

Số 53 /2008/QĐ -UBND

Biên Hòa, ngày 24 tháng 9 năm 2008

QUYẾT ĐỊNH

**Ban hành Quy định về trình tự thủ tục bồi thường, hỗ trợ và tái định cư
khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân được Quốc hội thông qua ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật của Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân được Quốc hội thông qua ngày 03 tháng 12 năm 2004;

Căn cứ Luật Đất đai được Quốc hội thông qua 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 17/2006/NĐ-CP ngày 27 tháng 01 năm 2006 của Chính phủ về sửa đổi bổ sung các nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai năm 2003 và Nghị định 109/2007/NĐ-CP ngày 26 tháng 06 năm 2007 của Chính phủ về chuyên Công ty 100% vốn Nhà nước thành công ty cổ phần;

Căn cứ Nghị định 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 Thông tư 116/2004/TT-BTC ngày 07 tháng 12 năm 2004 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện Nghị định 197/2004/NĐ-CP ngày 03 tháng 12 năm 2004 của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất;

Căn cứ Thông tư 69/2006/TT-BTC ngày 02 tháng 06 năm 2006 của Bộ Tài chính sửa đổi bổ sung Thông tư 116/2004/TT-BTC ngày 07 tháng 12 năm 2004 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện Nghị định 197/2004/NĐ-CP ngày 03 tháng 12 năm 2004 của Chính phủ qui định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất;

Căn cứ Thông tư liên tịch số 14/2008/TTLT-BTC-BTNMT ngày 31 tháng 01 năm 2008 của Bộ Tài chính - Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn thực hiện Nghị định 84/2007/NĐ-CP ngày 25 tháng 5 năm 2007 của Chính phủ;

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

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài chính tại Tờ trình số 1573/STC-GCS ngày 16 tháng 07 năm 2008,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định về trình tự thủ tục bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

Điều 2. Quy định ban hành kèm theo Quyết định này áp dụng đối với các dự án hoặc các hạng mục trong dự án đã thu hồi đất được lập và phê duyệt phương án cụ thể về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư kể từ ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành.

Các dự án, hạng mục trong dự án đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt phương án cụ thể về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đang thực hiện việc chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ và bố trí giải quyết tái định cư từ trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành thì không thực hiện theo Quyết định này.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực sau 10 ngày kể từ ngày ký và thay thế cho Quyết định 07/2007/QĐ-UBND ngày 10/01/2007 của UBND tỉnh Đồng Nai ban hành quy định về trình tự thủ tục bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất; thay thế cho Quyết định 347/QĐ-UBND ngày 7/12/2007 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc quy định những dự án do Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt phương án bồi thường chi tiết trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

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

Nơi nhận :

- Như điều 3;
- Bộ Tài chính;
- Bộ Tư pháp;
- Bộ Tài nguyên – Môi trường;
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Văn phòng Tỉnh ủy;
- Sở Tư Pháp;
- Chánh – Phó Văn phòng ;
- Trung tâm công báo tỉnh;
- Lưu VT, (các Phòng) VTN

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Đinh Quốc Thái

QUY ĐỊNH

**Về trình tự thủ tục bồi thường, hỗ trợ và tái định cư
khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 53 /2008/QĐ-UBND ngày 24/9/2008 của
UBND tỉnh Đồng Nai)*

Chương I

NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định này quy định về trình tự thủ tục bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai theo quy định của Luật Đất đai năm 2003, Nghị định 197/2004/NĐ-CP, Nghị định 17/2006/NĐ-CP và Nghị định 84/2007/NĐ-CP của Chính phủ.

Đối với các công trình là đường dây tải điện thì phạm vi bồi thường, hỗ trợ nằm trong giới hạn của hành lang an toàn lưới điện và phạm vi đất thu hồi để trồng trụ điện hoặc các công trình phục vụ cho lưới điện như trạm biến áp, nhà điều hành ...

Trong quá trình thi công, nếu có thiệt hại do ảnh hưởng của việc thi công công trình nằm ngoài phạm vi đã có quyết định thu hồi đất của cấp có thẩm quyền hoặc nằm ngoài phạm vi hành lang an toàn lưới điện thì người (đơn vị) thi công và người (đơn vị) bị thiệt hại tự thỏa thuận để bồi thường và không thuộc phạm vi áp dụng của Quy định này.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

Quy định này áp dụng đối với:

a) Các cơ quan quản lý nhà nước về đất đai và cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan đến việc quản lý đất đai của tỉnh Đồng Nai.

b) Tổ chức, cộng đồng dân cư, cơ sở tôn giáo, hộ gia đình, cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài đang sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai bị Nhà nước thu hồi đất.

Chương II

**TRÌNH TỰ CÁC BƯỚC GIAO NHIỆM VỤ BỒI THƯỜNG;
THÀNH LẬP HỘI ĐỒNG BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ VÀ TÁI ĐỊNH CƯ;
LẬP PHƯƠNG ÁN TỔNG THỂ BỒI THƯỜNG**

Điều 3. Giao nhiệm vụ bồi thường hỗ trợ và tái định cư

Việc giao nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư được thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 39 Nghị định 197/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ.

1. Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư các huyện, thị xã Long Khánh và thành phố Biên Hòa (sau đây gọi chung là Hội đồng bồi thường cấp huyện) thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư các dự án thuộc địa bàn do mình quản lý.

2. Trung tâm Phát triển quỹ đất của tỉnh thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của từng dự án cụ thể theo chỉ định của Chủ tịch UBND tỉnh.

- Đối với các dự án Trung tâm Phát triển quỹ đất của tỉnh được Chủ tịch UBND tỉnh giao phối hợp với Hội đồng bồi thường cấp huyện thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thì Trung tâm Phát triển quỹ đất của tỉnh và Hội đồng bồi thường cấp huyện có trách nhiệm phân công công việc cụ thể của từng bộ phận cũng như phân chia kinh phí bồi thường được trích. Trung tâm Phát triển quỹ đất của tỉnh là Phó Chủ tịch Hội đồng bồi thường theo khoản 2 Điều 4 của Quy định này.

- Đối với các dự án Trung tâm Phát triển quỹ đất của tỉnh được Chủ tịch UBND tỉnh giao đất nhưng không thông qua Hội đồng bồi thường cấp huyện để làm công tác bồi thường thì không thực hiện theo Quy định này.

3. Hội đồng bồi thường cấp huyện và Trung tâm Phát triển quỹ đất của tỉnh có trách nhiệm thực hiện theo chế độ kế toán hiện hành của Nhà nước.

Điều 4. Thành lập Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư ở các huyện, thị xã Long Khánh, thành phố Biên Hòa (Hội đồng bồi thường cấp huyện)

1. Chủ tịch UBND các huyện, thị xã Long Khánh và thành phố Biên Hòa (sau đây gọi chung là UBND cấp huyện) quyết định thành lập Hội đồng bồi thường cấp huyện.

2. Căn cứ quyết định của Chủ tịch UBND tỉnh về việc thành lập Tổ chuyên trách về công tác bồi thường giải tỏa trên địa bàn tỉnh để Chủ tịch UBND cấp huyện quyết định thành lập Hội đồng bồi thường cấp huyện chuyên trách hoặc bán chuyên trách cho phù hợp.

Thành phần Hội đồng bồi thường cấp huyện gồm:

- Chủ tịch hoặc Phó Chủ tịch UBND cấp huyện là Chủ tịch Hội đồng.
- Một Phó Chủ tịch Hội đồng chuyên trách (nếu là Hội đồng chuyên trách).
- Đại diện lãnh đạo phòng (ban) Tài chính - Kế hoạch là Phó Chủ tịch Hội đồng.
- Đại diện lãnh đạo phòng (ban) Tài nguyên và Môi trường: ủy viên.
- Đại diện lãnh đạo phòng (ban) Công thương hoặc Quản lý đô thị: ủy viên.
- Đại diện Ủy ban Mặt trận Tổ quốc cấp huyện: ủy viên.

Hội đồng bồi thường cấp huyện có thể được thành lập riêng cho từng công trình hoặc thành lập chung để thực hiện công tác bồi thường giải tỏa của nhiều công trình. Tùy theo từng công trình cụ thể, Chủ tịch UBND cấp huyện quyết định một số thành viên khác cho phù hợp như:

- Chủ tịch UBND xã, phường, thị trấn (sau đây gọi chung là UBND cấp xã) nơi có dự án: ủy viên.
- Đại diện Ủy ban Mặt trận Tổ quốc và các đoàn thể cấp xã nơi có dự án: ủy viên.
- Đại diện chủ dự án: ủy viên thường trực.
- Đại diện người được bồi thường: ủy viên.
- Đại diện Ban Quản lý Khu công nghiệp tỉnh: ủy viên.

Tùy theo đặc điểm của từng địa phương, Chủ tịch UBND cấp huyện phân công Phó Chủ tịch Hội đồng thường trực. Trong trường hợp dự án được giao cho Trung tâm phát triển quỹ đất của tỉnh thì đại diện Trung tâm Phát triển quỹ đất của tỉnh là Phó Chủ tịch Hội đồng bồi thường.

3. Hội đồng bồi thường cấp huyện có con dấu riêng (nếu là Hội đồng chuyên trách) hoặc được sử dụng con dấu của UBND cấp huyện, con dấu của các phòng (ban) chức năng có lãnh đạo là Phó Chủ tịch thường trực của Hội đồng.

4. UBND cấp huyện quyết định thành lập Tổ chuyên viên giúp việc cho Hội đồng bồi thường cấp huyện trong công tác kiểm kê, tính toán lập phương án bồi thường, giải tỏa, tái định cư, tham mưu việc giải quyết khiếu nại ...

5. Việc bồi thường thiệt hại được tiến hành theo tuần tự các bước quy định và tuân theo biểu mẫu thống nhất.

6. Trách nhiệm của Hội đồng bồi thường cấp huyện được thực hiện theo quy định tại Điều 40 Nghị định 197/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ.

Hội đồng bồi thường cấp huyện chịu trách nhiệm về tính pháp lý, tính chính xác, hợp lý của số liệu kiểm kê, của đất đai, tài sản được bồi thường, hỗ trợ hoặc không được bồi thường, hỗ trợ trong phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

Điều 5. Lập, thẩm định, xét duyệt phương án tổng thể bồi thường, hỗ trợ và tái định cư

Lập, thẩm định, xét duyệt và thông báo công khai phương án tổng thể về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư (sau đây được gọi là phương án tổng thể) được thực hiện theo quy định tại Điều 51, Điều 52 Nghị định 84/2007/NĐ-CP ngày 25/05/2007 của Chính phủ.

1. Sau khi có chủ trương thu hồi đất hoặc văn bản thỏa thuận địa điểm, người sử dụng đất (chủ dự án) liên hệ với Hội đồng bồi thường cấp huyện để được hướng dẫn phối hợp lập phương án tổng thể, cung cấp sơ đồ đất và các hồ sơ có liên quan cho Hội đồng. Hội đồng bồi thường cấp huyện có trách nhiệm lập phương án tổng thể để trình cấp có thẩm quyền thẩm định và phê duyệt theo quy định.

2. Nội dung phương án tổng thể: thực hiện theo khoản 1, điều 51 của Nghị định 84/2007/NĐ-CP ngày 25/05/2007 của Chính phủ.

3. Thẩm định phương án tổng thể bồi thường, hỗ trợ và tái định cư

a) Sở Tài chính chủ trì phối hợp cùng Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Xây dựng (Hội đồng thẩm định tỉnh) thẩm định phương án tổng thể thuộc thẩm quyền của Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt theo quy định tại khoản 4 Điều này.

Hồ sơ và nội dung phương án tổng thể trình Sở Tài chính bao gồm: Tờ trình của Hội đồng bồi thường cấp huyện, quyết định (văn bản) thỏa thuận địa điểm kèm theo sơ đồ đất, trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính. Tờ trình của Hội đồng bồi thường do Chủ tịch Hội đồng bồi thường ký tên, đóng dấu. Thời gian thẩm định 15 ngày (ngày làm việc) kể từ ngày nhận đủ hồ sơ.

b) Phòng (ban) Tài chính - Kế hoạch chủ trì phối hợp cùng Phòng (ban) Tài nguyên và Môi trường cấp huyện thẩm định phương án tổng thể thuộc thẩm quyền của Chủ tịch UBND cấp huyện phê duyệt theo quy định tại khoản 4 Điều này. Thời gian thẩm định 15 ngày (ngày làm việc) kể từ ngày nhận đủ hồ sơ.

4. Quyết định phê duyệt phương án tổng thể bồi thường

a) Thẩm quyền quyết định phê duyệt phương án tổng thể:

- Chủ tịch UBND cấp huyện phê duyệt cho các dự án thuộc thẩm quyền của Chủ tịch UBND cấp huyện quyết định thỏa thuận địa điểm.

- Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt phương án tổng thể cho tất cả các dự án thu hồi đất còn lại.

Hồ sơ phương án tổng thể do Hội đồng thẩm định tình hình UBND tỉnh phê duyệt bao gồm: Tờ trình của Hội đồng thẩm định tỉnh (01 bản chính), Tờ trình của Hội đồng bồi thường cấp huyện (01 bản sao).

b) Thời gian xem xét phê duyệt phương án tổng thể bồi thường: 07 ngày (ngày làm việc).

Chương III

TRÌNH TỰ CÁC BƯỚC LẬP, PHÊ DUYỆT VÀ THỰC HIỆN PHƯƠNG ÁN CỤ THỂ VỀ BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ VÀ TÁI ĐỊNH CƯ

Điều 6. Chuẩn bị bồi thường

1. Hội đồng bồi thường cấp huyện hoặc Trung tâm Phát triển quỹ đất của tỉnh phải lập sổ theo dõi diễn biến hồ sơ và lưu hồ sơ cho từng dự án: thông báo, giấy mời họp, biên bản họp và các hồ sơ khác có liên quan bắt đầu từ khâu lập phương án tổng thể.

2. Sau khi có quyết định thu hồi đất tổng thể và quyết định thu hồi đất của từng hộ, chủ dự án cung cấp cho Hội đồng bồi thường cấp huyện quyết định thu hồi đất (bản sao y hoặc bản photo có công chứng) kèm theo bản đồ thu hồi đất, trích lục hoặc trích đo bản đồ địa chính kèm theo quyết định thu hồi đất từng hộ gia đình cá nhân. Hội đồng bồi thường cấp huyện yêu cầu nhà đầu tư phải cung cấp đầy đủ hồ sơ này, đây cũng là yêu cầu bắt buộc (nếu chưa có thì Hội đồng bồi thường cấp huyện hướng dẫn cho nhà đầu tư bổ sung). Khi giao nhận công việc hoặc hồ sơ đều phải có biên nhận, các bên giao và nhận đều phải ký vào biên nhận.

Nếu bản đồ có sai sót thì Hội đồng bồi thường cấp huyện báo cho nhà đầu tư để họ yêu cầu chỉnh sửa bổ sung.

Điều 7. Công tác thông báo quyết định thu hồi đất, kê khai, kiểm kê, kiểm kê đo đạc

Công tác thông báo quyết định thu hồi đất, kê khai, kiểm kê, đo đạc được thực hiện theo quy định tại Điều 53, 55 Nghị định 84/2007/NĐ-CP ngày 25/05/2007 của Chính phủ.

1. Lập và công bố kế hoạch triển khai thực hiện:

Sau khi chủ dự án cung cấp quyết định thu hồi đất, Hội đồng bồi thường cấp huyện lập và công bố kế hoạch triển khai thực hiện, chuẩn bị in ấn các biểu mẫu.

Hội đồng bồi thường cấp huyện phối hợp với chủ đầu tư tổ chức họp với các tổ chức, hộ gia đình cá nhân có đất bị thu hồi để thông báo về mục đích yêu cầu của công trình, quyết định thu hồi đất, lý do thu hồi, giải thích phổ biến chính sách bồi thường giải tỏa, nơi tái định cư, chính sách tái định cư, thời gian

thực hiện. Cuộc họp phải có biên bản; biên bản họp được lập 03 bản; Hội đồng bồi thường cấp huyện giữ 01 bản, UBND cấp xã giữ 01 bản, đại diện người có đất bị thu hồi giữ 01 bản.

2. Phát tờ khai, thu hồi tờ khai:

Hội đồng bồi thường cấp huyện phát tờ khai (theo mẫu quy định thống nhất- mẫu 01) và hướng dẫn cho chủ hộ tự kê khai đất đai, tài sản, nhân khẩu theo quy định tại khoản 1 Điều 55 Nghị định 84/2007/NĐ-CP ngày 25/05/2007 của Chính phủ. Trong tờ khai chủ hộ có đề đạt nguyện vọng tái định cư. Sau khi phát tờ khai 07 ngày, UBND cấp xã nơi có đất bị thu hồi thu tờ khai và xác nhận vào tờ khai (ký tên, đóng dấu). Trường hợp chủ hộ không nộp tờ khai thì UBND cấp xã lập danh sách hộ không nộp tờ khai báo cáo cho Hội đồng bồi thường cấp huyện. Hội đồng bồi thường cấp huyện phải vào sổ theo dõi việc phát tờ khai và thu hồi tờ khai.

3. Thông báo kiểm kê:

UBND cấp xã nơi có đất thu hồi có trách nhiệm xác định đúng tên người sở hữu tài sản có trên đất, nếu người có tài sản nhưng không có đất thì xác định chủ sở hữu tài sản nằm trên đất của hộ nào.

Danh sách người sử dụng đất thuộc tờ, thửa bản đồ địa chính đã nằm trong quyết định thu hồi đất của từng hộ nên không cần lập danh sách xác định chủ sử dụng.

Hội đồng bồi thường cấp huyện căn cứ danh sách người sử dụng đất trong quyết định thu hồi đất của từng hộ và danh sách chủ sở hữu tài sản có trên đất do UBND cấp xã lập để gửi thông báo cho chủ hộ thời gian có mặt để Hội đồng bồi thường cấp huyện tiến hành đo đạc, kiểm kê thực địa. Thông báo được lập 03 bản; Hội đồng bồi thường cấp huyện giữ 01 bản và vào sổ lưu, UBND cấp xã giữ 01 bản, 01 bản gửi cho người có đất, tài sản bị thu hồi.

Trong trường hợp chủ hộ đi vắng hoặc không xác định được địa chỉ thì Hội đồng bồi thường cấp huyện phải thông báo trên báo hoặc phương tiện truyền thông liên tiếp 03 kỳ trong vòng 30 ngày (đăng báo Đồng Nai, Đài Phát thanh truyền hình Đồng Nai, loa đài cấp xã). Nếu sau 30 ngày kể từ ngày đăng thông báo mà chủ hộ không đến thì Hội đồng bồi thường cấp huyện được lập biên bản đo đạc, kiểm kê tài sản theo diện vắng chủ.

4. Công tác kiểm kê đo đạc được thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 55 Nghị định 84/2007/NĐ-CP ngày 25/05/2007 của Chính phủ.

a) Hội đồng bồi thường cấp huyện hoặc Tổ chuyên viên giúp việc cho Hội đồng bồi thường cấp huyện cùng chủ hộ tiến hành đo đạc, kiểm kê tài sản, lập biên bản xác nhận.

- Tham gia buổi đo đạc, kiểm kê thực địa có thành viên của Hội đồng bồi thường cấp huyện và Tổ chuyên viên Hội đồng bồi thường cấp huyện cùng chủ hộ nhưng ít nhất phải có:

+ 02 thành viên Hội đồng bồi thường cấp huyện hoặc Tổ chuyên viên Hội đồng bồi thường cấp huyện.

+ 01 thành viên của Hội đồng bồi thường cấp huyện đại diện cho chủ dự án.

+ 01 thành viên của Hội đồng bồi thường cấp huyện là Chủ tịch hoặc Phó chủ tịch UBND cấp xã nơi có dự án hoặc ủy quyền cho cán bộ địa chính cấp xã.

+ 01 thành viên của Hội đồng bồi thường cấp huyện là đại diện cho người bị thu hồi đất .

+ Chủ hộ có tài sản.

- Biên bản đo đạc, kiểm kê hiện trạng tài sản gắn liền với đất (tài sản không di chuyển được) của người có tài sản (mẫu 2) do Hội đồng bồi thường cấp huyện hoặc Tổ chuyên viên giúp việc cho Hội đồng bồi thường cấp huyện lập với chủ hộ có tài sản. Diện tích đất thu hồi của từng hộ đã nằm trong quyết định thu hồi đất của từng hộ nên không cần phải kiểm kê.

- Biên bản đo đạc, kiểm kê hiện trạng tài sản của người có tài sản là tài liệu 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.

Đối với nhà cửa, vật kiến trúc phục vụ cho việc sản xuất kinh doanh là tài sản của tổ chức cá nhân có đăng ký kinh doanh, có trích khấu hao thì phải đánh giá tỷ lệ giá trị còn lại của tài sản để ghi vào biên bản kiểm kê tài sản.

- Nếu chủ hộ không có tài sản gắn liền với đất thì ghi vào biên bản "chủ hộ không có tài sản gắn liền với đất".

Biên bản được lập làm 02 bản (chủ hộ giữ 01 bản). Biên bản phải có chữ ký của các thành viên tham gia buổi kiểm kê và chữ ký hoặc điểm chỉ (nếu chủ hộ không ký được) của chủ hộ. Sau khi lập xong biên bản, các thành viên tham gia buổi kiểm kê giao lại chủ hộ 01 bản, 01 bản còn lại được chuyển cho Chủ tịch hoặc Phó Chủ tịch UBND cấp xã để ký tên đóng dấu. Trường hợp Chủ tịch hoặc Phó Chủ tịch UBND cấp xã ủy quyền cho cán bộ địa chính xã tham gia kiểm kê thì sau buổi kiểm kê Chủ tịch hoặc Phó Chủ tịch UBND cấp xã ký tên đóng dấu xác nhận lên biên bản.

- Khi kiểm kê, nếu chủ hộ không ký thì ghi rõ trong biên bản "chủ hộ không ký". Trường hợp kiểm kê theo diện vắng chủ thì ghi trong biên bản "kiểm kê diện vắng chủ". Trong trường hợp kiểm kê diện vắng chủ hoặc chủ hộ có mặt khi kiểm kê nhưng không ký biên bản thì phải có chữ ký xác nhận của UBND cấp xã (ký tên, đóng dấu) và chữ ký xác nhận của đại diện thôn, ấp, khu phố.

- Trường hợp chủ hộ không đồng ý cho Hội đồng bồi thường cấp huyện tiến hành đo đạc, kiểm kê thì áp dụng biện pháp kiểm kê bắt buộc. Kiểm kê bắt buộc phải có quyết định hành chính của Chủ tịch UBND cấp huyện về việc kiểm kê bắt buộc. Khi kiểm kê phải có sự chứng kiến của đại diện Ủy ban Mặt trận tổ quốc cấp xã và đại diện của khu phố, thôn, ấp nơi đó. Khi đó các thành viên Hội đồng bồi thường cấp huyện và đại diện UBND, Ủy ban Mặt trận Tổ quốc cấp xã và đại diện của khu phố, thôn, ấp cùng ký vào biên bản kiểm kê (ký tên, đóng dấu).

b) Nội dung biên bản kiểm kê tài sản của người bị thu hồi đất phải kiểm kê toàn bộ số lượng, chất lượng tài sản gắn liền với đất của hộ bị giải tỏa. Nếu ghi sai thì gạch bỏ chữ sai và ghi lại, không được tẩy xóa. Người ghi sai phải ghi xác nhận và ký vào bên cạnh chữ sửa chữa.

- Phần kiểm kê về nhà cửa, vật kiến trúc: phải kiểm kê từng hạng mục nhà cửa, vật kiến trúc, đánh giá kết cấu, cấp hạng nhà, kích thước, diện tích. Đối với nhà cửa, vật kiến trúc bị giải tỏa một phần thì kiểm kê phần bị giải tỏa đó. Tuy nhiên đối với nhà và các loại công trình, vật kiến trúc mà khi tháo dỡ phần bị giải tỏa sẽ ảnh hưởng đến cấu trúc của phần còn lại thì phải xem xét phần ảnh hưởng. Diện tích tính ảnh hưởng là diện tích tính từ vạch giải tỏa đến mép trụ đỡ gần nhất (nếu phần còn lại có thể tự chống đỡ để tồn tại được và sử dụng được); hoặc sau khi giải tỏa mà phần còn lại quá chật chội và vì các lý do khác mà không thể sử dụng được; hoặc phần còn lại không thể tự chống đỡ để tồn tại được. Nhà cửa, vật kiến trúc bị giải tỏa một phần mà phải tính phần ảnh hưởng thì kiểm kê thêm phần ảnh hưởng.

- Hội đồng bồi thường cấp huyện vẽ sơ đồ nhà cửa vật kiến trúc vào biên bản kiểm kê tài sản.

- Phần kiểm tra về tài sản khác (đồng hồ điện nước, giếng, điện thoại ...): phải ghi rõ là đồng hồ chính hay phụ ... Các hạng mục như hầm tự hoại, bể nước, nhà vệ sinh ... nằm trong kết cấu nhà thì không kiểm kê (vì đã kiểm kê nhà), chỉ kiểm kê khi là công trình phụ độc lập nằm ngoài diện tích nhà.

- Phần kiểm kê về cây trồng: kiểm kê cây trồng theo quy định hiện hành của UBND tỉnh Đồng Nai về giá bồi thường hỗ trợ khi nhà nước thu hồi đất, ghi rõ là cây tập trung hay phân tán; phân loại A, B, C, D, E.

Nội dung biên bản kiểm kê có thể ghi nhận ý kiến của chủ hộ hoặc của chính quyền địa phương về thời gian làm nhà ở hoặc thời gian tạo lập tài sản có trên đất (công trình phụ, giếng nước, ao đào, cây trồng ...), việc làm nhà ở hoặc tạo lập tài sản có trên đất được thực hiện trước hay sau khi có quyết định phê duyệt qui hoạch, kế hoạch sử dụng đất ... Nếu có đủ chứng cứ để chứng minh việc chủ hộ cố tình làm nhà hoặc tạo lập tài sản có trên đất sau quyết định phê duyệt qui hoạch, kế hoạch sử dụng đất thì phải được ghi vào biên bản.

5. Thu các loại giấy tờ liên quan đến việc bồi thường giải tỏa:

Kể từ ngày họp dân công bố quyết định thu hồi đất, Hội đồng bồi thường cấp huyện gửi thông báo cho hộ bị thu hồi đất thời gian và địa điểm nộp các loại giấy tờ liên quan để làm cơ sở tính toán bồi thường, hỗ trợ. Thông báo được lập 03 bản; Hội đồng bồi thường cấp huyện giữ 01 bản và vào sổ lưu, UBND cấp xã giữ 01 bản, 01 bản gửi cho người có đất bị thu hồi. Đến hạn theo thông báo, Hội đồng bồi thường cấp huyện thu tất cả các loại giấy tờ liên quan đến việc bồi thường giải tỏa, tái định cư của chủ hộ đã gửi (bản chính hoặc bản sao). Các loại giấy tờ đó là:

- Các loại giấy tờ hợp pháp về đất quy định tại khoản 1 Điều 50 Luật Đất đai 2003 và Điều 8 Nghị định 197/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ.

Hội đồng bồi thường cấp huyện yêu cầu người bị thu hồi đất nộp một trong các loại giấy tờ hợp pháp về đất quy định tại Điều 8 Nghị định 197/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ (bản sao, có công chứng). Trong tất cả các trường hợp sử dụng đất đều phải có Giấy xác nhận nguồn gốc đất của UBND cấp xã. Việc xác nhận nguồn gốc đất được thực hiện theo quy định tại Điều 10 của Quy định này.

- Các loại giấy tờ liên quan đến tài sản có trên đất, nhân khẩu ... để tính toán các chính sách bồi thường, trợ cấp, chính sách tái định cư ... theo quy định tại Nghị định 197/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ. Bao gồm:

+ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà hoặc giấy phép xây dựng; biên lai nộp thuế nông lâm nghiệp, thuế nhà đất (bản sao).

+ Sổ hộ khẩu (bản sao) hoặc xác nhận của địa phương về số nhân khẩu do công an xã phường xác nhận (bản chính).

+ Giấy phép kinh doanh (bản sao), xác nhận của cơ quan thuế về doanh thu và thu nhập sau thuế của 03 năm gần nhất - nếu là hộ kinh doanh (bản chính) ...

Hội đồng bồi thường cấp huyện yêu cầu chủ hộ mang cả bản chính và bản sao để đối chiếu. Trường hợp là bản photo không có công chứng thì phải có chữ ký, ghi rõ họ tên vào bản photo của người cán bộ của Hội đồng bồi thường cấp huyện đã kiểm tra đối chiếu hồ sơ.

Trong thời gian 45 ngày kể từ ngày gửi thông báo cho chủ hộ nộp các loại giấy tờ liên quan, chủ hộ có trách nhiệm nộp toàn bộ các loại giấy tờ liên quan nêu trên để làm cơ sở tính toán bồi thường, hỗ trợ nhằm đảm bảo quyền lợi cho người bị thu hồi đất. Trong trường hợp vì lý do đặc biệt, Chủ tịch Hội đồng bồi thường cấp huyện có thể gia hạn thêm thời gian nhưng không quá 60 ngày.

Sau thời hạn 45 ngày, nếu các hộ mới nộp hồ sơ và nếu khi đó nhà nước đã điều chỉnh chính sách giá bồi thường, hỗ trợ thì các hộ này cũng chỉ được áp

dụng chính sách giá bồi thường, hỗ trợ như các hộ đã nộp hồ sơ đúng hạn trong thời gian 45 ngày.

Điều 8. Kiểm kê trong trường hợp đặc biệt

1. Nếu là hộ giải tỏa trắng theo quy định của UBND tỉnh, Hội đồng bồi thường cấp huyện ghi vào đầu biên bản "hộ giải tỏa trắng".

Hội đồng bồi thường cấp huyện kiểm kê tài sản như quy định tại khoản 4 Điều 7 của Quy định này cho phần đất thu hồi.

2. Đối với thửa đất (hoặc các thửa đất) còn lại nằm ngoài phạm vi thu hồi đất, do hình thể, do không phù hợp qui hoạch, hoặc do diện tích không phù hợp để sử dụng mà người bị thu hồi đất yêu cầu bồi thường hết diện tích đất và tài sản gắn liền với đất của các thửa đó thì ghi vào biên bản kiểm kê: "chủ hộ yêu cầu nhà nước thu hồi và bồi thường hết diện tích đất và tài sản gắn liền đất (diện tích, số tờ, số thửa) và không có khiếu nại về sau" (nội dung này do chủ hộ ghi hoặc Hội đồng bồi thường cấp huyện ghi).

Hội đồng bồi thường cấp huyện kiểm kê hết diện tích đất và tài sản gắn liền với đất của các thửa chủ hộ yêu cầu bồi thường (ghi số tờ, số thửa, diện tích đất), yêu cầu chủ hộ ký (hoặc điểm chỉ) vào bên cạnh phần ghi về ý kiến của chủ hộ đề nghị thu hồi và bồi thường hết phần diện tích đất này.

Điều 9. Thời gian kiểm kê đo đạc

Trong thời gian không quá 45 ngày kể từ ngày họp dân thông báo quyết định thu hồi đất, Hội đồng bồi thường cấp huyện phải tiến hành xong việc kiểm kê thực địa. Trường hợp công trình có tính chất phức tạp hoặc khối lượng lớn cần có thêm thời gian thì Hội đồng bồi thường cấp huyện có báo cáo Chủ tịch UBND cấp huyện xin ý kiến gia hạn về thời gian.

Điều 10. Xác nhận về nguồn gốc nhà đất

1. Sau khi kiểm kê đo đạc, Hội đồng bồi thường cấp huyện tổng hợp các giấy tờ đã thu thập được và hướng dẫn UBND cấp xã bổ túc "Giấy xác nhận nguồn gốc nhà đất" (theo mẫu thống nhất - mẫu 03) do Chủ tịch UBND cấp xã xác nhận.

UBND cấp xã có trách nhiệm phối hợp với Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất để xác nhận nguồn gốc nhà đất. Trong tất cả các trường hợp sử dụng đất đều phải có Giấy xác nhận nguồn gốc nhà đất của UBND cấp xã. Chủ tịch UBND cấp xã có trách nhiệm xác nhận và chịu trách nhiệm về việc xác nhận trên Giấy xác nhận nguồn gốc nhà đất. Nội dung xác nhận bao gồm: xác nhận về loại đất, diện tích, mục đích sử dụng đất, chủ sử dụng đất, nguồn gốc sử dụng đất của phần diện tích thu hồi và phần diện tích nằm ngoài diện tích thu hồi theo quy định tại Điều 7, Điều 8 của Quy định này để làm cơ sở cho việc bồi thường về đất và tài sản.

2. Nội dung xác nhận:

a) Về nguồn gốc đất:

Ghi rõ nguồn gốc đất, thời điểm sử dụng đất. Có hoặc không các giấy tờ hợp lệ về đất cũng phải được thể hiện trong giấy xác nhận nguồn gốc nhà đất. Trường hợp có giấy tờ hợp lệ về đất (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyết định cấp đất ...) thì ghi rõ số giấy, ngày cấp, cơ quan cấp, diện tích, loại đất được cấp giấy; tình trạng sử dụng đất (có ổn định hay không ổn định), tình trạng về tranh chấp (nếu có); tỷ lệ thu hồi đất nông nghiệp là tỷ lệ của diện tích đất nông nghiệp thu hồi chia cho tổng số diện tích đất nông nghiệp hiện có của hộ đó tính trong phạm vi xã, phường, thị trấn - tính bằng tỷ lệ phần trăm (%).

Giấy này phải ghi rõ số tờ, số thửa đất, diện tích, loại đất nằm trong quyết định thu hồi đất kèm theo bản đồ trích đo; ghi rõ số tờ, số thửa đất, diện tích, loại đất nằm ngoài quyết định thu hồi đất (nếu có) kèm theo bản đồ trích đo. Ghi thời gian sử dụng, mục đích sử dụng, chủ sử dụng qua các mốc thời gian 18/12/1980, 15/10/1993, 01/07/2004, thời gian làm nhà ở hoặc thời gian chuyển sang sử dụng làm đất ở.

- Về chủ sử dụng đất và tình trạng biến động hồ sơ sử dụng đất.

+ Xác định đúng tên người đang sử dụng đất. Trường hợp tên người đang sử dụng đất khác với các giấy tờ về đất thì phải ghi rõ quá trình biến động về đất. Nếu không xác định được chủ sử dụng thì ghi "không xác định được chủ sử dụng".

+ Trường hợp diện tích có thay đổi giữa bản đồ trích đo và giấy tờ về quyền sử dụng đất thì phải ghi rõ lý do, tình trạng sử dụng đất (có chuyển quyền sử dụng đất hoặc thay đổi ranh giới thửa đất).

+ Trường hợp có thay đổi số tờ, số thửa thì ghi số tờ, số thửa theo bản đồ trích đo và ghi thêm số tờ, số thửa theo giấy tờ về đất trong ngoặc đơn.

+ Nếu là đất nông nghiệp phải xác nhận tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có trực tiếp sản xuất nông nghiệp hay không? Trường hợp tổ chức, hộ gia đình, cá nhân nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp nhưng không trực tiếp sản xuất nông nghiệp thì phải ghi rõ vào Giấy xác nhận.

- Về loại đất:

Loại đất được ghi đúng theo quy định tại Điều 6 của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ hoặc theo các giấy tờ về đất kèm theo.

- Đối với hộ gia đình cá nhân sử dụng đất nông nghiệp vượt hạn mức thì UBND cấp xã phải xác nhận rõ phần diện tích đất thu hồi có nằm trong diện tích đất vượt hạn mức và nguồn gốc sử dụng đất theo điểm a, b khoản 4 Điều 10 của Nghị định số 197/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ.

b) Xác nhận về nguồn gốc nhà ở hoặc vật kiến trúc gắn liền với đất: xác nhận về thời gian làm nhà ở (gắn với thời gian chuyển sang sử dụng làm đất ở), tình trạng pháp lý của nhà ở hoặc vật kiến trúc (gắn liền với đất): hợp pháp, không hợp pháp, có giấy phép xây dựng hoặc giấy tờ công nhận quyền sở hữu, trong quá trình tạo lập tài sản có vi phạm các quy định của Nhà nước không ?...

3. Trách nhiệm kiểm tra việc xác nhận của Chủ tịch UBND cấp xã trên Giấy xác nhận nguồn gốc nhà đất:

Sau khi nhận được Giấy xác nhận nguồn gốc nhà đất của UBND cấp xã, Hội đồng bồi thường cấp huyện chuyển qua Phòng Tài nguyên và Môi trường và Phòng Quản lý đô thị (hoặc Phòng Nhà đất) để kiểm tra. Phòng Tài nguyên và Môi trường, Phòng Quản lý đô thị (hoặc Phòng Nhà đất) có trách nhiệm kiểm tra, rà soát kết quả xác nhận trên Giấy xác nhận nguồn gốc nhà đất của UBND cấp xã, trong trường hợp phát hiện việc xác nhận chưa đúng quy định thì yêu cầu UBND cấp xã xác nhận lại.

Sau khi kiểm tra, người kiểm tra ghi lên Giấy xác nhận nguồn gốc nhà đất của cấp xã “đã kiểm tra” và ký xác nhận (ký, ghi họ tên người kiểm tra). Thời gian kiểm tra của Phòng Tài nguyên Môi trường và phòng Quản lý đô thị (hoặc phòng Nhà đất) tối đa là 20 ngày.

Điều 11. Xác nhận về thuế và nghĩa vụ tài chính

1. Xác nhận về việc thực hiện nghĩa vụ tài chính.

Các nghĩa vụ tài chính về đất đai được thực hiện theo quy định tại điểm 1.2 khoản 1 Phần II của Thông tư số 116/2004/TT.BTC ngày 07/12/2004 của Bộ Tài chính. UBND cấp huyện chỉ đạo Hội đồng bồi thường cấp huyện phối hợp với các cơ quan có liên quan xác nhận việc chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính và ban hành quyết định xử phạt vi phạm hành chính (nếu có) về đất đai theo thẩm quyền.

2. Chi cục thuế cấp huyện tính toán các khoản nghĩa vụ tài chính chưa nộp gồm: tiền sử dụng đất, thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng, phí và lệ phí sử dụng đất đai, tiền thuê đất đối với đất do Nhà nước cho thuê, tiền thuế sử dụng đất hàng năm chưa nộp.

- Trên cơ sở tính toán của Chi Cục thuế và tính toán các khoản phải nộp của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, Hội đồng bồi thường cấp huyện tổng hợp và tính toán khấu trừ các khoản phải nộp vào tiền bồi thường, hỗ trợ của từng hộ theo quy định tại khoản 3 Điều 6 của Nghị định số 197/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ.

Điều 12. Xác nhận khác

1. Giấy của UBND cấp xã xác nhận là hộ giải tỏa trắng: UBND cấp xã xác nhận là hộ giải tỏa trắng trên cơ sở điều tra thực tế, không được yêu cầu người giải tỏa phải làm đơn.

2. Nếu không có sổ hộ khẩu thường trú thì phải có giấy xác nhận của công an cấp xã về số nhân khẩu, tuổi của các nhân khẩu tạm trú, tạm trú dài hạn (KT3) của hộ gia đình, cá nhân đang ở tại nơi có đất bị thu hồi (xác nhận hộ đó có ở thực sự tại nơi có đất bị thu hồi hay không? trường hợp hộ gia đình, cá nhân có đất bị thu hồi nhưng không thực sự có ở tại nơi đó thì phải ghi rõ vào giấy xác nhận).

3. Giấy xác nhận tách hộ nhưng chưa hoàn thành thủ tục hoặc có nhiều hộ sống chung do UBND cấp xã xác nhận kèm theo bản pho to giấy đăng ký kết hôn của các cặp vợ chồng cùng sống chung, nếu không có giấy đăng ký kết hôn thì phải có xác nhận của UBND cấp xã về hôn nhân thực tế trước ngày 03/01/1987 (ngày có hiệu lực của Luật Hôn nhân và Gia đình).

4. Giấy chủ hộ đề nghị nhận tái định cư phân tán (không vào khu tái định cư tập trung) do UBND cấp xã xác nhận.

Điều 13. Thời gian xác nhận

Từ khi được yêu cầu của Hội đồng bồi thường cấp huyện, các cơ quan thuế, công an cấp xã, UBND cấp xã phải hoàn chỉnh việc xác nhận các loại giấy tờ quy định tại Điều 10, 11, 12 của Quy định này trong thời gian 20 ngày. Khi giao nhận công việc hoặc hồ sơ đều phải có biên nhận, các bên giao và nhận đều phải ký vào sổ hoặc biên nhận.

Điều 14. Lập phương án cụ thể về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư

1. Công tác tính toán áp giá, lập phương án cụ thể về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư (sau đây gọi chung là phương án bồi thường) được thực hiện theo quy định tại Điều 56 Nghị định 84/2007/NĐ-CP ngày 25/05/2007 của Chính phủ.

2. Tính toán áp giá, lập phương án bồi thường

a) Tính toán áp giá:

Trên cơ sở có đầy đủ hồ sơ, thủ tục quy định tại Điều 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 của Quy định này, căn cứ các quy định của Nhà nước về chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, Hội đồng bồi thường cấp huyện tổng hợp tính toán áp giá bồi thường, xem xét tính toán đề xuất các chính sách tái định cư của từng hộ.

Các nội dung áp giá được lập trên bảng áp giá bồi thường đất đai tài sản của người bị thu hồi đất (theo mẫu thống nhất - mẫu 04) kèm theo các loại hồ sơ chi tiết thành bộ hồ sơ chi tiết của cá nhân.

Bảng áp giá bồi thường đất đai tài sản của người bị thu hồi đất do Hội đồng bồi thường cấp huyện tính toán áp giá bồi thường cho từng hộ bị thu hồi đất sau đó cộng dồn từng phần, bao gồm: bồi thường đất (đất ở, đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp ...). Trong đó hỗ trợ do thu hồi đất (nếu có - phần này phải tách riêng không được gộp vào cột bồi thường đất); bồi thường, hỗ trợ nhà cửa vật kiến trúc (nhà ở, công trình phụ, vật kiến trúc ...); bồi thường, hỗ trợ tài sản khác; bồi thường, hỗ trợ cây trồng; các loại trợ cấp, thưởng; giải quyết tái định cư của từng hộ (phân tán, tập trung) ...

Người tính toán áp giá, người kiểm tra, Tổ trưởng Tổ chuyên viên và Phó Chủ tịch Hội đồng bồi thường cấp huyện có trách nhiệm ký vào Bảng áp giá bồi thường đất đai tài sản của từng hộ.

Sau khi có Bảng áp giá bồi thường thì lập Bảng tổng hợp số hộ bồi thường, số tiền bồi thường, trong đó bồi thường đất, hỗ trợ đất; bồi thường, hỗ trợ tài sản có trên đất, ... theo số cột ghi trong bảng tổng hợp bồi thường (theo mẫu thống nhất - mẫu 05).

Bảng tổng hợp số hộ tái định cư tập hợp danh sách giải quyết tái định cư của từng hộ bao gồm tái định cư phân tán, tái định cư tập trung ... (theo mẫu thống nhất - mẫu 06).

b) Sau khi áp giá bồi thường và lập Bảng tổng hợp số hộ bồi thường, số tiền bồi thường, Hội đồng bồi thường cấp huyện lập phương án bồi thường để trình cấp có thẩm quyền thẩm định và phê duyệt. Tờ trình về phương án bồi thường kèm theo bảng tổng hợp tính toán bồi thường của người bị thu hồi đất. Trong nội dung tờ trình về phương án bồi thường cần lưu ý các vấn đề sau:

- Những trường hợp thu hồi đất mà không được bồi thường thì ghi rõ nội dung và lý do theo các khoản đã quy định trong Điều 7 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ.

- Những trường hợp đủ điều kiện bồi thường nhưng còn đang tranh chấp hoặc vắng chủ thì UBND cấp xã xác nhận hiện trạng sử dụng đất để làm cơ sở tính toán bồi thường. Phần tiền bồi thường tạm thời nộp kho bạc Nhà nước đến khi đã qui chủ đúng đối tượng hoặc giải quyết xong tranh chấp thì chi trả cho người được quyền sử dụng đất.

- Các vướng mắc và kiến nghị nếu có.

Điều 15. Bộ hồ sơ bồi thường của từng hộ (tổ chức, cá nhân)

Bộ hồ sơ bồi thường của từng tổ chức, cá nhân được bồi thường (sau đây gọi chung là hộ được bồi thường) gồm có:

1. Biên bản kiểm kê hiện trạng, số lượng, chất lượng tài sản của người bị thu hồi đất.

2. Tờ khai đất đai tài sản do người bị thu hồi đất tự khai.

3. Bảng áp giá bồi thường đất đai tài sản của người bị thu hồi đất.

4. Giấy xác nhận nguồn gốc đất kèm theo các loại giấy tờ hợp pháp về đất.

5. Các loại giấy tờ liên quan đến tài sản có trên đất, biên lai nộp thuế, sổ hộ khẩu hoặc xác nhận của địa phương về số nhân khẩu ... để tính toán các chính sách bồi thường, trợ cấp, chính sách tái định cư ... theo quy định.

6. Giấy của UBND cấp xã xác nhận là hộ giải tỏa trắng.

7. Giấy xác nhận tách hộ hoặc có nhiều hộ sống chung do UBND cấp xã xác nhận (kèm theo bản pho to giấy hôn thú của các cặp vợ chồng cùng sống chung).

8. Các loại giấy tờ có liên quan khác.

Các loại hồ sơ từ khoản 1 đến khoản 4 Điều này là bắt buộc phải có trong bộ hồ sơ bồi thường của từng hộ. Các loại hồ sơ còn lại thì không bắt buộc, nếu có thì được tính theo chế độ quy định, nếu không có thì không được tính theo chế độ quy định. Bộ hồ sơ bồi thường từng hộ **phải được đóng dấu giáp lai**, đánh số thứ tự để lưu hồ sơ.

Điều 16. Thẩm định phương án bồi thường

1. Phòng (ban) Tài chính - Kế hoạch cấp huyện phối hợp với Phòng Tài nguyên và Môi trường cấp huyện thẩm định phương án bồi thường thuộc thẩm quyền của Chủ tịch UBND cấp huyện phê duyệt theo quy định tại khoản 1 Điều 18 của Quy định này. Thời gian thẩm định 15 ngày (ngày làm việc) kể từ ngày nhận đủ hồ sơ. Sau khi nhận được kết quả thẩm định, trong thời gian không quá 7 ngày (ngày làm việc), Hội đồng bồi thường cấp huyện tổng hợp và lập tờ trình, trình Chủ tịch UBND cấp huyện phê duyệt.

2- Hội đồng thẩm định bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của tỉnh thẩm định phương án bồi thường các dự án thuộc thẩm quyền của Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt theo quy định tại khoản 2 Điều 18 của Quy định này.

Điều 17. Trách nhiệm của Hội đồng thẩm định tỉnh trong việc thẩm định phương án bồi thường

1. Hội đồng thẩm định bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của tỉnh (sau đây gọi chung là Hội đồng thẩm định tỉnh) được UBND tỉnh Đồng Nai quyết định thành lập, đại diện lãnh đạo Sở Tài chính làm Chủ tịch Hội đồng.

2. Nội dung thẩm định:

- Việc áp dụng chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.
- Việc áp giá đất, giá tài sản để tính bồi thường, các khoản hỗ trợ.
- Phương án thực hiện bố trí tái định cư.

3. Trách nhiệm Hội đồng thẩm định tỉnh và thời gian thẩm định:

Hội đồng bồi thường cấp huyện lập phương án bồi thường và hồ sơ bồi thường kèm theo đề trình thẩm định một lần chung cho toàn bộ dự án. Nếu không đủ hồ sơ hoặc hồ sơ chưa đạt các yêu cầu như đã quy định thì Hội đồng thẩm định tỉnh yêu cầu bổ túc cho đủ. Thời gian thẩm định bồi thường sẽ được tính từ khi nộp đủ hồ sơ. Trong thời gian không quá 15 ngày (ngày làm việc) kể từ ngày nhận hồ sơ, Hội đồng thẩm định tỉnh phải thẩm định xong hồ sơ và chuyển kết quả thẩm định về cho Hội đồng bồi thường cấp huyện.

Hội đồng thẩm định tỉnh thẩm định trong phạm vi tờ trình của Hội đồng bồi thường cấp huyện và hồ sơ kèm theo được quy định tại khoản 5 Điều này; không thẩm định, thẩm tra chi tiết tất cả các hồ sơ của từng hộ cụ thể. Hội đồng thẩm định tỉnh không chịu trách nhiệm về tính pháp lý, tính chính xác, hợp lý của số liệu kiểm kê, của đất đai, tài sản được bồi thường, hỗ trợ hoặc không được bồi thường, hỗ trợ trong phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

Trường hợp công trình có khối lượng công việc lớn, tính chất phức tạp thì Hội đồng thẩm định tỉnh có báo cáo UBND tỉnh để gia hạn thêm thời gian.

4. Trong trường hợp cần thiết sẽ tiến hành kiểm tra. Nội dung, thời gian, thành phần kiểm tra phải có thông báo trước 02 ngày.

5. Hồ sơ bồi thường gửi lên Hội đồng thẩm định tỉnh gồm 02 bộ, khi thẩm định xong sẽ gửi trả lại cho Hội đồng bồi thường cấp huyện một bộ hồ sơ. Hồ sơ bồi thường gửi lên Hội đồng thẩm định tỉnh thẩm định gồm:

- Tờ trình phương án bồi thường do Hội đồng bồi thường cấp huyện lập. Tờ trình của Hội đồng bồi thường cấp huyện do Chủ tịch Hội đồng bồi thường cấp huyện ký tên, đóng dấu.

- Bảng tổng hợp số hộ bồi thường, số tiền bồi thường (theo mẫu thống nhất).

- Bảng tổng hợp danh sách tái định cư (theo mẫu thống nhất).

- Quyết định thu hồi đất tổng thể và chi tiết kèm theo bản đồ thu hồi đất.

Các loại hồ sơ gửi kèm theo tờ trình phương án bồi thường phải được đóng dấu treo của Hội đồng bồi thường cấp huyện.

6. Trong thời gian không quá 7 ngày (ngày làm việc) kể từ ngày nhận được kết quả thẩm định của Hội đồng thẩm định tỉnh, Hội đồng bồi thường cấp huyện tổng hợp và lập tờ trình, trình Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt. Tờ trình của Hội đồng bồi thường cấp huyện do Chủ tịch Hội đồng bồi thường cấp huyện ký tên, đóng dấu kèm theo bảng tổng hợp số hộ bồi thường, số tiền bồi thường, bảng tổng hợp danh sách tái định cư (nếu có).

Điều 18. Thẩm quyền phê duyệt phương án bồi thường

1. Chủ tịch UBND cấp huyện ký quyết định phê duyệt phương án bồi thường cho các dự án được phân cấp, bao gồm:

- UBND thành phố Biên Hòa, UBND các huyện Long Thành, Nhơn Trạch được phê duyệt phương án chi tiết bồi thường có giá trị dưới 40 tỷ đồng.

- UBND thị xã Long Khánh và huyện Trảng Bom được phê duyệt phương án chi tiết bồi thường có giá trị dưới 20 tỷ đồng.

- UBND các huyện còn lại được phê duyệt phương án chi tiết bồi thường có giá trị dưới 10 tỷ đồng.

Thời gian phê duyệt phương án bồi thường không quá 15 ngày (ngày làm việc) kể từ ngày nhận được tờ trình của Hội đồng bồi thường cấp huyện.

2. Chủ tịch UBND tỉnh ký quyết định phê duyệt phương án bồi thường các dự án:

+ Có phạm vi thu hồi đất từ 2 huyện, thị, thành phố trở lên.

+ Các dự án có giá trị lớn hơn hoặc bằng 40 tỷ đồng đối với Tp Biên Hòa, các huyện Long Thành, Nhơn Trạch; có giá trị lớn hơn hoặc bằng 20 tỷ đồng đối với thị xã Long Khánh và huyện Trảng Bom; có giá trị lớn hơn hoặc bằng 10 tỷ đồng đối với các huyện còn lại.

Thời gian phê duyệt phương án bồi thường không quá 15 ngày (ngày làm việc) kể từ ngày nhận được tờ trình của Hội đồng bồi thường cấp huyện.

Điều 19. Chi phí tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư

Được thực hiện theo quy định tại khoản 6 Điều 4 Nghị định 17/2006/NĐ-CP ngày 27/01/2006 của Chính phủ.

Điều 20. Chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; bố trí tái định cư

1. Việc chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ và tái định cư được thực hiện sau khi có quyết định phê duyệt phương án bồi thường của Chủ tịch UBND cấp huyện hoặc của Chủ tịch UBND tỉnh.

2. Chậm nhất là 8 ngày kể từ ngày nhận được quyết định phê duyệt phương án bồi thường của Chủ tịch UBND cấp huyện hoặc của Chủ tịch UBND tỉnh, chủ dự án phải nộp toàn bộ kinh phí bồi thường, hỗ trợ theo quyết định vào tài khoản của Hội đồng bồi thường cấp huyện. Hội đồng bồi thường cấp huyện triển khai thực hiện quyết định bồi thường bằng hình thức hợp thông báo (có biên bản họp) hoặc gửi bản sao quyết định bồi thường kèm theo thông báo chi trả tiền đến từng hộ.

Trường hợp thông báo chi trả tiền chậm, nếu tại thời điểm thông báo chi trả tiền lần 1 (tính đến ngày người được bồi thường nhận được thông báo nhận

tiền bồi thường kèm theo bản sao quyết định bồi thường) mà Nhà nước đã có quy định khác để thay đổi chính sách, giá cả bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thì phải thu hồi và thay thế quyết định bồi thường (nếu xảy ra đối với tất cả các hộ trong phương án) hoặc điều chỉnh quyết định bồi thường (nếu xảy ra đối với một số hộ trong phương án) cho phù hợp với quy định mới của Nhà nước.

3. Trước khi chi trả tiền bồi thường, Hội đồng bồi thường cấp huyện phải thông báo công khai về quyết định bồi thường kèm theo thông báo nhận tiền đến từng người bị thu hồi đất; thông báo công khai cách tính toán bồi thường của từng hộ (đã được Chủ tịch UBND cấp có thẩm quyền phê duyệt) kèm theo bảng tính toán giá trị bồi thường của từng hộ.

Các loại hồ sơ thông báo công khai phải được niêm yết tại trụ sở UBND cấp xã và thôn, ấp, khu phố.

4. Khấu trừ nghĩa vụ tài chính vào tiền bồi thường:

Chủ tịch UBND cấp huyện chỉ đạo cho Chi cục thuế cấp huyện chủ trì phối hợp cùng Hội đồng bồi thường cấp huyện tính toán khấu trừ các khoản nghĩa vụ tài chính chưa thực hiện vào tổng số tiền bồi thường, hỗ trợ của từng hộ theo quy định tại khoản 5 Điều 42 của Luật Đất đai năm 2003 trước khi chi trả tiền bồi thường.

5. Việc chi trả tiền bồi thường do Hội đồng bồi thường cấp huyện chủ trì, phối hợp với chủ đầu tư, kho bạc Nhà nước hoặc ngân hàng để thực hiện.

6. Thông báo nhận tiền:

Sau khi chủ dự án chuyển tiền đến Hội đồng bồi thường, trong thời gian chậm nhất là 05 ngày, Hội đồng bồi thường gửi thông báo nhận tiền kèm theo bản sao quyết định bồi thường cho chủ hộ, ghi rõ thời gian có mặt để nhận tiền và mang theo các loại giấy tờ như chứng minh thư, sổ hộ khẩu, giấy tờ về nhà đất để đối chứng. Thông báo được lập 03 bản; Hội đồng bồi thường giữ 01 bản và vào sổ lưu, UBND cấp xã giữ 01 bản, 01 bản gửi cho người có đất bị thu hồi.

Thông báo nhận tiền gửi cho người có đất bị thu hồi phải có ký nhận, ngày nhận của chủ hộ hoặc người đồng sở hữu.

Nếu lần 01 chủ hộ không đến nhận tiền thì thông báo nhận tiền được gửi cho chủ hộ thêm 02 lần, mỗi lần gửi cách nhau 15 ngày và vào sổ lưu như lần 01. (thông báo nhận tiền lần 02 trở đi không phải gửi kèm theo bản sao quyết định bồi thường).

Trong trường hợp chủ hộ đi vắng hoặc không xác định được địa chỉ thì Hội đồng bồi thường cấp huyện phải thông báo trên báo hoặc phương tiện truyền thông liên tiếp 03 kỳ trong vòng 30 ngày (đăng báo Đồng Nai, Đài Phát thanh truyền hình Đồng Nai, loa đài của cấp xã). Nếu sau 30 ngày kể từ ngày đăng thông báo mà chủ hộ không đến nhận thì Hội đồng bồi thường lập biên bản

xác nhận và nộp tiền bồi thường vào kho bạc Nhà nước để chờ xử lý theo diện vắng chủ.

7. Khi chi trả tiền bồi thường, Hội đồng bồi thường cấp huyện phải thu hồi toàn bộ các giấy tờ về nhà, đất (bản chính) và chuyển cho Phòng Tài nguyên và Môi trường, Phòng Công thương huyện (thị xã, thành phố) và Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện để chỉnh lý hoặc thu hồi giấy tờ về nhà, đất theo quy định.

8. Trường hợp người có đất bị thu hồi không đồng ý nhận tiền bồi thường thì sau 15 ngày kể từ ngày thông báo chi trả tiền bồi thường lần 03, tùy theo tình hình thực tế mà Hội đồng bồi thường cấp huyện chuyển gửi số tiền bồi thường vào kho bạc địa phương hoặc quỹ tín dụng của Nhà nước để đảm bảo quyền lợi cho người bị thu hồi đất.

9. Những trường hợp đang tranh chấp, vắng chủ, kiểm tra bắt buộc hoặc chủ hộ không ký biên bản kiểm tra hiện trạng thì Chủ tịch UBND cấp huyện chỉ đạo cho Thanh tra cấp huyện phối hợp cùng Hội đồng bồi thường cấp huyện và UBND cấp xã thẩm tra xác minh đối tượng và quá trình sử dụng đất để làm cơ sở chi trả bồi thường. Phần tiền bồi thường tạm thời nộp 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. Nếu sau khi thẩm tra xác minh mà có sự khác biệt về đối tượng bồi thường, số tiền bồi thường, hỗ trợ so với quyết định đã phê duyệt thì Hội đồng bồi thường lập tờ trình báo cáo cấp có thẩm quyền để quyết định điều chỉnh.

10. Hội đồng bồi thường cấp huyện thực hiện việc bố trí tái định cư theo phương án được duyệt.

11. Hội đồng bồi thường cấp huyện kiểm tra diện tích, số tờ, số thửa đất đã bồi thường để có cơ sở cho việc điều chỉnh chính xác các loại giấy tờ về nhà, đất sau này.

Chương IV

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 21. Giải quyết khiếu nại

Việc giải quyết khiếu nại đối với quyết định bồi thường thực hiện theo quy định tại Điều 61 Nghị định 84/2007/NĐ.CP ngày 25/05/2007 của Chính phủ.

Điều 22. Khen thưởng, xử phạt

Người bị thu hồi đất thực hiện giải tỏa đúng quy định của Hội đồng bồi thường cấp huyện; các đơn vị, cá nhân có thành tích trong công tác bồi thường giải tỏa thì được khen thưởng theo quy định của Nhà nước.

Trường hợp người bị thu hồi đất không thực hiện giải tỏa đúng quy định thì Hội đồng bồi thường cấp huyện phối hợp cùng Ủy ban Mặt trận Tổ quốc cấp huyện và các đoàn thể tổ chức vận động, giáo dục, thuyết phục người bị thu hồi đất thực hiện theo chủ trương của Nhà nước. Nếu vẫn cố tình không chấp hành, UBND cấp huyện áp dụng các biện pháp cưỡng chế buộc phải di dời để giải phóng mặt bằng và đối tượng bị cưỡng chế phải chịu chi phí cho việc cưỡng chế theo qui định của pháp luật.

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

Điều 23. Tổ chức thực hiện

Sở Tài chính, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Xây dựng, UBND các huyện, thị xã, thành phố Biên Hòa củng cố kiện toàn tổ chức Hội đồng bồi thường cấp huyện để tổ chức thực hiện tốt, đúng quy định.

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

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



Đinh Quốc Thái

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

TỜ KHAI ĐẤT ĐAI TÀI SẢN BỊ THU HỒI (mẫu 1)

Dự án:

Họ và tên chủ hộ:

CMND số Ngày và nơi cấp:

Địa chỉ thường trú (tạm trú):

Tổng số nhân khẩu trong hộ:

Trong đó số lao động:

I. ĐẤT ĐAI, TÀI SẢN:

1. Đất đai:

- Tổng diện tích thu hồi:m².

Trong đó: + Đất ở:m².

+ Đất nông nghiệp:m².

+ Đất:m².

- Các giấy tờ về quyền sử dụng đất:

- Trường hợp không có giấy tờ về QSDĐ thì ghi rõ sử dụng từ năm nào, trước đây ai sử dụng, mục đích sử dụng, tình trạng tranh chấp và sử dụng ổn định. Tình trạng thực hiện các nghĩa vụ của người sử dụng đất:

2. Nhà cửa, vật kiến trúc:

Nhà xây dựng năm..... loại nhà

Mái:..... khung cột tường

nềntrần cửa

Diện tích xây dựng chính: chiều ngang m x chiều dài m.

Đồng hồ điện: đồng hồ nước

Vật kiến trúc khác: (giếng, sân, chuồng trại, mô mã phải di dời ...)

Họa đồ bố trí nhà cửa, vật kiến trúc:

3. Cây trái hoa màu:

STT	Tên loại cây	Số lượng cây				Ghi chú
		Loại A	Loại B	Loại C	Loại D	

II. Ý KIẾN NGUYỆN VỌNG CỦA CHỦ HỘ:

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Nguyện vọng của chủ hộ về tái định cư (phân tán hoặc tập trung):

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

....., ngày tháng năm

Chủ hộ
(Ký, ghi rõ họ tên)

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Hộ giải tỏa trắng

Có Không

**BIÊN BẢN ĐO ĐẠC, KIỂM KÊ TÀI SẢN
CỦA NGƯỜI CÓ TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT (mẫu 2)**

Công trình:

Hôm nay, vào lúc ngày tháng năm tại

Tổ bồi thường gồm có:

- 1- Ông(Bà) Đại diện
- 2- Ông(Bà) Đại diện
- 3- Ông(Bà) Đại diện
- 4- Ông(Bà) Đại diện
- 5- Ông(Bà) Đại diện

Đã tiến hành kiểm tra đất đai, tài sản của hộ Ông (bà)

Địa chỉ:

CMND số: kết quả như sau:

I.Nhà cửa, vật kiến trúc:

Nhà xây dựng năm..... loại nhà

Mái:..... khung cột tường

nềntrần cửa

Diện tích xây dựng chính: chiều ngang m x chiều dài m.

Đồng hồ điện: đồng hồ nước

Vật kiến trúc khác: (giếng sân chuồng trại ...)

Họa đồ bố trí nhà cửa, vật kiến trúc:

UBND xã, phường, thị trấn

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh Phúc

Số /GXN

ngày tháng năm

GIẤY XÁC NHẬN NGUỒN GỐC NHÀ, ĐẤT (mẫu 3)

Phân đất thu hồi thuộc dự án:

UBND xã: xác nhận:

- Hộ Ông (Bà):

- Địa chỉ:

Có sử dụng các thửa đất (ghi số tờ bản đồ, số thửa, diện tích của thửa):

Tờ	Thửa	Diện tích m ²	Bản đồ sử dụng ngày tháng	Hạng đất nộp thuế NN	Loại đất	Mục đích SDĐ
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
Tổng						

- Nguồn gốc sử dụng đất: (từ tháng năm nào đến tháng năm nào, do ai sử dụng, mục đích sử dụng, có tranh chấp không - ghi cho từng thửa, nếu nhiều thửa có cùng tính chất, mục đích sử dụng, nguồn gốc thì có thể ghi chung cho nhiều thửa).

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Người kiểm tra
(Ký tên)

Đội thuế xã
(Ký tên)

Cán bộ Địa chính xã
(Ký tên)

Chủ tịch UBND xã
(Ký tên đóng dấu)

