết định cưỡng chế hoặc niêm yết công khai Quyết định cưỡng chế mà người bị cưỡng chế không bàn giao đất thì Ủy ban nhân dân quận, huyện chỉ đạo, tổ chức lực lượng cưỡng chế thu hồi đất theo quy định pháp luật.

2. Trước khi tiến hành cưỡng chế, nếu cá nhân, tổ chức bị cưỡng chế tự nguyện thi hành thì cơ quan chủ trì cưỡng chế lập biên bản công nhận sự tự nguyện thi hành.

3. Khi thực hiện cưỡng chế để thu hồi đất, phải có đại diện Ban nhân dân thôn, tổ dân phố và người chứng kiến. Việc cưỡng chế phải được lập thành biên bản. Trong biên bản cần ghi rõ thời gian, địa điểm tổ chức cưỡng chế; cơ quan chủ trì tiến hành cưỡng chế; đối tượng bị cưỡng chế; đại diện chính quyền địa phương nơi tiến hành cưỡng chế, người chứng kiến.

4. Trong quá trình thực hiện cưỡng chế mà người bị cưỡng chế có hành vi chống đối, cản trở, gây rối trật tự công cộng thì Hội đồng cưỡng chế tiến hành lập biên bản và đề nghị cơ quan có thẩm quyền áp dụng các biện pháp ngăn chặn và việc tổ chức cưỡng chế vẫn tiến hành.

5. Trường hợp cá nhân hoặc đại diện tổ chức bị cưỡng chế vắng mặt hoặc từ chối ký biên bản thì việc cưỡng chế vẫn tiến hành, nhưng phải có đại diện cơ quan tổ chức cưỡng chế, đại diện chính quyền địa phương, người chứng kiến ký vào biên bản và nêu rõ lý do.

6. Khi thi hành Quyết định cưỡng chế để bàn giao đất mà trên đất có tài sản không thuộc trường hợp được bồi thường, người tổ chức cưỡng chế có trách nhiệm yêu cầu chủ sở hữu tài sản di chuyển tài sản ra khỏi khu vực bị cưỡng chế; trường hợp chủ sở

hữu tài sản không thực hiện thì lực lượng cưỡng chế có trách nhiệm đưa chủ sở hữu tài sản và tài sản ra khỏi khu vực bị cưỡng chế.

7. Trong quá trình tổ chức thực hiện, Hội đồng cưỡng chế có trách nhiệm phối hợp chặt chẽ với Ủy dân dân nhân, Ủy ban Mặt trận Tổ quốc và các đoàn thể tại phường, xã nơi có đất thu hồi để việc tổ chức thực hiện trước, trong và sau khi cưỡng chế có kết quả tốt nhất.

Điều 35. Bảo đảm trật tự, an toàn và xử lý tài sản trong quá trình thực hiện cưỡng chế

1. Trước khi thực hiện việc cưỡng chế ít nhất là 05 (năm) ngày làm việc, cơ quan được giao chủ trì thi hành Quyết định cưỡng chế phải có văn bản gửi đến cơ quan Công an cùng cấp yêu cầu bố trí lực lượng bảo đảm trật tự, an toàn và xử lý tài sản trong quá trình thực hiện cưỡng chế.

2. Khi có yêu cầu tham gia bảo đảm trật tự, an toàn trong quá trình cưỡng chế, lực lượng công an có trách nhiệm ngăn chặn kịp thời các hành vi gây rối, chống người thi hành công vụ trong quá trình thi hành Quyết định cưỡng chế.

3. Chi phí tổ chức cưỡng chế:

Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường lập dự toán kinh phí tổ chức thực hiện cưỡng chế trình cơ quan có thẩm quyền (cơ quan phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư) phê duyệt. Kinh phí tổ chức thực hiện cưỡng chế thu hồi đất được tính vào vốn đầu tư của dự án.

4. Xử lý tài sản, vật kiến trúc, cây trồng và tài sản khác sau khi cưỡng chế thu hồi đất:

a) Đối với nhà ở, công trình, vật kiến trúc, cây trồng và tài sản khác thuộc trường hợp được bồi thường, thì sau khi cưỡng chế sẽ tổ chức bán đấu giá.

b) Đối với tài sản không thuộc trường hợp được bồi thường, thì sau khi cưỡng chế, Hội đồng cưỡng chế yêu cầu chủ sở hữu tài sản nhận lại tài sản.

Trường hợp chủ sở hữu tài sản từ chối nhận tài sản, cơ quan tổ chức cưỡng chế phải lập biên bản ghi rõ số lượng, chủng loại, tình trạng từng loại tài sản; thuê tổ chức, cá nhân có đủ điều kiện để trông giữ, bảo quản hoặc bảo quản tại kho của cơ quan ban hành Quyết định cưỡng chế; thông báo địa điểm, thời gian chủ sở hữu tài sản nhận lại tài sản. Chủ sở hữu tài sản phải chịu các chi phí vận chuyển, trông giữ, bảo quản tài sản.

Quá thời hạn 03 (ba) tháng, kể từ ngày nhận được thông báo đến nhận tài sản mà chủ sở hữu tài sản không đến nhận tài sản (trừ trường hợp có lý do chính đáng) thì tài sản đó được bán đấu giá theo quy định pháp luật. Số tiền thu được sau khi trừ các chi phí cho việc vận chuyển, trông giữ, bảo quản, xử lý tài sản sẽ được gửi tiết kiệm loại không kỳ hạn tại ngân hàng và thông báo cho chủ sở hữu tài sản biết để nhận khoản tiền đó. Đối với tài sản hư hỏng và không còn giá trị, cơ quan làm nhiệm vụ cưỡng chế tổ chức tiêu hủy theo quy định pháp luật và phải lập biên bản ghi rõ hiện trạng tài sản trước khi tiêu hủy.

5. Hộ gia đình, cá nhân hoặc đại diện tổ chức bị áp dụng các biện pháp cưỡng chế có quyền khiếu nại hoặc khởi kiện vụ án hành chính về việc áp dụng biện pháp cưỡng chế theo quy định pháp luật.

Chương IV

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 36. Giải quyết khiếu nại

1. Việc giải quyết khiếu nại thực hiện theo quy định tại Điều 138 của Luật Đất đai, Điều 63 và Điều 64 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP và quy định giải quyết khiếu nại tại Luật Khiếu nại năm 2011.

2. Trong khi chưa có quyết định giải quyết khiếu nại thì vẫn phải tiếp tục thực hiện quyết định thu hồi đất, trừ trường hợp có quyết định tạm đình chỉ thi hành của cơ quan có thẩm quyền ban hành theo quy định tại Điều 35 Luật Khiếu nại năm 2011.

Trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết khiếu nại có kết luận việc thu hồi đất là trái pháp luật thì phải dừng thực hiện quyết định thu hồi đất; cơ quan nhà nước đã ban hành quyết định thu hồi đất phải có quyết định hủy bỏ quyết định thu hồi đất đã ban hành và bồi thường thiệt hại do quyết định thu hồi đất gây ra (nếu có). Trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết khiếu nại có kết luận việc thu hồi đất là đúng pháp luật thì người có đất bị thu hồi phải chấp hành quyết định thu hồi đất.

Điều 37. Tổ chức thực hiện

Giao Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với Sở Tài chính, Sở Xây dựng và các sở, ban ngành có liên quan triển khai thực hiện Quy định này.

Căn cứ vào trình tự, thủ tục quy định tại Quyết định này, Ủy ban nhân dân quận, huyện có trách nhiệm xây dựng và ban hành quy chế phối hợp giữa các đơn vị trực thuộc có liên quan trong việc thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

Quy định này không áp dụng hoặc không điều chỉnh đối với những dự án, hạng mục đang thực hiện dở dang trước ngày Quy định này có hiệu lực thi hành; chỉ áp dụng đối với các dự án, hạng mục mới.

Trong quá trình thực hiện nếu có khó khăn, vướng mắc phát sinh, các ngành, các cấp phản ánh kịp thời về Sở Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố kịp thời chỉ đạo, xử lý hoặc sửa đổi, bổ sung Quy định cho phù hợp với tình hình thực tế và quy định pháp luật./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Văn Hữu Chiến