

QUY TRÌNH BỒI THƯỜNG GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG

Ngày : 25/06/2013

Ngày :

Ngày : 25/06/2013

I. MỤC ĐÍCH:

- Xác định trình tự , trách nhiệm, thời gian thực hiện các bước trong hoạt động bồi thường giải phóng mặt bằng, nhằm giúp cho hoạt động này được thực hiện trong điều kiện có kiểm soát.

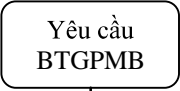
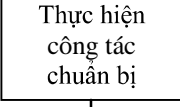
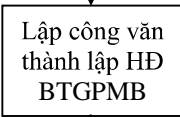
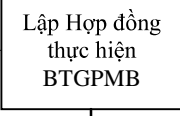
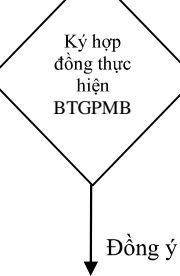
II. PHẠM VI – ĐỐI TƯỢNG:

- Áp dụng cho hoạt động bồi thường giải phóng mặt bằng dự án của Công ty.
- Phòng Đầu tư, Phòng Thiết kế, Phòng Quản lý Xây dựng, phòng Tiếp thị và các cá nhân liên quan có trách nhiệm thực hiện quy trình này.

III. GIẢI THÍCH VÀ THUẬT NGỮ:

- Bồi thường giải phóng mặt bằng (viết tắt là BTGPMB) là công tác bồi thường cho những hộ dân có đất hoặc nhà nằm trong phạm vi dự án của Công ty (theo bản đồ đã được UBND thành phố/tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư) phải giải tỏa.
- Hội đồng Bồi thường giải phóng mặt bằng (viết tắt là HĐ BTGPMB), bao gồm:
 - + Ban bồi thường giải phóng mặt bằng (viết tắt là Ban BTGPMB);
 - + Tối thiểu 02 nhân sự của Chủ đầu tư (bao gồm 01 lãnh đạo và 01 nhân viên);
 - + Đại diện hộ dân trong phạm vi dự án;
 - + Và các bên liên quan.
- Ban BTGPMB là một tổ chức thuộc UBND Quận/Huyện.
- UBND: Ủy ban Nhân dân
- TGD: Tổng Giám đốc.
- TGD: Tổng Giám đốc.
- Phó GDĐT: Phó Tổng Giám đốc Đầu tư.
- NVĐT: Là nhân viên Phòng Đầu tư, được TGD chỉ định là thành viên Hội đồng bồi thường giải phóng mặt bằng.
- HĐ: Hội đồng

IV. NỘI DUNG:

Stt	Công việc	Trách nhiệm	Thời gian tối đa	Hồ sơ	Mô tả
Bắt đầu					Yêu cầu BTGPMB xuất phát từ kế hoạch hành động Phòng ĐT năm hoặc từ chỉ đạo của Phó TGD ĐT.
1.		GĐĐT	15 ngày	<ul style="list-style-type: none"> -Biên bản công bố chủ trương đầu tư dự án. -Tờ trình xin chủ trương. 	GĐĐT thực hiện công tác chuẩn bị: <ul style="list-style-type: none"> - Thúc đẩy và kết hợp UBND Quận/Huyện, UBND Phường /Xã công bố chủ trương đầu tư dự án tại địa phương.. - Lập tờ trình xin chủ trương về việc lập phương án BTGPMB (bao gồm việc xác định “nhân sự” tham gia vào HĐ BTGPMB), trình Phó TGD ĐT xem xét và TGD phê duyệt.
2.		NVĐT	15 ngày	Công văn thành lập HĐ BTGPMB Công văn hướng dẫn và Quyết định thành lập HĐ BTGPMB	NVĐT: <ul style="list-style-type: none"> - Soạn thảo công văn xin thành lập HĐ BTGPMB (bao gồm đề cử 02 nhân sự của Công ty (01 lãnh đạo và 01 NVĐT) tham gia); trình GĐĐT xem xét – hoàn chỉnh; trình Phó TGD ĐT xem xét; trình TGD ký văn bản và gửi UBND Quận/Huyện. - Theo dõi và tiếp nhận Công văn Hướng dẫn và Quyết định thành lập HĐ BTGPMB của UBND Quận/Huyện.
3.		NVĐT, GĐĐT,	05 ngày	Hợp đồng thực hiện BTGPMB	<ul style="list-style-type: none"> - NVĐT căn cứ công văn hướng dẫn của UBND Quận/Huyện và Hợp đồng thực hiện BTGPMB do Ban BTGPMB dự thảo, xem xét, góp ý tham mưu, trình GĐĐT. - GĐĐT xem xét, hiệu chỉnh, hoàn chỉnh HĐ, trình Phó TGD ĐT.
4.		a. Phó TGD ĐT, TGD	02 ngày	Hợp đồng thực hiện BTGPMB	a. Phó TGD xem xét, trình TGD ký HĐ thực hiện BTGPMB: <ul style="list-style-type: none"> - Đồng ý: Ký HĐ, thực hiện tiếp bước 4b. - Không đồng ý: Ghi ý kiến, trả lại bước 3. b. NVĐT gửi HĐ đến Ban BTGPMB để ký. Hợp đồng thực hiện BTGPMB gửi đến PTCKT, PĐT (bản chính).

Stt	Công việc	Trách nhiệm	Thời gian tối đa	Hồ sơ	Mô tả
5.	<p>Lập Chứng thư định giá đơn giá BTGPMB</p>	GĐĐT, NVĐT	30 ngày	<p>a. HĐ thuê tư vấn lập Chứng thư định giá</p> <p>b. Chứng thư định giá</p> <p>c. Tờ trình về đơn giá BTGPMB</p>	<p>a. GĐĐT theo sự hướng dẫn của Ban BTGPMB, tổ chức thuê tư vấn lập Chứng thư định giá (thực hiện theo quy trình mua hàng QT.08).</p> <p>b. NVĐT theo dõi và tiếp nhận Chứng thư định giá.</p> <p>c. NVĐT lập tờ trình đính kèm Chứng thư định giá trình GĐĐT, Phó TGDĐT xem xét, trình TGD phê duyệt.</p>
<p>Ghi chú:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Chứng thư định giá là căn cứ để xác định đơn giá đền bù. - Chứng thư định giá chỉ có giá trị trong vòng 6 tháng. Trường hợp sau 6 tháng kể từ ngày phát hành, nếu kết quả chưa được các cơ quan chức năng chấp thuận thì phải thực hiện lại. 					
6.	<p>Không</p> <p>Trình duyệt đơn giá BTGPMB</p> <p>Đồng ý</p>	GĐĐT, NVĐT	15 ngày	-Tờ trình về đơn giá BTGPMB	<p>a. NVĐT gửi tờ trình (đính kèm Chứng thư định giá) về đơn giá BTGPMB đến HĐ BTGPMB.</p> <p>b. NVĐT và GĐĐT theo dõi và thúc đẩy việc chấp thuận:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nếu được chấp thuận: Nhận kết quả và thực hiện bước tiếp theo. - Nếu không được chấp thuận: Quay lại bước 5.
7.	<p>Thu thập số liệu, hồ sơ, thông tin liên quan phục vụ cho việc lập phương án BTGPMB</p>	GĐĐT, NVĐT	60 ngày	<p>a. HĐ thuê đo vẽ.</p> <p>b. Bản vẽ.</p> <p>c. Báo cáo kết quả thu thập hồ sơ.</p>	<p>a. GĐĐT tổ chức thuê đơn vị đo vẽ hiện trạng từng thửa đất, căn nhà trong phạm vi dự án (thực hiện theo quy trình mua hàng QT.08).</p> <p>b. NVĐT theo dõi và tiếp nhận kết quả (bản vẽ) và trình GĐĐT xem xét ký xác nhận, cung cấp số liệu cho Ban BTGPMB.</p> <p>c. NVĐT cùng với thành viên Ban BTGPMB đến từng hộ dân thu thập, xác minh hồ sơ pháp lý nhà đất, điều tra nhân khẩu, nguyện vọng của người dân; lập Báo cáo kết quả thu thập hồ sơ.</p>
8.	<p>Theo dõi, thúc đẩy việc lập và công bố phương án tổng thể về bồi thường.</p>	NVĐT	Bước 8+9 : 30 ngày	a. Phương án tổng thể bồi thường dự án.	<p>NVĐT theo dõi và thúc đẩy Ban BTGPMB:</p> <p>a. Lập phương án tổng thể, trình HĐ BTGPMB thông qua và trình đến UBND Quận/Huyện.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Đơn giá bồi thường trong phương án tổng thể được UBND Quận/Huyện có công

Stt	Công việc	Trách nhiệm	Thời gian tối đa	Hồ sơ	Mô tả
				b. Biên bản công bố phương án tổng thể bồi thường dự án.	văn gửi Sở Tài chính thẩm định và trình UBND TP/Tỉnh xem xét. b. Cùng với UBND Phường/Xã công bố Phương án tổng thể bồi thường dự án.
9.		NVĐT GĐĐT	60 ngày	Quyết định thu hồi đất	NVĐT và GĐĐT theo dõi và tiếp nhận: - Quyết định thu hồi đất từ UBND Quận/Huyện (đối với cá nhân); - Quyết định thu hồi đất từ UBND TP/Tỉnh (đối với tổ chức).
10.		NVĐT GĐĐT	30 ngày	Công văn của UBND TP/Tỉnh duyệt đơn giá BTGPMB	NVĐT và GĐĐT theo dõi và thúc đẩy việc UBND TP/Tỉnh chấp thuận đơn giá BTGPMB: - Nếu được chấp thuận: Nhận kết quả và thực hiện bước tiếp theo. - Nếu không được chấp thuận: Quay lại bước 8.
11.		NVĐT GĐĐT	Bước 11+12: 45 ngày	Phương án BTGPMB chi tiết	NVĐT và GĐĐT theo dõi và thúc đẩy Ban BTGPMB lập phương án BTGPMB chi tiết.
12.		GĐĐT Phó TGDĐT TGD		Công văn gửi HĐ BTGPMB	GĐĐT tiếp nhận phương án BTGPMB chi tiết, xem xét góp ý, trình Phó TGDĐT xem xét và trình TGD quyết định: - Đồng ý: Lập công văn phản hồi chấp thuận (thực hiện bước tiếp theo). - Không đồng ý: Lập công văn gửi HĐ BTGPMB đề nghị xem xét chỉnh sửa (quay lại bước 11)
13.		NVĐT	30 ngày	Phương án BTGPMB chi tiết.	NVĐT theo dõi và thúc đẩy việc UBND Quận/Huyện duyệt Phương án BTGPMB: - Được phê duyệt: Nhận kết quả và thực hiện bước tiếp theo. - Không được phê duyệt: Quay lại bước 11.

Stt	Công việc	Trách nhiệm	Thời gian tối đa	Hồ sơ	Mô tả
14.	<p style="text-align: center;">▼</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: 0 auto;">Theo dõi, thúc đẩy việc công bố phương án BTGPMB chi tiết.</div>	NVĐT GĐĐT	15 ngày	Biên bản công bố Phương án BTGPMB chi tiết.	NVĐT và GĐĐT theo dõi và thúc đẩy UBND Quận/ Huyện công bố phương án BTGPMB chi tiết.
15.	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: 0 auto;">Hiệp thương, thỏa thuận, chi trả tiền bồi thường</div>	NVĐT	90 ngày	Biên bản thỏa thuận	NVĐT phối hợp với Ban BTGPMB tiến hành hiệp thương, thỏa thuận, chi trả tiền bồi thường.
16.	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: 0 auto;"> a. Xác nhận diện tích đã bồi thường; b. Lập bản đồ giao đất, cắm mốc và xác định ranh đất trên thực địa. </div>	GĐĐT, NVĐT	30 ngày	a. Báo cáo xác nhận diện tích đã bồi thường. b. Bản đồ xác định ranh đất dự án.	a. NVĐT phối hợp với Ban BTGPMB xác nhận diện tích đã bồi thường. b. GĐĐT tổ chức thuê Tư vấn lập bản đồ giao đất, cắm mốc và xác định ranh đất trên thực địa (theo quy trình mua hàng – QT.08).
17.	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: 0 auto;">Xem xét hồ sơ, quyết toán chi phí bồi thường.</div>	GĐĐT, NVĐT	15 ngày	Hồ sơ quyết toán chi phí BTGPMB.	a. NVĐT tiếp nhận hồ sơ quyết toán chi phí bồi thường từ Ban BTGPMB: <ul style="list-style-type: none"> - Kiểm tra chứng từ thanh quyết toán chi phí, thống kê và xác nhận chi phí bồi thường, làm cơ sở khấu trừ tiền sử dụng đất. - Trình hồ sơ quyết toán đến GĐĐT. b. GĐĐT xem xét, trình Phó TGD xem xét, TGD duyệt hồ sơ quyết toán chi phí BTGPMB.
Kết thúc	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: 0 auto;"> - Thanh lý HĐ - Lưu hồ sơ </div>	GĐĐT	15 ngày	a. Biên bản thanh lý HĐ	GĐĐT: <ol style="list-style-type: none"> a. Tiến hành thanh lý hợp đồng với Ban BTGPMB. b. Tổ chức lưu các hồ sơ liên quan công tác BTGPMB (theo quy trình phân loại, lưu trữ tài liệu & hồ sơ –QT.03)

V. TÀI LIỆU - BIỂU MẪU LIÊN QUAN

Stt	Số hiệu tài liệu	Tên tài liệu	Ghi chú
1.	QT.03	Quy trình phân loại, lưu trữ tài liệu & hồ sơ	
2.	QT.08	Quy trình mua hàng	

Nơi nhận:

- Email: BTGD, Ban trợ lý TGD, Ban KSNB, các GD, Phó GD, NV PĐT.
- Bản chính : PHC lưu