

Số: 4490 /QĐ-UBND

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 7 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

Về việc ban hành Quy chế phối hợp thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, thu hồi đất và cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất để thực hiện dự án vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15 ngày 16 tháng 6 năm 2025;

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18 tháng 01 năm 2024;

Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 13 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất;

Căn cứ Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai;

Căn cứ Kết luận chỉ đạo của đồng chí Trần Lưu Quang, Ủy viên Bộ Chính trị, Bí thư Thành ủy tại Thông báo số 179-TB/VPUB ngày 17 tháng 3 năm 2026 của Văn phòng Thành ủy Thành phố Hồ Chí Minh;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 13019/TTr-SNNMT-BTTĐC ngày 08 tháng 5 năm 2026, Công văn số 18256/SNNMT-BTTĐC ngày 16 tháng 6 năm 2026 và Công văn số 20519/SNNMT-BTTĐC ngày 02 tháng 7 năm 2026; ý kiến của Sở Tư pháp tại Công văn số 4947/STP-VB ngày 11 tháng 5 năm 2026 và Công văn số 5067/STP-VB ngày 12 tháng 5 năm 2026; trên cơ sở biểu quyết thống nhất của các Thành viên Ủy ban nhân dân Thành phố.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành Quy chế

Ban hành kèm theo Quyết định này Quy chế phối hợp thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, thu hồi đất và cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất để thực hiện dự án vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.

Điều 2. Hiệu lực thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

2. Kể từ ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành, Quy chế phối hợp thực hiện trong việc thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư để áp dụng trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh ban hành kèm theo Quyết định số 05/2022/QĐ-UBND ngày 18 tháng 02 năm 2022 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh không tiếp tục áp dụng trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.

Điều 3. Trách nhiệm thi hành

1. Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường có trách nhiệm theo dõi, đôn đốc, hướng dẫn, kiểm tra việc thực hiện Quy chế; định kỳ tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố.

2. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố; Thủ trưởng các sở, ban, ngành Thành phố; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các xã, phường, đặc khu và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- TTUB: CT, các PCT;
- Các sở, ban, ngành Thành phố;
- UBND các xã, phường, đặc khu;
- VPUB: CVP, các PCVP;
- Trung tâm Phát triển quỹ đất Thành phố;
- Các Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng chuyên ngành trực thuộc UBND TP;
- Lưu: VT, ĐT/CT.

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



Hoàng Nguyên Dinh



QUY CHẾ

Phối hợp thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, thu hồi đất và cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất để thực hiện dự án vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh

(Kèm theo Quyết định số 4490/QĐ-UBND ngày 20 tháng 7 năm 2026 của Ủy ban nhân dân Thành phố)

Chương I QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy chế này quy định về cơ chế phối hợp giữa Ủy ban nhân dân cấp xã, các cơ quan chuyên môn thuộc Ủy ban nhân dân cấp xã, đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, chủ đầu tư dự án, người có đất thu hồi và chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thu hồi, các cơ quan, tổ chức khác có liên quan trong việc tổ chức, thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, thu hồi đất và cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất để thực hiện dự án vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh; không thay thế trình tự, thủ tục, thẩm quyền đã được quy định tại Luật Đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

- Ủy ban nhân dân cấp xã.
- Đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.
- Chủ đầu tư dự án.
- Người có đất thu hồi và chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thu hồi.
- Các tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, thu hồi đất và cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất để thực hiện dự án vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.

Điều 3. Nguyên tắc phối hợp

1. Bảo đảm thực hiện đồng bộ, thống nhất, chặt chẽ, kịp thời, công khai, minh bạch.
2. Xác định rõ cơ quan, đơn vị chủ trì, phối hợp; trách nhiệm, quyền hạn của người đứng đầu cơ quan, đơn vị; nội dung, thời hạn, cách thức thực hiện; chế độ thông tin, báo cáo.
3. Tuân thủ các quy định của pháp luật, phù hợp với chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn, quy chế tổ chức hoạt động của từng cơ quan, đơn vị.
4. Không làm phát sinh thủ tục hành chính hoặc thành phần hồ sơ ngoài quy định của pháp luật.
5. Các bên liên quan chủ động cùng phối hợp giải quyết các vướng mắc, phát sinh; nếu có vướng mắc mà các bên không thống nhất được cách giải quyết, cơ quan chủ trì báo cáo cấp có thẩm quyền xem xét, quyết định.

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

1. Đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư 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.
- c) Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

2. Căn cứ tính chất, quy mô của từng dự án, Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi quyết định lựa chọn đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định.

Đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư chủ trì, phối hợp với các cơ quan có liên quan thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, thu hồi đất theo chức trách, nhiệm vụ được giao.

3. Thành lập Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư

a) Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư do Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi quyết định thành lập đối với từng dự án, với thành phần chủ yếu như sau:

- Chủ tịch hoặc Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi: Chủ tịch Hội đồng.

- Đại diện lãnh đạo đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư: Phó Chủ tịch thường trực Hội đồng.

- Đại diện lãnh đạo Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị (hoặc Phòng Kinh tế) cấp xã: Phó Chủ tịch Hội đồng.

- Các thành viên Hội đồng gồm: đại diện của người sử dụng đất có đất thu hồi, một số thành viên khác do Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã quyết định cho phù hợp với thực tế ở địa phương.

- Thành phần mời tham dự họp Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư để giám sát: Đại diện Hội đồng nhân dân, Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp xã và đại diện các tổ chức chính trị - xã hội khác.

b) Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của dự án làm việc theo nguyên tắc tập thể và quyết định theo đa số; trường hợp biểu quyết ngang nhau thì thực hiện theo ý kiến của Chủ tịch Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư. Chủ tịch Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được sử dụng con dấu của Ủy ban nhân dân cấp xã; các Phó Chủ tịch thường trực Hội đồng, Phó Chủ tịch Hội đồng được sử dụng con dấu của đơn vị để thực hiện nhiệm vụ (trong trường hợp được Chủ tịch Hội đồng giao bằng văn bản). Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của dự án 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.

Chương II

NỘI DUNG VÀ TRÁCH NHIỆM PHỐI HỢP

Điều 5. Chuẩn bị hồ sơ xây dựng Kế hoạch thu hồi đất

1. Trách nhiệm của Chủ đầu tư dự án

a) Gửi Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi 02 (hai) bộ hồ sơ để chuẩn bị xây dựng Kế hoạch thu hồi đất, gồm:

- Hồ sơ kèm theo dự án quy định tại khoản 1 Điều 80 Luật Đất đai, gồm một trong các văn bản sau: 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; 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 hoặc 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; văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền quy định tại Điều 84 của Luật Đất đai trong trường hợp thu hồi đất liên quan đến quốc phòng, an ninh.

- Văn bản đề nghị thực hiện công tác thu hồi đất và bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (nêu rõ yêu cầu về tiến độ bàn giao mặt bằng).

- Bản đồ hiện trạng vị trí khu vực thu hồi đất để thực hiện dự án (tỷ lệ theo quy định về đo vẽ thành lập bản đồ địa chính) đã được cơ quan nhà nước cấp có thẩm quyền kiểm duyệt, xác định rõ diện tích và ranh giới, mốc giới của khu vực thu hồi đất.

b) Tiến hành bàn giao ranh giới, mốc giới vị trí khu vực thu hồi đất để thực hiện dự án trên thực địa cho Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi.

2. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi

a) Tiếp nhận hồ sơ dự án, tiếp nhận ranh giới, mốc giới vị trí khu vực thu hồi đất để thực hiện dự án trên thực địa do Chủ đầu tư dự án bàn giao.

b) Quyết định giao đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư để thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, thu hồi đất của dự án theo quy định.

Thời gian hoàn thành các nhiệm vụ liên quan đến công tác chuẩn bị cho việc xây dựng Kế hoạch thu hồi đất: đảm bảo tiến độ công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo dự án đầu tư được duyệt.

Điều 6. Xây dựng Kế hoạch thu hồi đất *(Trong thời gian không quá 10 ngày kể từ ngày nhận được văn bản kèm theo hồ sơ do chủ đầu tư dự án gửi đến)*

1. Trách nhiệm của đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư

Chủ trì, phối hợp với Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị (hoặc Phòng Kinh tế) cấp xã xem xét các căn cứ, điều kiện thu hồi đất theo quy định tại Điều 80 của Luật Đất đai, khoản 3 Điều 3 Nghị quyết số 254/2025/NQ-QH15 ngày 11 tháng 12 năm 2025, Nghị quyết số 66.3/NQ-CP ngày 15 tháng 9 năm 2025 của Chính phủ để xây dựng Kế hoạch thu hồi đất.

Việc xây dựng kế hoạch thu hồi đất phải đảm bảo đáp ứng nhu cầu, tiến độ giải phóng mặt bằng của từng công trình, dự án và quy định của pháp luật.

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

2. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi

Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị (hoặc Phòng Kinh tế) cấp xã phối hợp với đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trong công tác xem xét các căn cứ, điều kiện thu hồi đất, xây dựng Kế hoạch thu hồi đất để Ủy ban nhân dân cấp xã ban hành theo quy định.

3. Trách nhiệm của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi: Ký ban hành Kế hoạch thu hồi đất của dự án.

Điều 7. Rà soát, cung cấp thông tin liên quan về đất đai đối với các thửa đất bị thu hồi thuộc dự án *(Thực hiện song song việc Xây dựng Kế hoạch thu hồi đất; trong thời gian không quá 10 ngày kể từ ngày nhận được văn bản kèm theo hồ sơ do chủ đầu tư dự án gửi đến)*

1. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi

a) Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị (hoặc Phòng Kinh tế) cấp xã chủ trì, phối hợp với Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai nơi có đất thu hồi rà soát, cung cấp thông tin liên quan về đất đai đối với các thửa đất bị thu hồi thuộc dự án; lập danh sách gửi đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư. Danh sách thể hiện họ và tên, địa chỉ, số điện thoại liên lạc của chủ sử dụng đất, diện tích, loại đất, số thửa đất, số tờ bản đồ địa chính bị ảnh hưởng.

b) Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị (hoặc Phòng Kinh tế) cấp xã thống kê danh sách số hộ dự kiến bố trí tái định cư (nền/căn hộ) và đề xuất vị trí, địa điểm bố trí tái định cư (nếu có).

2. Trách nhiệm của Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai nơi có đất thu hồi.

Phối hợp rà soát, cung cấp thông tin theo đề nghị của Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị (hoặc Phòng Kinh tế) cấp xã.

Điều 8. Tổ chức họp với người có đất trong khu vực thu hồi *(Trong thời gian không quá 07 ngày kể từ ngày phê duyệt Kế hoạch thu hồi đất).*

1. Trách nhiệm của đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư

a) 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 chuẩn bị và gửi thư mời để tổ chức họp với người có đất trong khu vực thu hồi.

b) Phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã trong công tác tổ chức họp với người có đất trong khu vực thu hồi.

2. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi

a) Chủ trì, phối hợp với Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp xã nơi có đất thu hồi, 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 sau:

- Mục đích, ý nghĩa, tầm quan trọng của dự án, công trình được triển khai trên vùng đất dự kiến thu hồi.

- Các quy định của Nhà nước về chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi thu hồi đất.

- Dự kiến nội dung kế hoạch bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

- Dự kiến khu vực tái định cư trong trường hợp người có đất thu hồi được bố trí tái định cư.

b) Chủ trì trong việc cử đại diện của người sử dụng đất có đất thu hồi tham gia Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của dự án.

3. Trách nhiệm của Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp xã nơi có đất thu hồi

a) Phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã trong công tác tổ chức họp với người có đất trong khu vực thu hồi.

b) Trường hợp người có đất trong khu vực thu hồi không thống nhất cử đại diện của người sử dụng đất có đất thu hồi tham gia Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của dự án thì Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp xã nơi có đất thu hồi có văn bản cử người đại diện của người sử dụng đất có đất thu hồi tham gia Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của dự án.

Điều 9. Ban hành thông báo thu hồi đất *(Trong thời gian không quá 05 ngày kể từ ngày tổ chức họp với người có đất trong khu vực thu hồi)*

1. Trách nhiệm của đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư

Trong thời gian không quá 02 ngày kể từ ngày họp với người có đất trong khu vực thu hồi, đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư chủ trì, phối hợp với các đơn vị liên quan chuẩn bị nội dung đề nghị ban hành thông báo thu hồi đất và gửi Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị (hoặc Phòng Kinh tế) cấp xã phối hợp xử lý theo quy định.

2. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi

Trong thời gian không quá 02 ngày kể từ ngày nhận được nội dung đề nghị của đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị (hoặc Phòng Kinh tế) cấp xã phối hợp kiểm tra, tham mưu Ủy ban nhân dân cấp xã ban hành thông báo thu hồi đất của từng người có đất thu hồi.

3. Trách nhiệm của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi

Trong thời gian không quá 01 ngày kể từ ngày nhận được đề xuất của Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị (hoặc Phòng Kinh tế) cấp xã, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã ban hành thông báo thu hồi đất của từng người có đất thu hồi.

Điều 10. Gửi thông báo thu hồi đất *(Trong thời gian không quá 05 ngày kể từ ngày ban hành thông báo thu hồi đất)*

1. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi

a) Giao đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư chủ trì, phối hợp với các đơn vị có liên quan 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). Việc thực hiện phải bảo đảm thời gian quy định tại điểm a khoản 9 Điều 3 Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội.

b) Niêm yết thông báo thu hồi đất và danh sách người có đất thu hồi trên địa bàn quản lý tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã và địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có đất thu hồi trong suốt thời gian bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

c) Trường hợp người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong khu vực thu hồi đất đồng ý để cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi đất trước thời hạn quy định tại điểm a khoản 9 Điều 3 Nghị quyết số 254/2025/QH15 thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã quyết định thu hồi đất theo quy định.

d) 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 Ủy ban nhân dân cấp xã 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.

2. Trách nhiệm của đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư

a) Chủ trì, phối hợp với các đơn vị có liên quan 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).

Việc xây dựng Kế hoạch thu hồi đất phải bảo đảm đáp ứng nhu cầu, tiến độ giải phóng mặt bằng của từng công trình, dự án và quy định của pháp luật.

c) 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 đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường,

hỗ trợ, tái định cư 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.

Điều 11. Tổ chức điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm *(Trong thời gian không quá 25 ngày kể từ ngày ban hành thông báo thu hồi đất, thực hiện song song, kết hợp với việc gửi thông báo thu hồi đất, không tính thời gian vận động, thuyết phục, cưỡng chế trong trường hợp người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan (nếu có) không phối hợp thực hiện)*

1. Trách nhiệm của đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư

a) Chủ trì, phối hợp với Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị (hoặc Phòng Kinh tế) 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.

b) Chủ trì, phối hợp với Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị (hoặc Phòng Kinh tế) cấp xã nơi có đất thu hồi và các cơ quan có liên quan 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.

c) Trường hợp đã thực hiện các nội dung tại Điều 10 Quy chế này nhưng vẫn không liên lạc được với 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 đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của dự án chủ trì, phối hợp với Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị (hoặc Phòng Kinh tế) cấp xã căn cứ thông tin hồ sơ địa chính, kết quả đo đạc, kiểm đếm thực tế để lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với 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).

d) 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:

Đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã, Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp xã nơi có đất thu hồi 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 đơn vị,

tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư phối hợp với Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị (hoặc Phòng Kinh tế) cấp xã tham mưu Ủy ban nhân dân cấp xã ban hành quyết định kiểm đếm bắt buộc theo quy định.

Đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư phối hợp với Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị (hoặc Phòng Kinh tế) cấp xã tham mưu 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.

2. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi

a) Cử nhân sự thuộc Ủy ban nhân dân cấp xã tham gia phối hợp trong suốt thời gian điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm đất đai, tài sản gắn liền với đất.

b) 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 đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp xã nơi có đất thu hồi tổ chức 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.

3. Trách nhiệm của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi

a) Ký ban hành quyết định kiểm đếm bắt buộc đối với trường hợp người có đất thu hồi không phối hợp điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm.

b) Ký 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 thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc theo quy định tại Điều 88 Luật Đất đai; Điều 36, Điều 37, Điều 38 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP.

4. Trách nhiệm của Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp xã nơi có đất thu hồi

Cử đại diện tham gia phối hợp với đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trong công tác vận động, thuyết phục đối với 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.

Điều 12. Xác nhận nguồn gốc, tình trạng pháp lý nhà, đất và tài sản gắn liền với đất để xác định người sử dụng đất đủ hay không đủ điều kiện bồi thường (Trong thời gian không quá 40 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ do

đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư chuyển đến, thực hiện song song, kết hợp với việc tổ chức điều tra, khảo sát, đo đạc kiểm đếm)

1. Trách nhiệm của đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư

a) Phối hợp cung cấp kết quả điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm và thông tin có liên quan để Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị (hoặc Phòng Kinh tế) cấp xã thực hiện việc xác nhận nguồn gốc, tình trạng pháp lý nhà, đất và tài sản gắn liền với đất theo quy định.

b) Chuẩn bị phương án đào tạo nghề, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm tại địa phương, gửi Phòng Văn hóa - Xã hội cấp xã phối hợp thực hiện theo quy định.

2. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi

a) Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị (hoặc Phòng Kinh tế) cấp xã tham mưu Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận nguồn gốc đất thu hồi và tài sản gắn liền với đất thu hồi đối với từng trường hợp bị ảnh hưởng khi nhà nước thu hồi đất; xác nhận các tiêu chí theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 95 Luật Đất đai; Điều 5 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung bởi khoản 3 Điều 11 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP) để xác định người sử dụng đất đủ hay không đủ điều kiện được bồi thường về đất; xác nhận hộ gia đình, cá nhân không còn đất ở, nhà ở nào khác trên địa bàn cấp xã nơi có đất thu hồi theo các tiêu chí quy định tại điểm a khoản 2 Điều 11 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP (sửa đổi tại điểm a khoản 2 Điều 7 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP).

Đồng thời, Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị (hoặc Phòng Kinh tế) cấp xã tham mưu Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi xác nhận việc sử dụng đất nông nghiệp, sản xuất, kinh doanh của hộ gia đình, cá nhân, tổ chức kinh tế theo quy định tại Điều 109 Luật Đất đai; Điều 19, Điều 20, Điều 22 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP.

b) Phòng Văn hóa - Xã hội chủ trì, phối hợp với đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư kiểm tra, hoàn thiện phương án đào tạo nghề, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm tại địa phương.

Phương án đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm được lập và phê duyệt đồng thời với phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

Điều 13. Ban hành Quyết định biện pháp, mức hỗ trợ khác quy định tại khoản 2 Điều 108 Luật Đất đai; khoản 7 Điều 12, khoản 9 Điều 13 Nghị định 88/2024/NĐ-CP và khoản 12 Điều 3 Nghị quyết số 254/2025/QH15 (thực hiện song song với việc xác nhận nguồn gốc, tình trạng pháp lý nhà, đất và tài sản gắn liền với đất)

1. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi

Căn cứ quy định của Ủy ban nhân dân Thành phố về biện pháp, mức hỗ trợ khác quy định tại Điều 20 Quyết định số 11/2026/QĐ-UBND ngày 06 tháng 3 năm 2026, Ủy ban nhân dân cấp xã ban hành quyết định về biện pháp, mức hỗ trợ khác đối với dự án theo thẩm quyền quy định tại khoản 12 Điều 3 Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11 tháng 12 năm 2025.

2. Trách nhiệm của Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của dự án

Căn cứ tình hình thực tế tại địa phương, trường hợp có phát sinh nội dung về biện pháp, mức hỗ trợ khác ngoài các nội dung đã được Ủy ban nhân dân Thành phố quy định tại Điều 20 Quyết định số 11/2026/QĐ-UBND ngày 06 tháng 3 năm 2026, Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của dự án tổ chức họp xem xét, thống nhất tham mưu Ủy ban nhân dân cấp xã báo cáo, đề xuất trình Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét, quyết định theo quy định tại khoản 2 Điều 108 Luật Đất đai.

Điều 14. Lập dự thảo Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư *(Trong thời gian không quá 20 ngày kể từ ngày nhận được kết quả xác nhận nguồn gốc, tình trạng pháp lý nhà, đất và tài sản gắn liền với đất)*

1. Trách nhiệm của đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư

a) Lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, gồm:

Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của dự án.

Phương án chi tiết về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với từng người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản.

Nội dung Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, Phương án chi tiết về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 3 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15 tháng 7 năm 2024 (sửa đổi, bổ sung bởi khoản 1 Điều 11 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ).

b) Trường hợp có bố trí tái định cư

Đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư phải thông báo cho người có đất ở bị thu hồi, chủ sở hữu nhà ở thuộc đối tượng phải di chuyển chỗ ở về dự kiến phương án bố trí tái định cư và niêm yết công khai ít nhất là 15 ngày tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã, địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có đất thu hồi và tại nơi tái định cư đã có người dân sinh sống trước khi cơ quan có thẩm quyền phê duyệt phương án bố trí tái định cư.

Nội dung thông báo bao gồm địa điểm, quy mô quỹ đất, quỹ nhà tái định cư, thiết kế, diện tích từng lô đất, căn hộ, giá đất, giá nhà tái định cư; dự kiến bố trí tái định cư cho người có đất thu hồi.

Phương án bố trí tái định cư đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt phải được công bố công khai tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã, địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có đất thu hồi và tại nơi tái định cư.

2. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi

Giao trách nhiệm cho đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư quy định tại điểm b khoản 1 Điều 14 Quy chế này.

3. Trách nhiệm của Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của dự án

Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của dự án tổ chức họp thông qua dự thảo Chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của dự án.

Điều 15. Tổ chức niêm yết công khai dự thảo Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư *(Ngay sau khi thực hiện xong khoản 3 Điều 14 Quy chế này)*

1. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi

Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi niêm yết công khai dự thảo 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; đăng tải trên Cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp xã trong thời hạn 10 ngày.

2. Trách nhiệm của đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ 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 thực hiện việc niêm yết công khai dự thảo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

Điều 16. Tổ chức lấy ý kiến về dự thảo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư *(Trong thời gian không quá 05 ngày kể từ ngày hết thời hạn niêm yết công khai dự thảo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, không tính thời gian tổ chức đối thoại đối với trường hợp còn có ý kiến không đồng ý hoặc còn có ý kiến khác về phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư)*

1. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi

a) Ngay sau khi hết thời hạn niêm yết công khai, Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi chủ trì, phối hợp với đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và đại diện những người có đất thu hồi tổ chức lấy ý kiến về phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo hình thức 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 vì lý do chính đáng thì gửi ý kiến bằng văn bản.

b) 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; nội dung tiếp thu, giải trình ý kiến góp ý; có xác nhận của đại diện Ủy ban nhân dân cấp xã và đại diện những người có đất thu hồi.

c) Đối với trường hợp còn có ý kiến không đồng ý hoặc còn có ý kiến khác về phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày tổ chức lấy ý kiến, Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi chủ trì, phối hợp với đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và các cơ quan có liên quan tổ chức đối thoại.

2. Trách nhiệm của đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư

a) Phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã trong việc tổ chức lấy ý kiến về phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

b) Giải thích, trả lời các ý kiến của người dân chưa đồng ý với phương án trong buổi đối thoại; tổng hợp, hoàn thiện phương án để phối hợp với Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị (hoặc Phòng Kinh tế) cấp xã thẩm định theo quy định.

c) Trong thời gian niêm yết công khai và lấy ý kiến đối với dự thảo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, trường hợp tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có đất, tài sản gắn liền với đất thuộc phạm vi thu hồi có ý kiến, kiến nghị, phản ánh liên quan đến nội dung dự thảo phương án, bao gồm số liệu kiểm kê, kết quả đo đạc, xác định đối tượng sử dụng đất, loại đất, diện tích đất thu hồi, giá đất, giá trị bồi thường đối với đất, tài sản và các khoản hỗ trợ khác, thì đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị (hoặc Phòng Kinh tế) cấp xã nơi có đất thu hồi, chủ đầu tư và các cơ quan, đơn vị có liên quan thẩm tra, xác minh và điều chỉnh nếu có sai sót theo chính sách, phương án của từng trường hợp cụ thể theo quy định của pháp luật.

Điều 17. Thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (Trong thời gian 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)

1. Trách nhiệm của đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư

a) Phối hợp, cung cấp hồ sơ, tài liệu có liên quan để Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị (hoặc Phòng Kinh tế) cấp xã thực hiện thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định.

Văn bản đề nghị thẩm định.

Hồ sơ gồm: văn bản đề nghị thẩm định; phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư gồm các nội dung quy định tại Điều 3 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP; thông báo thu hồi đất; văn bản kiểm đếm, thống kê, phân loại diện tích đất thu hồi và tài sản; trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính thửa đất thu hồi; văn bản xác định nguồn gốc thửa đất thu hồi và tài sản gắn liền với đất; biên bản tổ chức lấy ý kiến về phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; các giấy tờ khác có liên quan (nếu có).

2. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi

a) Trong thời gian không quá 30 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ do đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cung cấp, Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị (hoặc Phòng Kinh tế) 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 tham mưu Ủy ban nhân dân cấp xã ban hành Quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

Trường hợp phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư phải chỉnh sửa, bổ sung thì thời gian chỉnh sửa, bổ sung không tính vào thời gian trên (thời gian chỉnh sửa, bổ sung phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư không quá 10 ngày kể từ ngày có kết quả thẩm định).

b) 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.

Biên bản thẩm định phải có đầy đủ chữ ký của đại diện các cơ quan, đơn vị tham gia thẩm định và được lưu trữ trong hồ sơ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của dự án.

Điều 18. Quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư *(Trong thời gian không quá 03 ngày kể từ ngày hoàn thành thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư)*

Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị (hoặc Phòng Kinh tế) cấp xã hoàn chỉnh nội dung phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, tham mưu Ủy ban nhân dân cấp xã quyết định phê duyệt trong cùng quyết định phê duyệt giá đất để tính bồi thường khi nhà nước thu hồi đất theo quy định.

Điều 19. Thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư có hiệu lực thi hành)

1. Trách nhiệm của đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư:

a) Phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi niêm yết công khai quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

b) 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.

c) Thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ, bố trí tái định cư theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

Đồng thời, đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư có trách nhiệm thu Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản gốc), các quyết định giao đất, cho thuê đất và các giấy tờ liên quan của phần diện tích đất bị thu hồi và phối hợp với người có đất thu hồi, Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai để thực hiện việc quản lý, cập nhật biến động đất đai đối với Giấy chứng nhận của phần diện tích đất bị thu hồi.

d) Trường hợp đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư chậm chi trả thì khi thanh toán tiền bồi thường, hỗ trợ cho người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản, ngoài tiền bồi thường, hỗ trợ theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được phê duyệt thì người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản còn được thanh toán thêm một khoản tiền bằng mức tiền chậm nộp theo quy định của Luật Quản lý thuế tính trên số tiền chậm trả và thời gian chậm trả. Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm phê duyệt phương án chi trả bồi thường chậm cho người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản.

đ) Trường hợp người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản không nhận tiền bồi thường, hỗ trợ theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được phê duyệt hoặc trường hợp đất thu hồi, tài sản đang có tranh chấp thì tiền bồi thường, hỗ trợ được gửi vào tài khoản tiền gửi của đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư mở tại ngân hàng thương mại do Nhà nước nắm giữ cổ phần chi phối theo lãi suất không kỳ hạn. Tiền lãi từ khoản tiền bồi thường, hỗ trợ được trả cho người có quyền sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản được bồi thường, hỗ trợ.

2. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi:

a) 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.

b) Việc niêm yết công khai phải được lập thành biên bản, có xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã, trưởng khu phố/ấp, đại diện người có đất thu hồi và lưu vào hồ sơ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của dự án.

3. Trách nhiệm của Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai

Thực hiện việc quản lý, cập nhật biến động đất đai đối với Giấy chứng nhận của phần diện tích đất bị thu hồi theo quy định.

4. Trách nhiệm của Chủ đầu tư dự án

Bảo đảm nguồn kinh phí chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ 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.

5. Người sử dụng đất được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất mà chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai đối với Nhà nước theo quy định của pháp luật thì phải trừ đi khoản tiền chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính vào số tiền được bồi thường để hoàn trả ngân sách nhà nước.

a) Khoản tiền chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai bao gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp cho Nhà nước và tiền chậm nộp (nếu có) nhưng đến thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư vẫn chưa nộp.

b) Số tiền chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính quy định tại điểm a khoản này được xác định theo quy định của pháp luật về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

Trường hợp số tiền chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính đến thời điểm có quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư lớn hơn số tiền được bồi thường thì hộ gia đình, cá nhân tiếp tục được ghi nợ số tiền chênh lệch đó; nếu hộ gia đình, cá nhân được bố trí tái định cư thì sau khi trừ số tiền bồi thường vào số tiền để được giao đất ở, mua nhà ở tại nơi tái định cư mà số tiền còn lại nhỏ hơn số tiền chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính thì hộ gia đình, cá nhân tiếp tục được ghi nợ số tiền chênh lệch đó.

c) Tiền được bồi thường để trừ vào số tiền chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính gồm tiền được bồi thường về đất, tiền được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại (nếu có).

Không trừ các khoản tiền được bồi thường chi phí di chuyển, bồi thường thiệt hại về tài sản, bồi thường do ngừng sản xuất kinh doanh và các khoản tiền được hỗ trợ vào khoản tiền chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai.

6. Khi xác định khoản tiền bồi thường về đất mà người có đất thu hồi được nhận theo quy định thì phải trừ khoản tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp như khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

7. Việc phân chia tiền bồi thường, hỗ trợ cho người có chung quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện theo thỏa thuận của những người có chung quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về dân sự.

Điều 20. Phối hợp trong việc tiếp nhận, bàn giao, bố trí, cấp giấy chứng nhận nhà ở, đất ở tái định cư đối với các dự án do nhà nước thu hồi đất trên địa bàn Thành phố

1. Trách nhiệm của Trung tâm Quản lý nhà và Giám định xây dựng
(Đối với quỹ nhà ở (căn hộ) bàn giao về Trung tâm Quản lý nhà và Giám định xây dựng để tiếp nhận, quản lý và bàn giao)

a) Tiếp nhận, quản lý quỹ nhà ở (căn hộ) tại các dự án trên địa bàn Thành phố (bao gồm cả nhà ở (căn hộ) đã hoặc chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất).

b) Về công tác bàn giao.

Sau khi Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có dự án ban hành Quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư:

Trung tâm Quản lý nhà và Giám định xây dựng có trách nhiệm rà soát, kiểm tra hiện trạng thực tế nhà ở (căn hộ); tổ chức sửa chữa, khắc phục hư hỏng (nếu có) trước khi bàn giao cho người dân theo quy định.

*(Trường hợp sửa chữa có giá trị nhỏ hoặc thuộc phạm vi được phép tự thực hiện không phải trình thẩm định và không phải lựa chọn nhà thầu thì thời gian thực hiện dự kiến từ **03 đến 07 ngày**, nhưng vẫn phải đảm bảo tuân thủ quy định về quản lý chi phí, chất lượng công trình và hồ sơ liên quan.*

Đối với công tác sửa chữa nhà ở (căn hộ), Trung tâm phải thực hiện đầy đủ các trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật về xây dựng và đấu thầu, bao gồm: khảo sát, đánh giá hiện trạng nhà ở (căn hộ); lập phương án, kế hoạch và dự toán chi phí sửa chữa; trình hồ sơ thẩm định, phê duyệt tại Sở Xây dựng hoặc cơ quan có thẩm quyền (đối với trường hợp thuộc diện phải trình); tổ chức lựa chọn đơn vị thi công (trường hợp phải lựa chọn nhà thầu); ký kết hợp đồng; tổ chức thi công, giám sát, nghiệm thu và thanh quyết toán theo quy định. Thời gian thực hiện dự kiến hoàn thành công tác sửa chữa từ 04 đến 05 tháng.

Việc bàn giao nhà ở (căn hộ) cho người dân chỉ được thực hiện khi đã đảm bảo đầy đủ điều kiện pháp lý, hoàn thành công tác sửa chữa (nếu có), đảm bảo chất lượng, an toàn sử dụng và đúng đối tượng theo quy định. Thời gian thực hiện bàn giao nhà ở (căn hộ) cho người dân là 03 ngày kể từ khi nhà ở (căn hộ) đủ điều kiện bàn giao.

Do đó, đối với nhà ở (căn hộ) cần sửa chữa, trên cơ sở quỹ nhà ở (căn hộ) được phân bổ, Ủy ban nhân dân cấp xã khẩn trương rà soát và gửi thông tin đến Trung tâm (06 tháng trước khi bố trí nhà ở (căn hộ) để lập kế hoạch sửa chữa, nhằm kịp thời đáp ứng công tác bố trí tái định cư cho hộ gia đình, cá nhân).

Sau khi xác định đủ điều kiện ký Hợp đồng, Trung tâm Quản lý nhà và Giám định xây dựng liên hệ hộ gia đình, cá nhân thực hiện ký Hợp đồng và thực hiện nghĩa vụ tài chính theo đúng thời gian quy định trong Hợp đồng.

Trường hợp có phát sinh thừa kế nhưng chưa thực hiện khai nhận di sản thừa kế thì Trung tâm Quản lý nhà và Giám định xây dựng có trách nhiệm phối hợp với Sở Nông nghiệp và Môi trường, Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất bị thu hồi đối chiếu hồ sơ thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư để giải quyết như sau:

+ Nếu quyết định thu hồi đất, quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã cập nhật đại diện thừa kế thì Trung tâm Quản lý nhà và Giám định xây dựng xem xét ký Hợp đồng bố trí tái định cư theo tên của đại diện những người thừa kế đã được cập nhật trên quyết định thu hồi đất, quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

+ Nếu đang có tranh chấp nhưng chưa được giải quyết thì việc ký hợp đồng được thực hiện sau khi có bản án, quyết định của cơ quan có thẩm quyền.

Trường hợp Trung tâm Quản lý nhà và Giám định xây dựng đã mời hộ dân lên ký Hợp đồng 03 lần mà hộ dân không lên thì đề nghị Trung tâm có văn bản thông báo đến đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư dự án báo cáo Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có dự án thông báo cho hộ dân xem như không còn nhu cầu tái định cư bằng nhà ở (căn hộ).

Trường hợp đã hết thời hạn quy định trong Hợp đồng mà hộ dân không liên hệ Trung tâm Quản lý nhà và Giám định xây dựng để thực hiện nghĩa vụ tài chính thì Trung tâm ban hành Thông báo chấm dứt hợp đồng và gửi văn bản đến đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư dự án và Ủy ban nhân dân cấp xã để thông báo cho người dân về việc chấm dứt Hợp đồng và xem như hộ dân không còn nhu cầu tái định cư bằng nhà ở (căn hộ).

(Việc xác định người dân không còn nhu cầu nhận căn hộ tái định cư chỉ được thực hiện sau khi đã thông báo bằng văn bản, bảo đảm người dân được biết,

được giải trình và được cơ quan có thẩm quyền hoặc đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư xác nhận theo quy định.)

Trường hợp hộ dân thực hiện nghĩa vụ tài chính sau khi Trung tâm ban hành Thông báo chấm dứt Hợp đồng và có văn bản gửi đến đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư dự án và Ủy ban nhân dân cấp xã, Trung tâm tiếp tục tham mưu Hợp đồng để ký kết với hộ dân và tổ chức bàn giao nhà ở (căn hộ) cho hộ dân theo quy định.

Sau khi hộ dân hoàn thành việc ký kết Hợp đồng và thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính theo nội dung Hợp đồng, giao Trung tâm Quản lý nhà và Giám định xây dựng phối hợp với đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư dự án tổ chức bàn giao nhà ở (căn hộ) cho người dân được bố trí tái định cư theo Hợp đồng đã được ký kết. Thời gian thực hiện **03 ngày**.

Sau khi nhận bàn giao nhà ở (căn hộ), giao Trung tâm Quản lý nhà và Giám định xây dựng liên hệ hộ dân lên để thanh lý Hợp đồng, sau đó hướng dẫn người dân liên hệ Trung tâm phục vụ hành chính công để nộp hồ sơ theo quy định. Thời gian thực hiện 03 ngày sau khi Biên bản bàn giao nhà ở (căn hộ) được phát hành.

(Việc tiếp nhận, trả kết quả không phụ thuộc địa giới hành chính tại Trung tâm phục vụ hành chính công Thành phố hoặc Trung tâm phục vụ hành chính công cấp xã hoặc Bộ phận tiếp nhận hồ sơ của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai.

Trình tự, thủ tục, thời gian giải quyết thực hiện theo Quy trình nội bộ số 3 ban hành kèm theo Quyết định số 347/QĐ-UBND ngày 28 tháng 7 năm 2025 của Ủy ban nhân dân Thành phố về phê duyệt quy trình nội bộ giải quyết thủ tục hành chính trong lĩnh vực đất đai thuộc phạm vi, chức năng quản lý của Sở Nông nghiệp và Môi trường. Thẩm quyền giải quyết hồ sơ thuộc Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố.)

2. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp xã, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã

a) Về công tác bàn giao quỹ nhà ở (căn hộ): sau khi Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có dự án ban hành quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, giao đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư dự án phối hợp với hộ dân, cung cấp hồ sơ cho Trung tâm Quản lý nhà và Giám định xây dựng để kiểm tra, rà soát và xác định điều kiện ký hợp đồng cho thuê, thuê mua, bán nhà ở (căn hộ) tái định cư. Thời gian thực hiện **05 ngày**.

Thực hiện việc thông báo cho hộ dân về việc hộ dân không còn nhu cầu tái định cư bằng nhà ở (căn hộ) trong trường hợp Trung tâm Quản lý nhà và Giám định xây dựng đã mời hộ dân lên ký Hợp đồng 03 lần mà hộ dân không tham dự.

b) Về công tác bàn giao quỹ nền đất tái định cư:

Trên cơ sở quỹ nền đất tái định cư đã tiếp nhận, ban hành quyết định giao đất tái định cư theo thẩm quyền cho các đối tượng theo hồ sơ bồi thường đã được cơ quan có thẩm quyền xác định (đồng thời thực hiện thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp trước đây (nếu có));

Chuyên cơ quan thuế xác định, hướng dẫn người sử dụng đất nộp tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về tiền sử dụng đất; về thời điểm xác định giá đất và tính tiền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại Khoản 1 Điều 6 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ.

Sau khi người được giao đất hoàn thành nghĩa vụ tài chính, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất bố trí tái định cư cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; phối hợp với cơ quan đăng ký đất đai cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính; phối hợp với các đơn vị liên quan tổ chức bàn giao đất trên thực địa và trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho người dân.

3. Trách nhiệm của đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư:

Phối hợp thực hiện nội dung nêu trên đảm bảo tiến độ công việc.

Điều 21. Ban hành quyết định thu hồi đất

1. Trách nhiệm của đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư

Đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư phối hợp cung cấp thông tin, tài liệu cần thiết để Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị (hoặc Phòng Kinh tế) cấp xã tham mưu Ủy ban nhân dân cấp xã ban hành quyết định thu hồi đất theo quy định.

2. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi

Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị (hoặc Phòng Kinh tế) cấp xã chủ trì, phối hợp kiểm tra, tham mưu Ủy ban nhân dân cấp xã ban hành quyết định thu hồi đất. Việc ban hành quyết định thu hồi đất được thực hiện trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày:

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

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

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

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

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

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

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

3. Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi: Ký ban hành quyết định thu hồi đất theo quy định.

Điều 22. 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

1. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi

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.

2. Trách nhiệm của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi

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.

3. Trách nhiệm của đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ 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 trong công tác vận động, thuyết phục đối với 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.

4. Trách nhiệm của Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp xã nơi có đất thu hồi

Cử đại diện tham gia phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã trong công tác vận động, thuyết phục để tạo sự đồng thuận trong thực hiện phương án đối với

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.

Điều 23. 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

1. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi

a) 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.

b) 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 đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư phối hợp với Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị (hoặc Phòng Kinh tế) cấp xã tham mưu Ủy ban nhân dân cấp xã ban hành quyết định cưỡng chế thu hồi đất và thực hiện việc cưỡng chế theo quy định tại Điều 89 của Luật Đất đai.

c) Quyết định cưỡng chế phải thi hành trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày người bị cưỡng chế nhận được quyết định cưỡng chế hoặc kể từ ngày Ủy ban nhân dân cấp xã lập biên bản về việc người bị cưỡng chế vắng mặt hoặc người bị cưỡng chế từ chối nhận quyết định cưỡng chế, trừ trường hợp quyết định cưỡng chế quy định thời gian dài hơn.

2. Trách nhiệm của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi: Ký ban hành quyết định cưỡng chế thu hồi đất theo quy định.

3. Trách nhiệm của đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ 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 trong công tác vận động, thuyết phục đối với trường hợp người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không bàn giao đất.

4. Trách nhiệm của Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp xã nơi có đất thu hồi

Cử đại diện tham gia phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã trong công tác vận động, thuyết phục đối với trường hợp người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không bàn giao đất.

Điều 24. Thành lập Ban cưỡng chế thu hồi đất *(Thực hiện song song với việc ban hành quyết định cưỡng chế thu hồi đất)*

1. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi

a) Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị (hoặc Phòng Kinh tế) cấp xã tham mưu Ủy ban nhân dân cấp xã ban hành Quyết định thành lập Ban cưỡng chế thu hồi đất.

b) Thành phần Ban cưỡng chế thu hồi đất bao gồm:

- Chủ tịch hoặc Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã là Trưởng ban.
- Đại diện lãnh đạo Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị (hoặc Phòng Kinh tế) cấp xã là Phó Trưởng ban Thường trực.
- Đại diện Lãnh đạo đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư là Phó Trưởng ban.
- Đại diện Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị (hoặc Phòng Kinh tế), Phòng Văn hóa - Xã hội, Văn phòng Ủy ban nhân dân cấp xã là thành viên.
- Các thành viên khác do Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã quyết định.

2. Trách nhiệm của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi: Ký ban hành quyết định thành lập Ban cưỡng chế thu hồi đất.

3. Trách nhiệm của Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp xã nơi có đất thu hồi: Cử đại diện tham gia giám sát việc cưỡng chế thu hồi đất.

Điều 25. Phối hợp giao và niêm yết công khai quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất

1. Trách nhiệm của Ban cưỡng chế thu hồi đất

a) Chủ trì, phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi thực hiện việc giao, niêm yết công khai quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi, địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có đất thu hồi đến khi kết thúc việc cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất hoặc người bị cưỡng chế chấp hành việc bàn giao đất.

b) Trường hợp người bị cưỡng chế vắng mặt hoặc người bị cưỡng chế từ chối nhận quyết định cưỡng chế thì Ban cưỡng chế thu hồi đất thực hiện lập biên bản và mời đại diện khu phố/ấp và đại diện Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp xã ký xác nhận sự việc.

2. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi

Phối hợp với Ban cưỡng chế thu hồi đất tổ chức thực hiện việc giao, niêm yết công khai quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất.

3. Trách nhiệm của Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp xã nơi có đất thu hồi: Cử đại diện tham gia phối hợp với Ban cưỡng chế thu hồi đất tổ chức thực hiện việc giao, niêm yết công khai quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất.

Điều 26. Phối hợp tổ chức vận động, thuyết phục, đối thoại

1. Trách nhiệm của Ban cưỡng chế thu hồi đất

a) Ban cưỡng chế thu hồi đất tổ chức vận động, thuyết phục, đối thoại với người bị cưỡng chế để thực hiện bàn giao đất thu hồi. Việc vận động, đối thoại, thuyết phục phải được lập thành biên bản.

b) Trường hợp người bị cưỡng chế chấp hành việc bàn giao đất thì Ban cưỡng chế thu hồi đất ghi nhận việc chấp hành bằng biên bản và chuyển biên bản cho đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư để thực hiện thủ tục nhận bàn giao đất và các giấy tờ về quyền sử dụng đất (nếu có). Việc bàn giao đất được thực hiện chậm nhất 30 ngày kể từ ngày lập biên bản.

c) Trường hợp người bị cưỡng chế không chấp hành quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất thì Ban cưỡng chế thu hồi đất tổ chức thực hiện cưỡng chế theo quy định.

2. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi

Phối hợp với Ban cưỡng chế thu hồi đất tổ chức vận động, thuyết phục, đối thoại với người bị cưỡng chế để thực hiện bàn giao đất thu hồi.

3. Trách nhiệm của Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp xã nơi có đất thu hồi: Cử đại diện tham gia phối hợp với Ban cưỡng chế thu hồi đất tổ chức vận động, thuyết phục, đối thoại với người bị cưỡng chế để thực hiện bàn giao đất thu hồi.

Điều 27. Phối hợp lập và phê duyệt Phương án cưỡng chế và dự toán kinh phí cưỡng chế

1. Trách nhiệm của Ban cưỡng chế thu hồi đất: Chủ trì lập Phương án cưỡng chế và dự toán kinh phí cho hoạt động cưỡng chế, trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã phê duyệt.

2. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi: Phối hợp với Ban cưỡng chế thu hồi đất lập Phương án cưỡng chế và dự toán kinh phí cho hoạt động cưỡng chế.

3. Trách nhiệm của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã: Phê duyệt Phương án cưỡng chế và dự toán kinh phí cho hoạt động cưỡng chế.

Điều 28. Phối hợp gửi Phương án cưỡng chế thu hồi đất

1. Ban cưỡng chế thu hồi đất có trách nhiệm gửi Phương án cưỡng chế đã được phê duyệt đến đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; các thành viên Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp xã; Trưởng khu phố/ấp để phối hợp và đảm bảo an ninh, trật tự trong quá trình thực hiện cưỡng chế.

2. Trường hợp có yêu cầu công an tham gia bảo đảm trật tự, an toàn trong quá trình thi hành quyết định cưỡng chế thì cơ quan chủ trì thi hành quyết định cưỡng chế phải gửi văn bản đến cơ quan Công an cùng cấp trước thời điểm cưỡng chế 05 ngày làm việc để bố trí lực lượng.

3. Cơ quan Công an căn cứ vào Phương án cưỡng chế thu hồi đất để xây dựng kế hoạch bảo vệ trật tự, an toàn trong quá trình tổ chức thi hành quyết định cưỡng chế thu hồi đất. Khi tham gia cưỡng chế, cơ quan Công an có trách nhiệm ngăn chặn các hành vi vi phạm pháp luật, bảo đảm trật tự, an toàn trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ.

Điều 29. Tổ chức thực hiện cưỡng chế

1. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi

a) Căn cứ vào Phương án cưỡng chế được phê duyệt, Ủy ban nhân dân cấp xã chịu trách nhiệm chủ trì tổ chức thực hiện việc cưỡng chế theo quy định.

b) Phối hợp với Ban cưỡng chế thu hồi đất thực hiện niêm phong, di chuyển tài sản của người bị cưỡng chế thu hồi đất.

2. Trách nhiệm của Ban cưỡng chế thu hồi đất

a) Ban cưỡng chế thu hồi đất có Thông báo ngày thực hiện cưỡng chế và đề nghị người bị cưỡng chế và những người có liên quan phải ra khỏi khu đất cưỡng chế, tự di chuyển tài sản ra khỏi khu đất cưỡng chế. Trường hợp người bị cưỡng chế không chấp hành thì Ban cưỡng chế thu hồi đất tổ chức thực hiện cưỡng chế.

b) Việc tổ chức cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất phải được lập thành biên bản và giao 01 bản cho người bị cưỡng chế. Trường hợp người bị cưỡng chế không ký tên vào biên bản hoặc vắng mặt khi giao biên bản hoặc từ chối không nhận biên bản thì Ban cưỡng chế thu hồi đất ghi rõ lý do vào biên bản.

c) Bàn giao đất cho đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

Điều 30. Bảo quản, thanh lý tài sản sau khi cưỡng chế thu hồi đất

Việc bảo quản, thanh lý tài sản cưỡng chế thực hiện theo quy định tại Điều 38 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ.

Điều 31. Quản lý quỹ đất đã được thu hồi

Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm quản lý đất đã được thu hồi để bàn giao cho chủ đầu tư dự án; ngăn chặn, xử lý kịp thời hành vi vi phạm pháp luật về đất đai.

Chương III TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 32. Trách nhiệm phối hợp của sở, ngành, đơn vị có liên quan trong công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, thu hồi đất và cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất

1. Sở Nông nghiệp và Môi trường chủ trì, phối hợp với Ban Chỉ đạo Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư Thành phố và các sở, ngành trực thuộc Ủy ban nhân dân Thành phố hướng dẫn thực hiện Quy chế này; trường hợp có phát sinh vướng mắc vượt thẩm quyền thì tổng hợp báo cáo, đề xuất trình Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét bổ sung, điều chỉnh cho phù hợp quy định pháp luật và tình hình thực tế khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn Thành phố.

2. Các sở, ngành, đơn vị liên quan căn cứ chức năng, nhiệm vụ của đơn vị để phối hợp thực hiện trong công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, thu hồi đất và cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất.

3. Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi tổ chức thực hiện quy chế này để thực hiện các dự án có đất thu hồi trên địa bàn cấp xã; chủ động giải quyết theo thẩm quyền quy định trong quá trình thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng, tái định cư, thu hồi đất của dự án.

Trường hợp phát sinh khó khăn, vướng mắc vượt thẩm quyền giải quyết của Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư dự án, Ủy ban nhân dân hoặc Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi thì Ủy ban nhân dân cấp xã báo cáo, đề xuất hướng xử lý trên cơ sở quy định pháp luật và tính kế thừa đối với các trường hợp đã được Ủy ban nhân dân Thành phố giải quyết (nếu có); gửi Sở Nông nghiệp và Môi trường, Ban Chỉ đạo Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư Thành phố hoặc các sở, ngành có liên quan để hướng dẫn theo chức năng, nhiệm vụ hoặc trình Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét, quyết định.

Điều 33. Chế độ hội họp và báo cáo

1. Định kỳ hàng tháng, Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố, Sở Nông nghiệp và Môi trường về tiến độ thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và thu hồi đất của dự án; đồng thời, cập nhật tiến độ thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư vào phần mềm quản lý theo dõi tiến độ bồi thường do Sở Khoa học – Công nghệ chủ trì xây dựng.

2. Sở Nông nghiệp và Môi trường theo dõi, giám sát, đôn đốc tiến độ thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và thu hồi đất của dự án; chủ trì, phối hợp với các sở, ngành và đơn vị có liên quan tổng hợp tình hình, kết quả thực hiện, báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố theo chỉ đạo./.

Điều 34. Điều khoản chuyển tiếp

1. Đối với các hồ sơ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, thu hồi đất và cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất đang thực hiện trước ngày Quyết định ban hành Quy chế này có hiệu lực thi hành, tiếp tục áp dụng theo quy định hiện hành tại thời điểm đã triển khai thực hiện.

2. Đối với các bước phối hợp chưa thực hiện tính đến ngày Quyết định ban hành Quy chế này có hiệu lực thi hành, thực hiện theo Quy chế này kể từ ngày Quyết định có hiệu lực thi hành; bảo đảm không làm gián đoạn quá trình giải quyết hồ sơ và không làm phát sinh thủ tục hành chính, thành phần hồ sơ ngoài quy định của pháp luật.

3. Trong quá trình tổ chức thực hiện, các cơ quan, đơn vị có liên quan có trách nhiệm rà soát, đối chiếu các mốc thời gian trong Quy chế này với Luật Đất đai năm 2024, Nghị định số 102/2024/NĐ-CP, Nghị định số 88/2024/NĐ-CP, Nghị quyết số 254/2025/QH15 và các văn bản pháp luật có liên quan; trường hợp có quy định mới hoặc có nội dung chưa thống nhất thì thực hiện theo văn bản có hiệu lực pháp lý cao hơn hoặc văn bản được ban hành sau theo quy định của pháp luật./.

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ