

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
HUYỆN TUY PHƯỚC**

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

Số: /UBND- GPMB

Tuy Phước, ngày tháng năm 2022

V/v báo cáo trình tự, thủ tục và đơn giá đất lập phương án bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng các công trình giao thông

Kính gửi: Sở Tài nguyên và Môi trường Bình Định.

Thực hiện ý kiến chỉ đạo của UBND tỉnh tại Công văn số 3349/UBND-KT ngày 15/06/2022 và Công văn số 1567/STNMT-CCQLĐĐ ngày 15/06/2022 của Sở Tài nguyên và Môi trường về việc kiểm tra, rà soát báo cáo trình tự, thủ tục và đơn giá đất lập phương án bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng các công trình giao thông;

Theo đề nghị của Giám đốc Ban Quản lý dự án ĐTXD và PTQĐ huyện Tuy Phước tại Báo cáo số 129/BC-GPMB ngày 12/7/2022; UBND huyện Tuy Phước báo cáo kết quả kiểm tra, rà soát như sau:

**1. Trình tự, thủ tục lập, thẩm định, phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư:**

***Bước 1: Thông báo thu hồi đất và chấp hành quyết định thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển KT-XH vì lợi ích quốc gia công cộng***

Theo khoản 1, Điều 67, Luật Đất đai 2013 trước khi có quyết định thu hồi đất chậm nhất là 90 ngày với đất nông nghiệp và 180 ngày đối với đất phi nông nghiệp, cơ quan có thẩm quyền phải gửi thông báo thu hồi đất cho cá nhân, hộ gia đình bị thu hồi đất biết.

Thông báo thu hồi đất được gửi đến từng người dân có đất bị thu hồi, thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng, niêm yết tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã. Sau khi áp dụng đúng thủ tục nói trên, nếu người sử dụng đất trong khu vực bị thu hồi đồng ý thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền có thể ra quyết định thu hồi đất mà không phải chờ đến hết ngày như quy định thông báo thu hồi đất.

***Bước 2: Thu hồi đất***

Việc quyết định thu hồi đất áp dụng Điều 66 Luật Đất đai năm 2013 quy định thẩm quyền thu hồi đất:

- Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có thẩm quyền thu hồi đất nông nghiệp thuộc quỹ đất công ích của xã, phường, thị trấn, đối với tổ chức, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam ổn định gia đình ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài có tính năng ngoại giao, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài.

- Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có thẩm quyền quyết định thu hồi đất đối với trường hợp đất thu hồi có cả tổ chức và hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất.

- Đối với đất của hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp huyện.

### ***Bước 3: Kiểm kê đất đai, tài sản có trên đất***

Tổ giải phóng mặt bằng phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện việc kiểm kê đất đai, tài sản có trên đất. Đồng thời, người sử dụng đất cũng phải có trách nhiệm phối hợp để các cơ quan tính năng hoàn thành quá trình hiệu quả và cụ thể nhất.

Nếu cá nhân, tổ chức có đất thu hồi không hợp tác thực hiện nhiệm vụ kiểm kê đất đai, tài sản có trên đất thì vận động, thuyết phục người dân để thực hiện nhiệm vụ.

Sau 10 ngày vận động thuyết phục sự hợp tác, nếu bên sử dụng đất vẫn không chịu phối hợp thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện ban hành quyết định kiểm đếm ép buộc và cưỡng chế thực hiện quyết định kiểm đếm ép buộc ; tổ chức thực hiện cưỡng chế theo quy tắc tại Điều 70 của Luật đất đai 2013.

### ***Bước 4: Trình thẩm định và phê duyệt hệ số điều chỉnh giá đất và giá đất cụ thể để phục vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư***

Thực hiện theo quy định tại Điểm b Khoản 2 Điều 18 của Nghị định số 44/2014/NĐ-CP của Chính phủ, Khoản 2, Điều 49 và Điều 6 của Quyết định số 04/2019/QĐ-UBND ngày 14/2/2019 của UBND tỉnh Bình Định.

### ***Bước 5: Lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư***

Sau khi thực hiện việc kiểm kê và đã phê duyệt giá đất thì tiến hành tính toán tài sản theo quy định hiện hành về đơn giá và lập phương án theo Quyết định số 04/2019/QĐ-UBND ngày 14/2/2019 của UBND tỉnh Bình Định.

### ***Bước 6: Niêm yết công khai phương án lấy ý kiến của dân***

Trên cơ sở phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã lập tiến hành niêm yết công khai tổ chức lấy ý kiến của người dân để thực hiện đối thoại trực tiếp, giải đáp các thắc mắc của người dân để có cơ sở hoàn thiện phương án bồi thường. Đối với các hộ chưa thống nhất thì tiếp tục vận động giải thích.

### ***Bước 7: Hoàn chỉnh phương án***

Trên cơ sở đóng góp ý kiến của các đối tượng có đất bị thu hồi, đại diện chính quyền, đoàn thể tại cơ sở, tổ chức bồi thường tiếp thu, hoàn chỉnh phương án chi tiết bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trình cơ quan chuyên môn thẩm định và trình cấp có thẩm quyền phê duyệt.

### ***Bước 8: Phê duyệt phương án chi tiết và tổ chức thực hiện***

Tổ chức thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trình phê duyệt Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo Khoản 2, Điều 50 của Quyết định số 04/2019/QĐ-UBND ngày 14/2/2019 của UBND tỉnh Bình Định.

Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng có trách nhiệm phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã phổ biến và niêm yết công khai quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tại Ủy ban nhân dân cấp xã và địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư. Tổ chức thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo phương án đã phê duyệt. Nếu như người sử dụng đất

thuộc diện tích đất bị thu hồi không hợp tác, cần triển khai công tác giải thích, thuyết phục, thậm chí cưỡng chế nếu không chấp hành.

### ***Bước 9: Tổ chức chi trả bồi thường***

Áp dụng Điều 93 Luật Đất đai năm 2013 quy định về việc chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư. Trong thời hạn 30 ngày kể từ thời điểm ngày có quyết định thu hồi đất, các cơ quan tính năng phải có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cho người dân có đất thu hồi.

### ***Bước 10: Bàn giao mặt bằng, cưỡng chế thu hồi đất***

Sau khi nhận xong tiền bồi thường đúng theo quy định, thì các đơn vị, cá nhân sẽ tiến hành giao mặt bằng sạch cho chủ đầu tư. Nếu như trong quá trình bàn giao mặt bằng mà cá nhân người sử dụng đất không giao đất, thì sẽ tiến hành cưỡng chế theo quy định tại Điều 71 Luật Đất đai năm 2013.

**2. Phương pháp xác định giá đất và trình tự, thủ tục lập, trình thẩm định phê duyệt đơn giá đất để lập phương án BT, GPMB, giá đất tái định cư đối với dự án: Tuyến đường kết nối từ trung tâm thị xã An Nhơn đến đường ven biển phía Tây đầm Thị Nại tại huyện Tuy Phước:**

**2.1. Trình tự, thủ tục lập, trình thẩm định phê duyệt đơn giá đất để lập phương án BT, GPMB, giá đất tái định cư**

#### ***Bước 1: Thành lập Hội đồng thẩm định giá***

UBND huyện quyết định thành lập Hội đồng thẩm định giá đất cấp huyện để thẩm định phương án hệ số điều chỉnh giá đất và giá đất cụ thể.

***Bước 2: Tổ công tác bồi thường, GPMB lập hồ sơ trình Phòng Tài nguyên và Môi trường kiểm tra***

Tổ công tác bồi thường, GPMB lập hồ sơ đề nghị xác định hệ số điều chỉnh giá đất và giá đất cụ thể để Phòng Tài nguyên và Môi trường kiểm tra trước khi trình Hội đồng thẩm định giá thẩm định.

***Bước 3: Hội đồng thẩm định giá trình UBND huyện phê duyệt hệ số điều chỉnh giá đất và giá đất cụ thể***

#### **\* Các phương pháp định giá đất**

1. Phương pháp so sánh trực tiếp là phương pháp định giá đất thông qua việc phân tích mức giá của các thửa đất trống tương tự về mục đích sử dụng đất, vị trí, khả năng sinh lợi, điều kiện kết cấu hạ tầng, diện tích, hình thể, tính pháp lý về quyền sử dụng đất (sau đây gọi là thửa đất so sánh) đã chuyển nhượng trên thị trường, trúng đấu giá quyền sử dụng đất để so sánh, xác định giá của thửa đất cần định giá.

2. Phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất là phương pháp định giá đất bằng cách sử dụng hệ số điều chỉnh giá đất nhân (x) với giá đất trong bảng giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (sau đây gọi là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh) ban hành.

**2.2. Dự án: Tuyến đường kết nối từ trung tâm thị xã An Nhơn đến đường ven biển phía Tây đầm Thị Nại tại huyện Tuy Phước**

Trên cơ sở Quyết định số 5347/QĐ-UBND ngày 31/12/2021 của UBND tỉnh Bình Định về việc uỷ quyền phê duyệt hệ số điều chỉnh giá đất và giá đất cụ thể phục vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất, UBND huyện Tuy Phước đã ban hành Quyết định số 9025/QĐ-UBND ngày 13/12/2021 về việc phê duyệt hệ số điều chỉnh giá đất cụ thể phục vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng và giá đất ở thu tiền sử dụng đất tái định cư dự án: Tuyến đường kết nối từ trung tâm thị xã An Nhơn đến đường ven biển phía Tây đầm Thị Nại tại huyện Tuy Phước.

**\* Về hệ số điều chỉnh giá đất và giá đất cụ thể để phục vụ bồi thường, GPMB:**

**a. Đối với đất nông nghiệp sử dụng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất**

- Hệ số điều chỉnh giá đất vườn nằm trong cùng thửa đất ở:  $k=1,5$
- Hệ số điều chỉnh giá đất nông nghiệp còn lại:  $k=1,1$

**b. Đối với đất ở sử dụng phương pháp so sánh trực tiếp**

- Đất ở nông thôn: 2.000.000 đồng/m<sup>2</sup>.
- Đất ở dọc đường tỉnh lộ và huyện lộ các xã có dự án đi qua: 4.500.000 đồng/m<sup>2</sup>.

Sau khi điều tra, khảo sát lại cho phù hợp và tương xứng với dự án đang thực hiện là Đường ven biển tỉnh Bình Định đoạn Cát Tiến – Diêm Vân thuộc địa bàn huyện Tuy Phước tại giao điểm xã Phước Sơn, đối với đất ở tiếp giáp với đường có lộ giới rộng từ 3m đến dưới 4m: giá đất ở phục vụ bồi thường, GPMB là 2.500.000 đồng/m<sup>2</sup>. UBND huyện đã điều chỉnh giá đất ở nông thôn đối với dự án Tuyến đường kết nối từ trung tâm thị xã An Nhơn đến đường ven biển phía Tây đầm Thị Nại tại huyện Tuy Phước là 2.500.000 đồng/m<sup>2</sup> (Được phê duyệt tại Quyết định số 1547/QĐ-UBND ngày 25/04/2022 của UBND huyện Tuy Phước).

UBND huyện Tuy Phước đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Định xem xét tổng hợp, báo cáo UBND tỉnh./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- UBND tỉnh (báo cáo);
- Ban QLDA ĐTXD và PTQĐ huyện;
- Lưu: VT

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**

**Huỳnh Nam**

