

HƯỚNG DẪN VỀ CÔNG TÁC THU HỒI ĐẤT, BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ, TÁI ĐỊNH CƯ KHI THỰC HIỆN CHÍNH QUYỀN 02 CẤP

(Kèm theo Công văn số /SNNMT-ĐKCGCN&GD ngày /7/2025
của Sở Nông nghiệp và Môi trường)

I. CĂN CỨ LẬP PHƯƠNG ÁN BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ, TÁI ĐỊNH CƯ KHI NHÀ NƯỚC THU HỒI ĐẤT

1. Cơ sở pháp lý chung

(1). Nghị quyết số 76/2025/UBTVQH15 về việc sắp xếp đơn vị hành chính năm 2025 được Ủy ban Thường vụ Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XV, phiên họp thứ 44 thông qua ngày 14/4/2025;

(tại khoản 2 Điều 13 của Nghị quyết số 76/2025/UBTVQH15 quy định:

Điều 13. Việc thực hiện chế độ, chính sách đặc thù đối với đơn vị hành chính mới sau sắp xếp

...

2. Giữ nguyên phạm vi, đối tượng và nội dung của các chế độ, chính sách theo quy định của trung ương và địa phương áp dụng đối với đơn vị hành chính như trước khi sắp xếp cho đến khi có quyết định khác của cấp có thẩm quyền.)

(2). Luật số 87/2025/QH15 ngày 25/6/2025 sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật

(tại điểm b khoản 20 Điều 1 quy định:

b) Trường hợp nhiều đơn vị hành chính được nhập thành một đơn vị hành chính mới cùng cấp thì văn bản quy phạm pháp luật của Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân, Chủ tịch Ủy ban nhân dân của đơn vị hành chính được nhập tiếp tục có hiệu lực trong phạm vi đơn vị hành chính đó cho đến khi Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân, Chủ tịch Ủy ban nhân dân của đơn vị hành chính mới ban hành văn bản hành chính để quyết định việc áp dụng hoặc bãi bỏ văn bản quy phạm pháp luật của Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân, Chủ tịch Ủy ban nhân dân của đơn vị hành chính được nhập hoặc ban hành văn bản quy phạm pháp luật mới;)

(3) Luật Đất đai 2024;

(4) Nghị định số 88/2024-CP ngày 15/7/2024 của Chính phủ Quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất;

- Các Nghị định có liên quan:

(1) Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ Quy định về giá đất;

(2) Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 của Chính phủ Quy định về điều tra có bản đất đai; đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và hệ thống thông tin;

(3) Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

(4) Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ Quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

(5) Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ Quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân cấp trong lĩnh vực đất đai;

2. Cơ sở pháp lý của 2 tỉnh trước sáp nhập

2.1. Về Quy định chi tiết về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư:

- Tỉnh Hưng Yên cũ có Quyết định số 28/2024/QĐ-UBND ngày 17/9/2024 của UBND tỉnh Hưng Yên ban hành Quy định chi tiết về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Hưng Yên;

- Tỉnh Thái Bình trước sáp nhập có Quyết định số 34/2024/QĐ-UBND ngày 30/9/2024 của UBND tỉnh ban hành Quy định một số chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Thái Bình.

2.2. Về Quy định mức chi đảm bảo cho việc tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất:

- Tỉnh Hưng Yên cũ có Quyết định số 19/2025/QĐ-UBND ngày 05/5/2025 của UBND tỉnh Hưng Yên quy định mức chi đảm bảo cho việc tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Hưng Yên;

- Tỉnh Thái Bình trước sáp nhập có Quyết định số 35/2024/QĐ-UBND ngày 15/10/2024 Quy định mức chi đảm bảo cho việc tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Thái Bình.

2.3. Về đơn giá bồi thường nhà cửa, vật kiến trúc, mồ mả và các công trình xây dựng khác:

- Tỉnh Hưng Yên cũ có Quyết định số 125/QĐ-UBND ngày 16/01/2025 của UBND tỉnh Hưng Yên về việc ban hành đơn giá bồi thường nhà cửa, vật kiến trúc, mồ mả và các công trình xây dựng khác trong công tác giải phóng mặt bằng trên địa bàn tỉnh Hưng Yên năm 2025.

- Tỉnh Thái Bình trước sáp nhập có Quyết định số 31/2024/QĐ-UBND ngày 27/9/2024 Quy định Đơn giá bồi thường về nhà, nhà ở và công trình xây dựng khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Thái Bình.

2.4. Về đơn giá và mức bồi thường thiệt hại đối với cây trồng, vật nuôi là thủy sản hoặc vật nuôi khác:

- Tỉnh Hưng Yên cũ có Quyết định số 03/2025/QĐ-UBND của UBND tỉnh Hưng Yên Quy định đơn giá và mức bồi thường thiệt hại đối với cây trồng, vật nuôi là thủy sản hoặc vật nuôi khác khi Nhà nước thu hồi đất không thể di chuyển được; mức hỗ trợ di dời vật nuôi khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Hưng Yên;

- Tỉnh Thái Bình trước sáp nhập có Quyết định số 32/2024/QĐ-UBND ngày 30/9/2024 của UBND tỉnh ban hành Quy định đơn giá bồi thường thiệt hại cây trồng, vật nuôi Khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Thái Bình.

2.5. Các văn bản của tỉnh liên quan giải phóng mặt bằng:

- Tỉnh Hưng Yên cũ có Quyết định số 27/2024/QĐ-UBND của UBND tỉnh Hưng Yên Ban hành quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất ngày 18 tháng 01 năm 2024 và Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ.

- Tỉnh Thái Bình trước sáp nhập có Quyết định số 33/2024/QĐ-UBND ngày 30/9/2024 của UBND tỉnh ban hành Quy định chi tiết một số điều của Luật Đất đai và Nghị định quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai trên địa bàn tỉnh Thái Bình.

II. CĂN CỨ PHÁP LÝ QUY ĐỊNH THẨM QUYỀN CỦA CHÍNH QUYỀN ĐỊA PHƯƠNG CẤP XÃ, PHÂN QUYỀN, PHÂN CẤP TRONG GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG, THU HỒI ĐẤT

1. Căn cứ, điều kiện thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng

a) Căn cứ thu hồi đất được quy định tại khoản 1 Điều 80 Luật Đất đai năm 2024, quy định:

“Điều 80. Căn cứ, điều kiện thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng

1. Việc thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng phải căn cứ quy định tại **Điều 78 hoặc Điều 79 của Luật này, đồng thời phải thuộc một trong các trường hợp** sau đây:

a) Dự án có trong **kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện** đã được cơ quan có **thẩm quyền phê duyệt**;

b) Dự án đã có quyết định đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư công, quyết định phê duyệt dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư theo phương thức đối tác công tư;

c) Dự án đã có quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư, quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư, quyết định chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư đối với dự án đầu tư thuộc thẩm quyền phê duyệt chủ trương đầu tư của Quốc hội, Thủ tướng Chính phủ;

d) Có văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền quy định tại Điều 84 của Luật này trong trường hợp thu hồi đất liên quan đến quốc phòng, an ninh.

2. Trường hợp dự án quy định tại khoản 1 Điều này có phân kỳ tiến độ sử dụng đất thì thu hồi đất theo tiến độ của dự án đầu tư được xác định trong văn bản chấp thuận, quyết định chủ trương đầu tư dự án.”

b) Điều kiện thu hồi đất quy định tại khoản 3 Điều 80 Luật Đất đai 2024:

“Điều 80. Căn cứ, điều kiện thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng

3. Điều kiện thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh, phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng **là phải hoàn thành việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và việc bố trí tái định cư theo quy định của Luật này.**

4. Việc thu hồi đất theo quy định tại khoản 26 và khoản 27 Điều 79 của Luật này phải đáp ứng điều kiện quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này và để tạo quỹ đất do Nhà nước đầu tư để quản lý, khai thác hoặc giao đất, cho thuê đất cho nhà đầu tư theo quy định của pháp luật.”

2. Thẩm quyền thu hồi đất:

Trước ngày 01/7/2025, theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 83 Luật Đất đai 2024 thẩm quyền thu hồi đất thuộc về UBND cấp huyện thu hồi đất thuộc trường hợp quy định tại Điều 78 và Điều 79 của Luật này **không phân biệt người sử dụng đất, tổ chức, cá nhân đang quản lý, chiếm hữu đất**;

Tuy nhiên, từ ngày 01/7/2025, theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 5 Nghị định 151/2025/NĐ-CP thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp huyện **chuyển giao cho Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện** Quyết định thu hồi đất thuộc các trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 83 Luật Đất đai; thu hồi đất liên quan đến quy định tại điểm b khoản 3, khoản 5, điểm b khoản 6 Điều 87 và khoản 7 Điều 91 Luật Đất đai.

- Trường hợp người có đất thu hồi không chấp hành quyết định thu hồi đất sau khi Ủy ban nhân dân cấp xã, Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp xã nơi có đất thu hồi và cơ quan có chức năng quản lý đất đai hoặc đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã vận động, thuyết phục thì theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 15 Luật Đất đai 2024, quy định Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm tổ chức thực hiện quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất theo quy định tại điểm b khoản 7 Điều 87 và khoản 3 Điều 89 Luật Đất đai;

- Thẩm quyền ban hành quyết định thành lập Ban cưỡng chế thu hồi đất theo quy định tại Điểm d Khoản 2 Điều 5 Nghị định 151/2025/NĐ-CP có hiệu lực từ ngày 01/07/2025, quy định thẩm quyền của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện theo quy định của Luật Đất đai chuyển giao cho Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã Ban hành quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất quy định tại khoản 3 Điều 89 Luật Đất đai; ban hành quyết định thành lập Ban cưỡng chế thu hồi đất quy định tại điểm a khoản 4 Điều 89 Luật Đất đai;

3. Cơ quan, đơn vị, tổ chức có trách nhiệm thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; quản lý, khai thác, sử dụng quỹ đất đã thu hồi

Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm **chỉ đạo và tổ chức** thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định tại điểm g khoản 1 Điều 14 Nghị định 151/2025/NĐ-CP có hiệu lực từ ngày 01/07/2025.

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

Theo quy định tại điểm a, b khoản 2 Điều 86 Luật Đất đai 2024 thì các đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư bao gồm một hoặc các đơn vị, tổ chức sau đây: a) **Tổ chức phát triển quỹ đất**; b) Đơn vị, tổ chức khác có chức năng thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư;

5. Thẩm quyền quyết định thành lập Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư

Theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 5 Nghị định 151/2025/NĐ-CP, quy định thẩm quyền của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện theo quy định của Luật Đất đai chuyển giao cho Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã Quyết định thành lập Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với từng dự án quy định tại điểm c khoản 2 Điều 86 Luật Đất đai.

6. Thẩm quyền ban hành Thông báo thu hồi đất thực

Theo quy định tại Điểm c Khoản 1 Điều 5 Nghị định 151/2025/NĐ-CP có hiệu lực từ ngày 01/07/2025 thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp huyện, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện **chuyển giao cho Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã** thực hiện **ban hành Thông báo thu hồi đất** quy định tại điểm a khoản 2 Điều 87 Luật Đất đai;

7. Thẩm quyền ban hành quyết định kiểm đếm bắt buộc

Theo quy định tại Điểm b Khoản 2 Điều 5 Nghị định 151/2025/NĐ-CP có hiệu lực từ ngày 01/07/2025 thẩm quyền của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện theo quy định của Luật Đất đai **chuyển giao cho Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã** thực hiện **ban hành quyết định kiểm đếm bắt buộc** quy định tại điểm đ khoản 2 Điều 87 Luật Đất đai.

8. Thẩm định phương án thu hồi đất

Theo điểm b khoản 3 Điều 87 Luật Đất đai 2024 quy định Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư phải được thẩm định trước khi trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định thu hồi đất.

9. Thẩm quyền quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư

Theo quy định tại điểm c khoản 3 Điều 87 Luật Đất đai 2024, Điểm d Khoản 1 Điều 5 Nghị định 151/2025/NĐ-CP thì **UBND cấp xã** có thẩm quyền phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

III. QUY TRÌNH TRÌNH TỰ, THỦ TỤC BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ, TÁI ĐỊNH CƯ, THU HỒI ĐẤT VÌ MỤC ĐÍCH QUỐC PHÒNG, AN NINH; PHÁT TRIỂN KINH TẾ XÃ HỘI VÌ LỢI ÍCH QUỐC GIA, CỘNG CỘNG

Quy trình trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, cộng đồng gồm 16 bước, cụ thể:

Bước 1. Xây dựng kế hoạch thu hồi đất (*Điểm c, Khoản 1 Điều 87 Luật đất đai*):

Đơn vị, tổ chức có trách nhiệm thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư chủ trì, phối hợp với các cơ quan có liên quan xem xét các căn cứ, điều kiện thu hồi đất quy định tại Điều 80 Luật Đất đai để xây dựng kế hoạch thu hồi đất.

Bước 2. Tổ chức họp với người có đất trong khu vực thu hồi:

Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi chủ trì phối hợp với Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cùng cấp, đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và các cơ quan có liên quan, tổ chức họp với người có đất trong khu vực thu hồi để phổ biến, tiếp nhận ý kiến về các nội dung liên quan đến việc thu hồi đất bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của dự án.

Lưu ý:

UBND xã chủ trì phối hợp với đơn vị GPMB tổ chức họp với người dân có đất thu hồi trong phạm vi thu hồi của dự án theo Khoản 1 Điều 87 Luật đất đai 2024.

Tại cuộc họp chủ tịch UBND xã là người chủ trì cuộc họp: Cử người làm thư ký cuộc họp ghi chép nội dung, ý kiến của người dân; thông qua Căn cứ pháp lý; mục đích ý nghĩa của dự án; Danh sách các hộ dân nằm trong vùng phạm vi dự án...

Đại diện đơn vị GPMB thông qua các quy định của Nhà nước về chính sách bồi thường, hỗ trợ trên địa bàn tỉnh; Kế hoạch giải phóng mặt.

Người dân tham gia ý kiến.

Kết thúc hội nghị và ký biên bản hội nghị

Bước 3. Thông báo thu hồi đất và gửi Thông báo thu hồi đất:

- Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã ban hành thông báo thu hồi đất;

- Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi gửi thông báo thu hồi đất đến từng người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan (nếu có), đồng thời niêm yết thông báo thu hồi đất và danh sách người có đất thu hồi trên địa bàn quản lý.

Trường hợp không liên lạc được, không gửi được thông báo thu hồi đất cho người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan (nếu có) thì thông báo trên một trong các báo hàng ngày của trung ương và cấp tỉnh trong 03 số liên tiếp và phát sóng trên đài phát thanh hoặc

truyền hình của trung ương và cấp tỉnh 03 lần trong 03 ngày liên tiếp; niêm yết tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã, địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có đất thu hồi, đăng tải lên cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp xã trong suốt thời gian bồi thường, hỗ trợ, tái định cư mà không phải gửi thông báo thu hồi đất lại.

Lưu ý:

Đối với đất nông nghiệp: Trước khi UBND xã ban hành thông báo thu hồi đất thì đơn vị GPMB phối hợp với cán bộ địa chính, trưởng thôn, chia ruộng của thôn, xã tiến hành thống kê tên từng khẩu nông nghiệp của từng nhà, diện tích của từng nhà nằm trong phạm vi thu hồi (số tờ, số thửa, diện tích thửa, diện tích công ích tại thửa, tỷ lệ % diện tích thu hồi...) sau đó lập danh sách trình UBND xã ban hành thông báo thu hồi đất.

Bước 4. Điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm:

- Đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư chủ trì, phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi, các cơ quan có liên quan và người có đất thu hồi thực hiện việc điều tra, khảo sát, ghi nhận hiện trạng, đo đạc, kiểm đếm, thống kê, phân loại diện tích đất thu hồi và tài sản gắn liền với đất thu hồi; xác định nguồn gốc đất thu hồi và tài sản gắn liền với đất thu hồi;

- Đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư chủ trì, phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi điều tra, xác định, thống kê đầy đủ các thiệt hại thực tế về quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thu hồi; xác định người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan; thu nhập từ việc sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất thu hồi, nguyện vọng tái định cư, chuyển đổi nghề lập danh sách;

+ Lập văn bản đề nghị Phòng Văn hóa - Xã hội xã lập phương án đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm (nếu có).

+ Đối với các trường hợp đủ điều kiện tái định cư UBND xã tổ chức bốc thăm lựa chọn vị trí tái định cư, giao đất ở có thu tiền sử dụng đất cho các hộ có đất bị thu hồi để thực hiện dự án theo quy chế bốc thăm bố trí vị trí tái định cư được UBND xã phê duyệt.

- Trường hợp người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản không phối hợp trong việc điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm thì thực hiện như sau:

+ Ủy ban nhân dân cấp xã chủ trì, phối hợp với Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp xã nơi có đất thu hồi và đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư vận động, thuyết phục để tạo sự đồng thuận trong thực hiện điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm. Việc tổ chức vận động, thuyết phục được tiến hành trong thời gian 15 ngày và phải được thể hiện bằng văn bản.

+ Quá thời hạn 10 ngày kể từ ngày kết thúc vận động, thuyết phục mà người có đất thu hồi vẫn không phối hợp điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã ban hành quyết định kiểm đếm bắt buộc. Người có đất thu hồi có trách nhiệm thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc.

+ Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã ban hành quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc đối với trường hợp người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản không chấp hành quyết định kiểm đếm bắt buộc và tổ chức thực hiện cưỡng chế theo quy định.

Lưu ý:

Sau khi thông báo thu hồi đất được gửi đến từng cá nhân có đất, người có tài sản hoặc có quyền lợi liên quan thì đơn vị GPMB phối hợp với cán bộ chuyên môn của UBND xã tiến hành kiểm kê từng hộ với nội dung: số tờ, số thửa, diện tích thu hồi, tỷ lệ % diện tích thu hồi, số nhân khẩu nông nghiệp được hỗ trợ, tài sản trên đất có những gì thì đo, đếm và vào biên bản.

Biên bản phải được các thành phần sau ký vào biên bản: người kiểm kê của đơn vị GPMB, cán bộ chuyên môn của UBND xã, đại diện chủ hộ, chủ tài sản ký đồng ý các nội dung đã kiểm kê là đầy đủ chính xác để làm căn cứ lập phương án.

Bước 5. Lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (Phương án):

Đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư có trách nhiệm lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

Lưu ý:

- Trước khi lập phương án thì UBND xã tổ chức xác định giá đất cụ thể để đơn vị GPMB có căn cứ lập phương án.

- Phải xét duyệt nguồn gốc đất (xác định diện tích hợp pháp của từng nhà, số nhân khẩu, số lượng tài sản, nguồn gốc tài sản trên đất của hộ gia đình ...)

- Nội dung phương án theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 3 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2024 của Chính phủ Quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất (Nghị định số 88/2024/NĐ-CP) .

Bước 6. Niêm yết công khai phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư:

Đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi niêm yết công khai phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã, địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có đất thu hồi trong thời hạn 30 ngày.

Lưu ý:

Phương án công khai bao gồm:

- Phương án tổng thể của dự án: Nội dung phương án theo khoản 1 Điều 3 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP

- Phương án chi tiết của từng nhà: Nội dung theo khoản 2 Điều 3 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP, được gửi đến từng cá nhân có đất thu hồi

Bước 7. Lấy ý kiến về phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư:

Ngay sau khi hết thời hạn niêm yết công khai, tổ chức lấy ý kiến về phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo hình thức tổ chức họp trực tiếp với người

dân trong khu vực có đất thu hồi. Trường hợp người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản không tham gia họp trực tiếp có lý do chính đáng thì gửi ý kiến bằng văn bản.

Việc tổ chức lấy ý kiến phải được lập thành biên bản, ghi 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, hỗ trợ, tái định cư; tiếp thu, giải trình ý kiến góp ý; có xác nhận của đại diện Ủy ban nhân dân cấp xã, đại diện những người có đất thu hồi.

Trong thời hạn 60 ngày kể từ ngày tổ chức lấy ý kiến, đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư có trách nhiệm phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi tổ chức đối thoại trong trường hợp còn có ý kiến không đồng ý về phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tiếp thu, giải trình ý kiến góp ý về dự thảo phương án bồi thường, hỗ trợ tái định cư; hoàn chỉnh phương án đề trình chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã.

Bước 8. Thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư:

- Việc thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thực hiện như sau:

+ Đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư gửi hồ sơ thẩm định đến **cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã**;

+ Trong thời hạn không quá 30 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ của đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư gửi đến, cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã chủ trì, phối hợp với các cơ quan có liên quan thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trước khi trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

+ Nội dung thẩm định bao gồm: việc tuân thủ quy định pháp luật về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và các nội dung khác có liên quan đến phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

Bước 9. Quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư:

Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

Bước 10. Phổ biến, niêm yết công khai quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư:

Đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã phổ biến, niêm yết công khai quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã và địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có đất thu hồi.

Bước 11. Gửi phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư:

Đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư gửi phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được phê duyệt đến từng người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong đó ghi rõ về mức bồi thường, hỗ trợ, bố trí nhà hoặc đất tái định cư (nếu có), thời gian, địa điểm chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ; thời gian bố trí nhà

hoặc đất tái định cư (nếu có) và thời gian bàn giao đất đã thu hồi cho đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

Bước 12. Thực hiện bồi thường, hỗ trợ, bố trí tái định cư:

Đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ, bố trí tái định cư theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được phê duyệt.

Bước 13. Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã ban hành quyết định thu hồi đất theo quy định.

Bước 14. Trường hợp người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất không đồng ý hoặc không phối hợp thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã phê duyệt thì thực hiện như sau:

- Ủy ban nhân dân cấp xã chủ trì, phối hợp với Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp xã nơi có đất thu hồi và đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư vận động, thuyết phục để tạo sự đồng thuận trong thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư. Việc tổ chức vận động, thuyết phục được tiến hành trong thời gian 10 ngày và phải được thể hiện bằng văn bản;

- Quá thời hạn 10 ngày kể từ ngày kết thúc vận động, thuyết phục mà người có đất thu hồi vẫn không đồng ý hoặc không phối hợp thực hiện thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã ban hành quyết định thu hồi đất.

Bước 15. Trường hợp người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không bàn giao đất cho đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thì thực hiện như sau:

- Ủy ban nhân dân cấp xã chủ trì, phối hợp với Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp xã nơi có đất thu hồi và đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư vận động, thuyết phục để người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bàn giao đất cho đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư. Việc tổ chức vận động, thuyết phục được tiến hành trong thời gian 10 ngày và phải được thể hiện bằng văn bản;

- Quá thời hạn 10 ngày kể từ ngày kết thúc vận động, thuyết phục mà người có đất thu hồi vẫn không chấp hành việc bàn giao đất cho đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã ban hành quyết định cưỡng chế thu hồi đất và tổ chức thực hiện việc cưỡng chế theo quy định tại Điều 89 của Luật Đất đai.

Bước 16. Quản lý đất đã được thu hồi

Tổ chức phát triển quỹ đất, Chi nhánh Tổ chức phát triển quỹ đất khu vực, Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm quản lý đất đã được thu hồi trong khi chưa giao đất, cho thuê đất theo quy định tại khoản 5 Điều 86 của Luật Đất đai.