

BỘ LUẬT

TRUNG MUA VÌ LỢI ÍCH CÔNG CỘNG

(CỘNG HÒA PHÁP)

PHẦN I. Các quy định lập pháp

Thiên 1. Các quy định chung

Chương 1. Tuyên bố lợi ích công cộng và quyết định chuyển nhượng

Mục 1. Tuyên bố lợi ích công cộng

Mục 2. Quyết định chuyển nhượng

Chương 2. Chuyển quyền sở hữu và quyền chuyển nhượng lại

Mục 1. Chuyển quyền sở hữu

Mục 2. Quyền chuyển nhượng lại

Chương 3. Xác định và thanh toán tiền đền bù

Mục 1. Toà án giải quyết việc trưng mua

Mục 2. Thủ tục

Mục 3. Xác định tiền đền bù

Mục 4. Thủ tục khiếu kiện

Mục 5. Lệ phí, án phí

Mục 6. Thanh toán và ký quỹ

Chương 4. Sắp xếp lại nơi ở cho người bị trưng mua

Chương 5. Chiếm hữu

Mục 1. Các quy định chung

Mục 2. Thủ tục khẩn cấp

Mục 3. Thủ tục đặc biệt khẩn cấp

Chương 6. Các quy định khác và các quy định về thuế

Mục 1. Các quy định khác

Mục 2. Các quy định về thuế

Thiên 2. Các quy định riêng đối với một số loại hoạt động

Chương 1. Chuyển nhượng các bất động sản bị trưng mua

Chương 2. Các khu dân cư bị phá dỡ để xây dựng các công trình công chính

Chương 3. Các trường hợp việc xây dựng các công trình công cộng buộc phải xâm phạm đến hoạt động khai thác nông nghiệp, môi trường và di sản văn hoá dân tộc

Chương 4. Các quy định đặc biệt

PHẦN II. Các quy định lập quy

Thiên 1. Các quy định chung

Chương 1. Tuyên bố lợi ích công cộng và quyết định chuyển nhượng

Mục 1. Tuyên bố lợi ích công cộng

Tiểu mục 1. Thủ tục điều tra trước theo quy định chung

Tiểu mục 2. Thủ tục đặc biệt đối với việc điều tra trước liên quan đến các hoạt động thuộc phạm vi điều chỉnh của Luật số 83-630 ngày 12/7/1983 về việc dân chủ hoá các hoạt động điều tra vì lợi ích công và về bảo vệ môi trường

Tiểu mục 3. Các quy định chung

Chương 2. Chuyển quyền sở hữu và quyền chuyển nhượng lại

Mục 1. Chuyển quyền sở hữu

Mục 2. Quyền chuyển nhượng lại

Chương 3. Xác định và thanh toán tiền đền bù

Mục 1. Toà án giải quyết việc trưng mua

Mục 2. Thủ tục

Mục 3. Xác định tiền đền bù

Mục 4. Thủ tục khiếu kiện

Mục 5. Lệ phí, án phí

Mục 6. Thanh toán và ký quỹ

Chương 4. Sắp xếp lại nơi ở cho người bị trưng mua

Chương 5. Chiếm hữu

Mục 1. Các quy định chung

Mục 2. Thủ tục khẩn cấp

Mục 3. Thủ tục đặc biệt khẩn cấp

Chương 6. Các quy định khác và các quy định về thuế

Mục 1. Các quy định khác

Mục 2. Các quy định về thuế

Thiên 2. Các quy định đặc biệt đối với một số hoạt động

Chương 1. Chuyển nhượng các bất động sản bị trưng mua

Chương 2 và 3

Chương 4. Các quy định đặc biệt.

PHẦN I

Các quy định lập pháp

Thiên 1

Các quy định chung

Chương 1

Tuyên bố lợi ích công cộng, quyết định chuyển nhượng

Điều L.11-1

Chỉ có thể trưng mua một phần hoặc toàn bộ bất động sản hoặc các quyền đối vật trên bất động sản nếu trước đó cơ quan có thẩm quyền đã tuyên bố lợi ích công cộng trên cơ sở kết quả điều tra công khai được tiến hành trước đó, đã tiến hành xác định theo thể thức tranh tụng các bất động sản sẽ trưng mua và chủ sở hữu của các bất động sản đó, những người có quyền đối vật trên bất động sản và những người khác có quyền lợi liên quan.

Việc điều tra trước khi tuyên bố lợi ích công cộng do một ủy viên hoặc một uỷ ban điều tra thực hiện. Phương thức bổ nhiệm và quyền hạn của uỷ viên điều tra hoặc các thành viên của uỷ ban điều tra được quy định tại Chương III, Thiên II Quyển I của Bộ luật về môi trường.

Điều tra viên hoặc ban điều tra phải có kết luận điều tra trong thời hạn tối đa 6 tháng kể từ ngày mở thủ tục điều tra.

Điều L.11-1-1

Trong trường hợp cần trưng mua bất động sản hoặc quyền đối vật trên bất động sản để phục vụ một dự án quy hoạch hoặc dự án xây dựng công trình công cộng theo quy định tại Điều L.123-1 của Bộ luật môi trường, cơ quan có thẩm quyền căn cứ vào bản kết luận điều tra quy định tại Điều L.11.1 của Bộ luật này để tiến hành công bố dự án theo quy định tại Điều L.126-1 của Bộ luật môi trường như sau:

1. Nếu trưng mua tài sản cho chính quyền địa phương hoặc cho cơ quan của chính quyền địa phương thì sau khi có kết quả điều tra, cơ quan nhà nước có thẩm quyền yêu cầu địa phương hoặc cơ quan của chính quyền địa phương có liên quan tường trình về lợi ích chung của dự án theo quy định tại Điều L.126.1 của Bộ luật môi trường. Thời hạn gửi báo cáo tường trình tối đa là 6 tháng. Sau khi nhận được bản tường trình về lợi ích chung của dự án hoặc sau thời hạn nêu trên, cơ quan

nhà nước có thẩm quyền ra quyết định tuyên bố hoặc không tuyên bố lợi ích công cộng của dự án.

Trong trường hợp tuyên bố lợi ích công cộng của dự án, tính hợp pháp của báo cáo tường trình quy định tại điểm trên chỉ bị xem xét lại trong trường hợp đặc biệt khi quyết định công nhận lợi ích công cộng bị khiếu nại. Các sai sót ảnh hưởng đến tính hợp pháp của báo cáo tường trình không ảnh hưởng đến tính hợp pháp của tuyên bố lợi ích công cộng của dự án.

2. Nếu trưng mua tài sản cho Nhà nước trung ương hoặc cơ quan nhà nước trung ương thì báo cáo tường trình dự án được thay thế bằng quyết định tuyên bố lợi ích công cộng.

3. Quyết định tuyên bố lợi ích công cộng phải kèm theo văn bản trình bày các căn cứ chứng minh lợi ích công cộng của dự án.

Điều L.11-1-2

Trong trường hợp từ chối tuyên bố lợi ích công cộng của một dự án thì quyết định phải nêu rõ các căn cứ pháp luật và căn cứ thực tế của việc từ chối.

Trong trường hợp từ chối, cơ quan có thẩm quyền phải ra quyết định từ chối trong thời hạn tối đa là 1 năm kể từ ngày kết thúc điều tra. Thời hạn này là 1 năm 6 tháng trong trường hợp lợi ích công cộng phải được tuyên bố bằng quyết định của Chính phủ sau khi tham khảo ý kiến của Tham chính viện.

Mục 1

Tuyên bố lợi ích công cộng

Điều L.11-2

Tỉnh trưởng hoặc Bộ trưởng có thể ra quyết định tuyên bố lợi ích công cộng. Tùy theo bản chất và tầm quan trọng của dự án, lợi ích công cộng có thể được tuyên bố bằng quyết định của Thủ tướng Chính phủ sau khi tham khảo ý kiến Tham chính viện.

Trong trường hợp cần thiết, điều tra viên hoặc ban điều tra có thể yêu cầu cung cấp bản kết luận điều tra cho các cá nhân hay tổ chức có liên quan.

Điều L.11-3

Không áp dụng quy định tại các điều L.11-1 và L.11-2 đối với các công trình bí mật liên quan đến quốc phòng, Chính phủ có thể ra quyết định tuyên bố lợi ích

công cộng sau khi có ý kiến thuận của một uỷ ban chuyên trách mà không cần phải tiến hành điều tra trước.

Điều L.11-4.

Bộ luật quản lý đô thị quy định:

- **Tại Điều L.123-8:** Trong trường hợp công trình cần thực hiện không phù hợp với kế hoạch sử dụng đất đã được công bố hoặc phê duyệt, quyết định tuyên bố lợi ích công cộng chỉ được đưa ra sau khi có kết quả điều tra về lợi ích công cộng của công trình đó và về những thay đổi trong kế hoạch sử dụng đất khi thực hiện trưng mua. Đồng thời, văn bản tuyên bố lợi ích công cộng phải được ban hành theo quy định về thủ tục thông qua kế hoạch sử dụng đất. Trong trường hợp này, quyết định tuyên bố lợi ích công cộng có hiệu lực sửa đổi kế hoạch sử dụng đất.

- **Tại Điều 124-2:** Quy định tại Điều L.123-8 cùng với các văn bản hướng dẫn thi hành có hiệu lực áp dụng đối với các kế hoạch quy hoạch lãnh thổ hoặc bản đồ quy hoạch đô thị đã được thông qua, nếu dự án trưng mua cần thực hiện không phù hợp với dự án, bản đồ đó.

Lưu ý: Các điều L.123-8 và L.124-2 của Bộ luật quản lý đô thị trích tại Điều này được áp dụng theo bản trước khi được sửa đổi bởi Luật số 2000-1208, ngày 13 tháng 12 năm 2000 về tương trợ và phát triển đô thị.

Điều L.11-5

1. Quyết định tuyên bố lợi ích công cộng phải được ban hành trong thời hạn chậm nhất là 1 năm kể từ ngày có kết quả điều tra. Thời hạn này là 1 năm 6 tháng trong trường hợp lợi ích công cộng phải được tuyên bố bằng quyết định của Thủ tướng Chính phủ sau khi tham khảo ý kiến Tham chính viện. Nếu hết thời hạn quy định trên đây thì phải tiến hành điều tra lại.

Nếu việc điều tra được thực hiện trước ngày 3 tháng 7 năm 1976 thì thời hạn quy định tại khoản trên được tính từ ngày 3 tháng 7 năm 1976.

2. Quyết định tuyên bố lợi ích công cộng phải nêu rõ thời hạn thực hiện trưng mua. Nếu lợi ích công cộng được tuyên bố bằng quyết định của bộ trưởng hoặc tỉnh trưởng thì thời hạn thực hiện trưng mua không được vượt quá 5 năm. Nếu việc trưng mua được quy định trong một chương trình quy hoạch lãnh thổ hoặc trên bản đồ quy hoạch đô thị đã được thông qua thì thời hạn trưng mua là 10 năm.

Trong trường hợp thời hạn thực hiện trưng mua không quá 5 năm, cơ quan có thẩm quyền có thể ra quyết định với hình thức giống như quyết định tuyên bố lợi ích công cộng để gia hạn thêm một lần hiệu lực của quyết định tuyên bố lợi ích công cộng mà không cần tiến hành điều tra lại. Chỉ được gia hạn tối đa là 5 năm.

Điều L.11-5-1

Trong trường hợp tài sản bị trưng mua thuộc phạm vi điều chỉnh của Luật số 65-557, ngày 10 tháng 7 năm 1965 về quy chế đồng sở hữu các bất động sản có công trình xây dựng, văn bản tuyên bố lý mục đích công cộng có thể nêu rõ là phần bất động sản bị trưng mua sẽ được tách khỏi khối bất động sản đồng sở hữu.

Điều L.11-6

Trong trường hợp các công trình cần thực hiện liên quan đến nhiều địa phương thì quyết định tuyên bố lợi ích công cộng phải nêu rõ địa phương nào chịu trách nhiệm tiến hành thủ tục trưng mua.

Điều L.11-7

Khi hết thời hạn 1 năm kể từ ngày công bố quyết định tuyên bố lợi ích công cộng của một công trình, chủ sở hữu bất động sản đất bị trưng mua có thể yêu cầu chính quyền địa phương hoặc cơ quan của chính quyền địa phương có công trình được tuyên bố lợi ích công cộng⁽¹⁾, tiến hành việc trưng mua đất trong thời hạn 2 năm kể từ ngày yêu cầu. Thời hạn này có thể được gia hạn thêm 1 năm, trừ trường hợp quyết định hoãn thực hiện việc trưng mua theo quy định của Bộ luật quy hoạch đô thị đã được ban hành trước đó.

Nếu khi hết thời hạn nêu trên mà không có sự nhất trí thoả thuận giữa các bên mà chủ sở hữu khởi kiện thì thẩm phán phụ trách thủ tục trưng mua ra quyết định chuyển quyền sở hữu và xác định giá đất theo phương thức tương tự như phương thức xác định giá trong trưng mua.

Quyết định chuyển quyền sở hữu làm chấm dứt các quyền đối vật và các quyền đối nhân trên bất động sản bị trưng mua kể từ ngày được ban hành. Quyền của các chủ nợ có đăng ký được giải quyết trên cơ sở tiền đền bù trưng mua đã trả theo quy định tại Điều L.12-3.

Quy định tại các khoản trên của Điều này không áp dụng nếu việc trưng mua được thực hiện vì mục đích bảo tồn rừng.

¹ Người dịch: Tác bên trưng mua.

Nếu tuyên bố lợi ích công cộng được thực hiện trước ngày 3 tháng 7 năm 1976 thì thời hạn quy định tại đoạn 1 của Điều này được tính từ ngày 3 tháng 7 năm 1976.

Mục 2 **Quyết định chuyển nhượng**

Điều L.11-8

Tỉnh trưởng ra quyết định lập danh sách các mảnh đất hoặc các quyền đối vật trên bất động sản bị trưng mua nếu quyết định tuyên bố lợi ích công cộng không kèm theo danh sách này.

Trong trường hợp quyết định tuyên bố lợi ích công cộng quy định việc tách phần bất động sản bị trưng mua ra khỏi bất động sản đồng sở hữu theo quy định tại Điều L.11-5-1, quyết định chuyển nhượng phải nêu rõ mốc giới của phần cần tách.

Quyết định chuyển nhượng có hiệu lực chuyển giao quyền quản lý các tài sản gắn liền với phần công sản thuộc sở hữu của do một pháp nhân công quyền cho bên trưng mua theo quy định tại Điều L.11-2, nếu pháp nhân công quyền đó không phải là Nhà nước trung ương.

Trong trường hợp có mâu thuẫn giữa bên trưng mua và chủ sở hữu tài sản bị trưng mua, thẩm phán phụ trách thủ tục trưng mua xác định phương thức phân chia nghĩa vụ thanh toán các chi phí quản lý giữa hai bên và mức bồi thường thiệt hại cho chủ sở hữu, nếu có.

Điều L.11-9

Điều tra viên và các thành viên ban điều tra được nhận thù lao theo quy định tại điều 8 Luật số 83-630, ngày 12 tháng 7 năm 1983 về thực hiện dân chủ trong công tác điều tra và bảo vệ môi trường.

Chương 2 **Chuyển quyền sở hữu, quyền chuyển nhượng lại**

Mục 1 **Chuyển quyền sở hữu**

Điều L.12-1

Việc chuyển quyền sở hữu bất động sản hoặc quyền đối vật trên bất động sản được thực hiện theo thoả thuận giữa các bên hoặc theo quyết định của thẩm phán phụ trách thủ tục trưng mua do Tòa án chỉ định theo quy định tại Điều L.13-1 của

Bộ luật này. Thẩm phán ra quyết định chuyển nhượng trong thời hạn 8 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ đầy đủ, nếu không có vi phạm về thủ tục trưng mua theo quy định tại chương 1, và cho phép bên trưng mua được tiếp nhận quản lý bất động sản bị trưng mua theo quy định tại Chương 3 và Điều L.15-2 của Bộ luật này.

Điều L.12-2

Quyết định trưng mua của tòa án có hiệu lực chấm dứt mọi quyền đối vật và quyền đối nhân đối với bất động sản bị trưng mua kể từ ngày quyết định được ban hành.

Các quyền đối vật hoặc quyền đối nhân đối với bất động sản bị trưng mua cũng bị chấm dứt trong trường hợp các bên thoả thuận việc chuyển giao quyền sở hữu đối với bất động sản bị trưng mua sau ngày quyết định tuyên bố lợi ích công cộng được ban hành và cả trong trường hợp việc chuyển giao được thực hiện trước khi có quyết định tuyên bố lợi ích công cộng theo yêu cầu của thẩm phán phụ trách thủ tục trưng mua do tòa án chỉ định theo thủ tục quy định tại Điều L.13-1.

Thời hạn đăng ký các quyền ưu tiên hoặc thế chấp bị chấm dứt theo quy định tại đoạn 1 và 2 của Điều này chỉ được thực hiện trong thời hạn 6 tháng kể từ thời điểm công bố quyết định trưng mua đã có hiệu lực pháp luật, thời điểm công bố văn bản chuyển nhượng quyền sở hữu theo thoả thuận đã được lập trước ngày quyết định công bố lợi ích công cộng được ban hành, hoặc kể từ ngày công bố quyết định cho phép bán bất động sản trước ngày công bố lợi ích công cộng. Cơ quan đăng ký giao dịch bảo đảm xác nhận việc chấm dứt quyền đăng ký nêu trên theo yêu cầu của bất kỳ người nào có quyền lợi liên quan, nếu chứng minh được rằng thủ tục công bố trên đây đã có hiệu lực và làm chấm dứt tất cả các quyền đối vật và đối nhân đối với bất động sản bị trưng mua.

Quy định tại Điều này được áp dụng đối với các trường hợp chuyển nhượng theo quy định tại các điều L.123-9 và L.213-5 của Bộ luật quản lý đô thị.

Điều L.12-2-1

Trong trường hợp tuyên bố lợi ích công cộng quyết định việc tách phần bất động sản bị trưng mua ra khỏi khối tài sản chung theo quy định tại Điều L.11-5-1, thẩm phán phụ trách thủ tục trưng mua phải nêu quyết định đó trong quyết định chuyển nhượng.

Điều L.12-3

Trong trường hợp các chủ nợ có bảo đảm đã đăng ký thế chấp hoặc quyền ưu tiên trên bất động sản bị trưng mua trước ngày cơ quan đăng ký giao dịch bảo đảm

được thông báo về quyết định trưng mua, quyết định cho phép chuyển nhượng của tòa án hoặc hợp đồng bán bất động sản giữa bên trưng mua và bên có tài sản bị trưng mua lập sau ngày công bố lợi ích công cộng, hoặc đã đăng ký sau khi công bố lợi ích công cộng, đối với các biện pháp bảo đảm được quy định tại các điều 2108 và 2109 của Bộ luật dân sự, thì quyền của các chủ nợ đó sẽ được thanh toán bằng tiền đến bù theo thứ tự ưu tiên được xác định theo quy định chung của pháp luật.

Các bên có nghĩa vụ đăng ký lại các quyền ưu và thế chấp theo quy định của pháp luật cho đến ngày hết hạn đăng ký theo quy định tại đoạn 3, Điều L.122 của Bộ luật này.

Điều L.12-4

Căn cứ đơn yêu cầu của đương sự và sau khi tham khảo ý kiến Viện công tố, Tòa án có thể cho phép người nhận chiếm hữu tạm thời bất động sản đã trưng mua bán tài sản của những người vắng mặt nằm trong khối tài sản bị trưng mua đó. Tòa án quyết định các biện pháp bảo quản và sử dụng các tài sản khi cần thiết.

Quy định trên đây cũng được áp dụng đối với các tài sản tặng cho.

Tỉnh trưởng có thể ra quyết định chuyển nhượng tài sản thuộc sở hữu của tỉnh mình nếu được Hội đồng cấp tỉnh cho phép; xã trưởng hoặc chủ tịch hội đồng quản trị của các cơ quan sự nghiệp có thể ra quyết định chuyển nhượng tài sản thuộc sở hữu của xã mình hoặc của cơ quan mình nếu được Hội đồng cấp xã hoặc Hội đồng quản trị cho phép và được cơ quan cấp trên phê duyệt, nếu cần thiết. Có thể chuyển nhượng các bất động sản thuộc quỹ công sản của Nhà nước theo quy định của Bộ luật về công sản nhà nước.

Điều L.12-5

Quyết định trưng mua chỉ có thể bị kháng cáo giám đốc thẩm lên Tòa án tư pháp tối cao nếu quyết định đó được ban hành không đúng thẩm quyền, vượt quá quyền hạn hoặc có vi phạm về hình thức. Thời hạn kháng cáo quyết định trưng mua là 15 ngày, kể từ ngày công bố. Trong thời hạn tám ngày, nếu bên kháng cáo không thông báo quyết định kháng cáo của mình cho bên kia thì sẽ mất quyền kháng cáo.

Trong trường hợp tuyên bố lợi ích công cộng hoặc quyết định chuyển nhượng bị tòa án hành chính huỷ, sau khi quyết định huỷ của tòa án hành chính đã có hiệu lực pháp luật, bên có tài sản bị trưng mua có thể yêu cầu thẩm phán phụ trách thủ tục trưng mua xác nhận là quyết định chuyển giao quyền sở hữu không có căn cứ pháp luật.

Mục 2 Quyền chuyển nhượng lại

Điều L.12-6

Nếu sau thời hạn 5 năm, bất động sản đã trưng mua theo thủ tục quy định tại Bộ luật này vẫn chưa được sử dụng vào mục đích nêu trong dự án thì trong thời hạn 30 năm kể từ ngày ban hành quyết định trưng mua, chủ sở hữu trước đây của bất động sản hoặc những người có quyền liên quan có thể yêu cầu được mua lại bất động sản, trừ trường hợp lợi ích công cộng được tuyên bố lại.

Trong trường hợp bất động sản là đất sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp vào thời điểm trưng mua và cơ quan thực hiện trưng mua quyết định cho thuê lại thì những người khai thác mảnh đất đó vào thời điểm trước khi trưng mua hoặc những người có quyền liên quan được ưu tiên thuê nếu đã thực sự khai thác mảnh đất đó trong thời gian 2 năm liền trước khi trưng mua, với điều kiện những người này phải chứng minh được là mình có đủ điều kiện tiếp tục khai thác mảnh đất đó.

Nếu cần bán lại mảnh đất nói trên thì chủ sở hữu vào thời điểm thực hiện trưng mua hoặc những người có quyền liên quan được quyền ưu tiên mua. Giá bán được xác định theo phương thức xác định mức đền bù khi trưng mua. Trong trường hợp này, người mua phải ký hợp đồng mua và thanh toán đầy đủ trong thời hạn 1 tháng, kể từ ngày giá bán được hai bên thoả thuận hoặc được tòa án ấn định, nếu không sẽ mất quyền ưu tiên mua.

Quy định tại Điều này không áp dụng đối với phần bất động sản được mua theo quy định tại các điều L.13-10 và L.13-11 và còn lại sau khi đã thực hiện công trình.

Chương 3

Xác định và thanh toán tiền đền bù

Mục 1 Toà án giải quyết việc trưng mua

Điều L.13-1

Thẩm phán được Tòa án chỉ định giải quyết việc trưng mua trong số các thẩm phán xét xử của Tòa sơ thẩm thẩm quyền rộng trong phạm vi một tỉnh, sẽ quyết định mức đền bù, nếu không có thoả thuận giữa các bên về mức đền bù khi trưng mua.

Mục 2 Thủ tục

Điều L.13-2

Để xác định mức đền bù, bên trưng mua thông báo cho chủ sở hữu và những người hưởng dụng tài sản có liên quan, về quyết định điều tra hoặc quyết định tuyên bố lợi ích công cộng hoặc quyết định chuyển nhượng, quyết định trưng mua.

Trong thời hạn 8 ngày kể từ ngày gửi thông báo, chủ sở hữu và người hưởng dụng tài sản phải triệu tập và thông báo cho bên trưng mua biết về những người lĩnh canh, những người thuê đất, những người có quyền thuê đất ổn định và dài hạn, những người có quyền sử dụng đất để ở, những người có quyền khai thác đất và những người có quyền yêu cầu hạn chế quyền sử dụng bất động sản liền kề của người khác.

Những người có liên quan khác có thể yêu cầu được bảo vệ quyền lợi của mình bằng cách công bố yêu cầu tập thể và phải thông báo cho bên trưng mua biết các quyền của mình trong thời hạn 8 ngày như quy định tại khoản trên, nếu không sẽ bị mất quyền đền bù.

Điều L.13-4

Để yêu cầu tòa án can thiệp giải quyết, đơn yêu cầu có thể do bên trưng mua nộp bất kỳ lúc nào kể từ ngày bắt đầu tiến hành điều tra theo quy định tại Điều L.11-1, hoặc do bên có tài sản bị trưng mua, sau khi có quyết định trưng mua. Đơn yêu cầu được gửi cho bộ phận thư ký của tòa án có thẩm quyền bằng thư bảo đảm có giấy báo nhận.

Điều L.13-3

Bên trưng mua đề xuất mức đền bù và đề nghị bên bị trưng mua cho biết yêu cầu của mình về mức đền bù.

Điều L.13-5

Bên trưng mua có trách nhiệm thanh toán án phí của vụ kiện sơ thẩm.

Điều L.13-6

Đặc biệt, trong số tiền đền bù cho mỗi đương sự, bản án sơ thẩm xác định khoản đền bù chính và nếu có, các khoản đền bù phụ, đồng thời nêu rõ những căn cứ làm cơ sở để tính các khoản đền bù này.

Điều L.13-7

Thẩm phán quyết định các khoản đền bù khác nhau theo yêu cầu riêng của từng bên đương sự.

Điều L.13-10

Trong trường hợp việc trưng mua chỉ liên quan đến một phần của bất động sản đã xây dựng và nếu phần còn lại không đảm bảo được giá trị sử dụng trong những điều kiện bình thường nữa thì bên bị trưng mua có thể yêu cầu thẩm phán ra quyết định mua toàn bộ bất động sản, trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày thông báo theo quy định tại Điều L.13-3.

Cũng quy định tương tự đối với phần đất chưa xây dựng, sau khi bị chia nhỏ, còn bằng 1/4 diện tích của toàn bộ mảnh đất, nếu ngay sau đó, chủ sở hữu không có một mảnh đất liền kề nào khác và nếu mảnh đất còn lại có diện tích dưới 10 a.

Luật số 80-502 ngày 4/7/1980. Cũng quy định tương tự nếu việc trưng mua một phần mảnh đất gây trở ngại cho việc khai thác nông nghiệp trong những điều kiện bình thường trên phần hoặc các phần còn lại của mảnh đất đó vì những lý do về diện tích, về hình dạng hoặc về những điều kiện để đi vào các phần đất đó. Trong trường hợp này, bên bị trưng mua có thể yêu cầu bên trưng mua mua toàn bộ mảnh đất hoặc phần đất hoặc các phần đất còn lại bị mất giá trị khai thác.

Nếu yêu cầu này được chấp nhận, thẩm phán xác định mức đền bù cho đất bị trưng mua và giá mua các phần đất khác ngoài phần đất bị trưng mua.

Đối với phần đất được mua không theo thủ tục trưng mua, quyết định của thẩm phán kéo theo việc chuyển dịch quyền sở hữu theo những quy định chung của pháp luật.

Mục 3 **Xác định mức đền bù**

Điều L.13-12

Trong trường hợp việc thực hiện công trình sẽ trực tiếp làm tăng giá trị của phần bất động sản còn lại sau trưng mua, thẩm phán ra quyết định riêng về phương thức giải quyết phần giá trị gia tăng. Tất cả hoặc một phần của phần giá trị gia tăng đó sẽ được tính vào tiền đền bù trưng mua.

Điều L.13-13

Tiền đền bù phải đủ để bồi thường toàn bộ các thiệt hại vật chất, có thực và trực tiếp do việc trưng mua gây ra.

Điều L.13-14

Toà án xác định mức đền bù theo giá trị của các tài sản được đánh giá vào ngày ban hành quyết định chuyển quyền sở hữu.

Việc cải tạo tài sản bị trưng mua, như xây thêm, trồng thêm cây, mua thêm trang thiết bị, hàng hoá... kể cả trường hợp việc cải tạo được thực hiện trước ngày ban hành quyết định trưng mua, sẽ không được đền bù nếu có căn cứ cho rằng việc cải tạo đó nhằm mục đích làm tăng mức đền bù. Mọi hành vi cải tạo hiện trạng của tài sản được thực hiện sau ngày mở điều tra theo quy định tại Điều L.11-1 đều bị coi là nhằm mục đích làm tăng mức đền bù, trừ trường hợp có chứng cứ ngược lại.

Trong trường hợp bất động sản bị trưng dụng vào thời điểm thực hiện trưng mua, các thay đổi do cơ quan trưng dụng thực hiện đối với bất động sản cũng không được tính đến khi xác định mức đền bù.

Điều 13-15

1. Tài sản được định giá vào ngày tòa án cấp sơ thẩm ban hành quyết định về việc định giá; Tuy nhiên, khi định giá, thẩm phán chỉ căn cứ vào tình hình sử dụng thực tế của bất động sản hoặc quyền đối vật đối với bất động sản trong khoảng thời gian 1 năm trước ngày bắt đầu tiến hành công việc điều tra quy định tại Điều L.11-1, hoặc 1 năm trước ngày công bố lợi ích công cộng, đối với các trường hợp quy định tại Điều L.11-3. Khi định giá, thẩm phán phải tính đến các quyền sử dụng hạn chế bất động sản liền kề và các biện pháp hành chính được áp dụng, có ảnh hưởng lâu dài đối với việc sử dụng bất động sản hoặc việc khai thác bất động sản đó vào thời điểm định giá, trừ trường hợp các biện pháp này được áp dụng mà có động cơ lừa dối của bên trưng mua.

Sau thời điểm định giá nêu trên, những biến động về giá trị của tài sản, kể cả những biến động đã được ghi nhận trong hợp đồng chuyển nhượng, chỉ được tính làm căn cứ xác định mức đền bù nếu biến động đó xuất phát từ:

- Việc công bố việc thực hiện những công trình hoặc dự án cần phải tuyên bố lợi ích công cộng;
- Khả năng thay đổi quy định, chính sách về sử dụng đất;

- Đã có công trình công cộng được thực hiện tại khu vực có bất động sản trưng mua khoảng thời gian ba năm trước ngày tiến hành công việc điều tra công khai.

2.a. Theo quy định của Bộ luật này, đất có công trình xây dựng, dù được sử dụng vào bất kỳ mục đích gì, là đất đáp ứng những điều kiện sau đây trong khoảng thời gian một năm trước ngày bắt đầu tiến hành công việc điều tra theo quy định tại Điều L.11-1 hoặc một năm trước ngày tuyên bố lợi ích công cộng, đối với trường hợp quy định tại Điều L. 11-3:

- Có lối đi, có hệ thống cấp điện, nước sạch và hệ thống xử lý nước thải, nếu các quy định về sức khoẻ cộng đồng và về quản lý đô thị yêu cầu, với điều kiện các hệ thống đó phải nằm liền kề với bất động sản và có công suất đủ đáp ứng yêu cầu công trình xây dựng. Trong trường hợp bất động sản nằm trong khu vực đã lập kế hoạch sử dụng đất đã được công bố hoặc thông qua, quy mô của các hệ thống được đánh giá theo tiêu chí chung của toàn khu vực.

- Nằm trong khu vực được phép xây dựng theo quy định trong bản đồ kế hoạch sử dụng đất đã được công bố hoặc thông qua hoặc theo quy định của một văn bản về quản lý đô thị; nếu không có văn bản quản lý đô thị, thì bất động sản đó phải nằm trong một khu vực đã được đô thị hoá của một xã hoặc trong khu vực được phép xây dựng theo quyết định đồng thời của hội đồng dân biểu địa phương đó và của đại diện của Nhà nước trung ương tại địa phương có liên quan theo quy định tại Điều L.111-1-3 của Bộ luật quản lý đô thị.

Các mảnh đất đáp ứng được các điều kiện nêu trên đây được định giá căn cứ vào mục đích sử dụng trên thực tế theo quy định tại điểm l. của Điều này .

b. Khả năng xây dựng thêm cũng được tính đến khi xác định mức đền bù, nhưng không được quá mật độ xây dựng tối đa theo quy định của pháp luật.

Khi định giá các bất động sản có công trình xây dựng, thẩm phán phải tính đến khả năng thực tế và khả năng pháp luật cho phép trong việc xây dựng thêm, các quyền sử dụng hạn chế bất động sản liền kề và các quyết định hành chính về việc cấm xây dựng, trừ trường hợp các biện pháp này được áp dụng do có động cơ lừa dối của bên trưng mua.

c. Trong trường hợp bất động sản bị trưng mua là một công trình thể thao quy định tại Luật số 2156 ngày 15 tháng 5 năm 1941 về thống kê, bảo vệ và sử dụng các cơ sở, công trình thể thao và bể bơi, khi xác định tiền đền bù thì phải tính đến mục đích khai thác và trang thiết bị của công trình đó.

d. Nếu bất động sản bị trưng mua là mảnh đất nằm trong khu vực đã lập bản đồ kế hoạch sử dụng đất theo quy định tại điểm 8° Điều L.123-1 của Bộ luật quản lý

đô thị, việc định giá mảnh đất đó được thực hiện như đối với các mảnh đất không nằm trong khu vực dành riêng.

Mục 4

Thủ tục khiếu kiện

Điều L.13-21

Có thể kháng cáo quyết định về tiền đền bù lên Tòa phúc thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tổng đạt bản án sơ thẩm theo quy định tại Chương III.

Điều L.13-22

Hội đồng xét xử phúc thẩm bao gồm chủ tịch hội đồng xét xử và hai thẩm phán thành viên do chủ tịch chỉ định trong số các thẩm phán quy định tại Điều L.13-1. Trong trường hợp không tìm được thẩm phán theo quy định trên, chánh án Tòa phúc thẩm có thể chỉ định hai thẩm phán trong tòa án của mình làm thành viên hội đồng xét xử.

Điều L.13-23

Chủ tịch hội đồng xét xử yêu cầu đại diện của cơ quan quản lý công sản cung cấp mọi thông tin cần thiết để làm sáng tỏ vụ việc.

Điều L.13-24

Quyết định xét xử phúc thẩm phải nêu rõ căn cứ và phải tính đến quy định tại các điều từ L.13-6 đến L.13-8, từ L.13-10 đến L.13-20 và Điều L.14-3.

Điều L.13-25

Có thể chuyển vụ việc cho Tòa án tư pháp tối cao xét xử theo thủ tục quy định tại mục II của thiên II, Luật số 47-1366 ngày 23 tháng 7 năm 1947.

Mục 5.

Thanh toán và ký quỹ

Điều L.13-26

Tiền đền bù được trả trực tiếp cho chủ sở hữu tài sản bị trưng mua và người thuê tài sản bị trưng mua nhằm bồi thường chi phí chuyển nhà ngay cả trong trường hợp có khiếu nại của các chủ nợ có ưu tiên cũng như không có ưu tiên.

Điều L.13-27

Văn bản của cơ quan quản lý hành chính xác nhận sự đồng ý của chủ sở hữu tài sản bị trưng mua nhằm thực hiện công trình vì lợi ích công cộng về việc chuyển nhượng tài sản theo giá thỏa thuận, được công bố tại cơ quan đăng ký giao dịch bảo đảm và có hiệu lực đối với việc chuyển nhượng theo quy định tại khoản I (đoạn 1 và 2) điều 30, Nghị định số 55-22, ngày 4 tháng 1 năm 1955, sửa đổi bổ sung các quy định về đăng ký giao dịch bảo đảm.

Thỏa thuận về việc chuyển nhượng trên đây vô hiệu và hiệu lực pháp lý của đăng ký giao dịch bảo đảm nêu trên sẽ đương nhiên chấm dứt nếu không công bố hợp đồng chuyển nhượng tại cơ quan đăng ký giao dịch bảo đảm trong thời hạn 6 tháng kể từ ngày công bố văn bản xác nhận theo quy định tại đoạn 1 Điều này .

Điều L.13-28

Trừ trường hợp quyết định trưng mua đã được ban hành, chủ sở hữu bất động sản bị trưng mua đang sử dụng bất động sản làm nhà ở hoặc làm địa điểm sản xuất, kinh doanh hoặc người thuê bất động sản đó làm địa điểm sản xuất, kinh doanh có thể nhận trước 50% số tiền đền bù theo mức đền bù do bên trưng mua đề xuất nếu không có khó khăn trong việc thanh toán, trừ trường hợp chi phí cho việc di chuyển địa điểm của những người này đã được bên trưng mua thanh toán. Nếu mức đền bù do bên trưng mua đề xuất cao hơn mức do cơ quan quản lý công sản đánh giá thì số tiền 50% trả trước được tính trên mức đánh giá của cơ quan quản lý công sản.

Chương 4

Bố trí chỗ ở mới của những người có tài sản bị trưng mua

Điều L.14-1

Chủ sở hữu đang sử dụng bất động sản bị trưng mua là nhà ở, nếu có thu nhập không vượt quá mức tối đa để được quyền thuê nhà trong khu căn hộ dành cho người có thu nhập thấp theo quy định của pháp luật, thì được hưởng các quyền ưu tiên trong việc bố trí chỗ ở mới như sau:

- Ưu tiên trong việc bố trí cho thuê nhà trong một khu căn hộ dành cho người có thu nhập thấp hoặc trong một khu căn hộ có chất lượng tương đương với giá thuê không cao hơn khu căn hộ dành cho người có thu nhập thấp; hoặc

- Ưu tiên trong việc mua nhà trong một khu căn hộ dành cho người có thu nhập thấp theo quy định của pháp luật và tạo điều kiện cho vay tín dụng cho việc mua căn hộ.

Trong trường hợp bất động sản bị trưng mua là nhà ở xây riêng, chủ sở hữu bị trưng mua có thể yêu cầu được bố trí chỗ ở tại một vị trí tương tự, trong cùng một xã hoặc ở xã lân cận, nếu điều kiện cho phép.

Điều L.14-2

Chủ sở hữu đang sử dụng bất động sản bị trưng mua là nhà ở được quyền chọn:

a) Nhận các khoản tín dụng đặc biệt để hỗ trợ việc xây nhà, nếu có thu nhập không cao hơn mức quy định để được nhận các khoản tín dụng này;

b) Được ưu tiên mua đất trong các khu quy hoạch đô thị do cơ quan phụ trách quy hoạch dạm bán;

c) Được ưu tiên mua nhà của cơ quan quản lý khu đô thị trong khu quy hoạch đô thị;

d) Được bố trí cho thuê căn hộ của cơ quan quản lý khu đô thị trong khu quy hoạch đô thị.

Đối với quy định tại các điểm c) và d), nếu bất động sản bị trưng mua là nhà ở xây riêng, chủ sở hữu bị trưng mua có thể yêu cầu được bố trí chỗ ở tại một vị trí tương tự, trong cùng một xã hoặc ở xã lân cận, nếu điều kiện cho phép.

Điều L.14-3

Các khiếu nại liên quan đến việc bố trí lại chỗ ở của người thuê hoặc đang sử dụng bất động sản bị trưng mua phải được nghiên cứu, điều tra và giải quyết theo quy định của chương này. Nếu bên trưng mua có nghĩa vụ bố trí chỗ ở mới thì nghĩa vụ này coi như đã được thực hiện khi bên trưng mua đề nghị bố trí một chỗ ở phù hợp với nhu cầu của bên bị trưng mua, với các tiêu chí tương đương với khu căn hộ cho người có thu nhập thấp. Nếu bất động sản bị trưng mua là nhà ở xây riêng thì phải bố trí chỗ ở tại một vị trí tương đương, có điều kiện tương đương với khu căn hộ dành cho người có thu nhập thấp, trong cùng một xã hoặc ở xã lân cận,

nếu điều kiện cho phép. Thẩm phán phụ trách trưng mua xác định mức bồi thường chi phí chuyển nhà và mức bồi thường do bị mất quyền hưởng thụ, nếu có.

Chương 5

Tiếp nhận quyền Chiếm hữu bất động sản

Mục 1.

Các quy định chung

Điều L.15-1

Trong thời hạn 1 tháng kể từ ngày thanh toán hoặc ngày ký quỹ tiền đền bù, hoặc từ ngày chấp nhận hoặc từ ngày có hiệu lực của đề nghị chấp nhận bất động sản thay thế, những người đang chiếm giữ bất động sản phải rời khỏi nơi bị trưng mua. Trong mọi trường hợp, thời hạn này không thể bị thay đổi, kể cả khi có quyết định của cơ quan tư pháp và quá thời hạn này mà đương sự không rời khỏi nơi bị trưng mua thì sẽ bị trục xuất cưỡng chế.

Điều L.15-2

Kháng cáo phúc thẩm không có hiệu lực đình chỉ thi hành quyết định sơ thẩm.

Bên trưng mua có thể tiếp nhận quyền chiếm hữu bất động sản bị trưng mua với điều kiện phải trả tiền đền bù ít nhất bằng mức đền bù do mình đề xuất và ký quỹ khoản tiền đền bù bổ sung do thẩm phán quyết định.

Điều L.15-3

Trước khi có kết quả xét xử phúc thẩm, theo yêu cầu của bên trưng mua hoặc của bên có quyền lợi liên quan, thẩm phán đã thụ lý vụ việc ở cấp sơ thẩm cho phép thực hiện các biện pháp cần thiết để xác nhận thực trạng của bất động sản trước khi cho tiến hành những công việc có thể làm thay đổi bất động sản. Bên trưng mua chịu trách nhiệm thanh toán chi phí xác nhận.

Mục 2.

Thủ tục khẩn cấp

Điều L.15-4

Trong trường hợp khẩn cấp, thẩm phán có thể quyết định mức đền bù theo quy định tại các điều L.13-6 và R.13-34, hoặc quyết định mức đền bù tạm thời nếu chưa có đầy đủ thông tin cần thiết, và cho phép bên trưng mua tiếp nhận quản lý bất động sản bị trưng mua với điều kiện phải trả tiền đền bù hoặc ký quỹ tiền đền bù, nếu có khó khăn trong việc thanh toán.

Điều L.15-5

Quyết định về mức đền bù chỉ có thể bị kháng cáo giám đốc thẩm theo quy định tại Điều L.12-5 về phương thức và thời hạn kháng cáo.

Trong thời hạn 1 tháng kể từ ngày quyết định mức đền bù tạm thời, phải xác định mức đền bù thực tế theo quy định tại các điều L.13-6, R.13-30, R.13-31, R.13-32 và R.13-34 mà không cần kiểm tra lại bất động sản tại hiện trường, trường hợp thẩm phán có quyết định bằng văn bản.

Mục 3.

Thủ tục cực kỳ khẩn cấp

Điều L.15-6

Trong trường hợp cực kỳ khẩn cấp cần phải thực hiện ngay một công trình liên quan đến quốc phòng mà lợi ích công cộng đã được tuyên bố theo quy định của pháp luật, Thủ tướng Chính phủ, sau khi có ý kiến thuận của Tham chính viện, có thể cho phép cơ quan quản lý hành chính⁽²⁾ là chủ công trình tiếp nhận việc quản lý tài sản trưng mua, trừ trường hợp quy định tại điều 2 của Luật ngày 29 tháng 12 năm 1892 về các tài sản không áp dụng chế độ chiếm hữu tạm thời.

Điều L.15-7

Cơ quan quản lý hành chính gửi hội đồng dân biểu⁽³⁾ hồ sơ dự án trong đó có bản tường trình về lý do thực hiện công trình, kèm theo sơ đồ các xã nơi có bất động sản cần trưng mua và miêu tả tổng quát về các công trình dự định thực hiện trong dự án.

Trong thời hạn 24 giờ tính từ thời điểm nhận được quyết định của Thủ tướng Chính phủ, Tỉnh trưởng phải ra các quyết định cần thiết theo quy định tại các điều

² Người dịch: Cơ quan quản lý hành chính nhà nước ở địa phương, tương đương Ủy ban nhân dân ở Việt Nam.

³ Người dịch: Tương đương Hội đồng nhân dân ở Việt Nam.

1 và 3 của Luật ngày 29 tháng 12 năm 1892 và cho phép nhân viên thâm nhập vào trong phạm vi bất động sản cần trưng mua theo quy định tại các điều 1, 4, 5 và 7 của Luật đó.

Trong trường hợp chủ sở hữu bất động sản hoặc những người có quyền lợi liên quan yêu cầu, trong thời hạn 15 ngày, cơ quan quản lý hành chính phải thanh toán hoặc nếu gặp khó khăn trong việc thanh toán thì ký quỹ số tiền đền bù tương đương với giá trị của bất động sản bị trưng mua theo đánh giá của cơ quan thuế. Quyền chiếm hữu bất động sản của cơ quan quản lý hành chính bị chấm dứt nếu không thanh toán hoặc ký quỹ trong thời hạn nêu trên.

Điều L.15-8

Cơ quan quản lý hành chính phải tiếp tục thực hiện thủ tục trưng mua trong thời hạn một tháng kể từ ngày tiếp nhận quản lý bất động sản cần trưng mua. Trong trường hợp cần thiết, thẩm phán có thể quyết định trả cho những người có quyền lợi liên quan một khoản đền bù đặc cho các thiệt hại do thủ tục khẩn cấp gây ra, nếu có căn cứ chứng minh các thiệt hại đó.

Điều L.15-9

Trong khi thực hiện các công trình xây dựng đường cao tốc, đường cao cấp, đường quốc lộ hoặc làm thêm các đoạn mới của đường quốc lộ, đường sắt, đường ống dẫn dầu đã được tuyên bố lợi ích công cộng theo quy định, nếu có nguy cơ bị chậm tiến độ do gặp khó khăn trong việc giải phóng mặt bằng một hay nhiều bất động sản nằm trong khu vực thực hiện công trình, Thủ tướng chính phủ có thể ra quyết định cho phép tiến hành giải phóng mặt bằng, sau khi có ý kiến thuận của Tham chính viện.

Việc giải phóng mặt bằng phải được thực hiện theo quy định tại Điều L.15-7. Hồ sơ dự án trình Tham chính viện theo quy định tại khoản 1 Điều L.157 phải bao gồm sơ đồ các thửa đất trong đó chỉ rõ các mảnh đất cơ quan quản lý hành chính đề nghị giải phóng mặt bằng.

Chỉ thực hiện giải phóng mặt bằng sau khi đã tạm ứng một khoản tiền tương đương với mức đánh giá của cơ quan quản lý công sản hoặc mức đền bù do cơ quan trưng mua đề xuất, nếu mức đề xuất này cao hơn. Trong trường hợp gặp khó khăn trong việc thanh toán hoặc đương sự từ chối nhận tiền đền bù, cơ quan quản lý hành chính phải ký quỹ số tiền tương đương.

Nếu cơ quan quản lý hành chính không tiếp tục tiến hành thủ tục trưng mua trong thời hạn một tháng kể từ ngày tiếp nhận việc quản lý bất động sản, chủ sở hữu bất động sản có thể yêu cầu thẩm phán quyết định chuyển quyền sở hữu, nếu chưa

chuyển quyền sở hữu, xác định giá của bất động sản và số tiền bồi thường đặc biệt theo quy định tại khoản 1 của Điều L.15-8, nếu có.

Chương 6

Các Quy định khác và quy định về thuế

Mục 1.

Các quy định khác

Điều L.16-1

Nếu một văn bản pháp luật hoặc pháp quy có quy định về việc xác định giá hoặc mức đền bù giống như trong thủ tục trưng mua, thì giá hoặc mức đền bù đó phải được xác định, thanh toán hay ký quỹ theo quy định của pháp luật về trưng mua, trừ trường hợp có quy định khác của pháp luật.

Điều L.16-2

Các hợp đồng bán, giấy xác nhận thanh toán cũng như bất kỳ giấy tờ nào quy định tại Phần 1 và tại Chương 1 của Phần 2 của Bộ luật này không được lập dưới hình thức văn bản hành chính.

Điều L.16-3

Mọi thoả thuận giữa người có bất động sản bị trưng mua hoặc bất kỳ người nào có quyền lợi liên quan với một bên trung gian về việc nhận đền bù trưng mua đều bị vô hiệu nếu thù lao cho bên trung gian được xác định căn cứ vào mức đền bù nhận được. Mọi thoả thuận về việc chuyển quyền hoặc uỷ quyền của người có bất động sản bị trưng mua cho bên trung gian trong việc nhận tiền đền bù cũng bị vô hiệu.

Điều L.16-4

Nếu nhờ vào việc thực hiện công trình công ích mà giá trị của bất động sản thuộc sở hữu tư nhân tăng lên ngoài phần quy định tại Điều L.13-2, sau khi tham khảo ý kiến Tham chính viện, Thủ tướng Chính phủ có thể ra quyết định cho phép thu hồi một phần giá trị gia tăng đó.

Điều L.16-5

Nếu việc thực hiện công trình công ích làm thay đổi đáng kể cơ cấu của các mảnh đất liền kề với công trình thì có thể xem xét việc gộp các mảnh đất đó lại.

Nếu không trái với quy định tại đoạn 1 của Điều này, Thủ tướng Chính phủ có thể ra quyết định sau khi tham khảo ý kiến Tham chính viện cho phép xác định phạm vi các khu vực cần gộp các thửa đất bị phân mảnh lại và thành lập một tổ chức đại diện các bên, trong đó bắt buộc phải có đại diện của các chủ sở hữu bất động sản nằm trong khu vực nêu trên để tham gia vào việc gộp đất.

Điều L.16-6

Chính phủ chịu trách nhiệm hướng dẫn thi hành các quy định của Bộ luật này, đặc biệt các quy định sau đây:

- Quy định về thủ tục điều tra tại Điều L.11-1, đặc biệt là quy định về thời hạn điều tra, công bố việc điều tra và phương thức chỉ định điều tra viên, về việc tham khảo ý kiến, lấy ý kiến... trong đó phải căn cứ vào bản chất của công trình công ích sẽ thực hiện;
- Quy định về việc xác định và tìm chủ sở hữu bất động sản và những người có quyền liên quan và phương thức công bố quyết định theo quy định tại Điều L.12-1 tại cơ quan đăng ký giao dịch bảo đảm;
- Các quy định đặc biệt về thủ tục tố tụng, đặc biệt là về phương thức chỉ định các thẩm phán theo quy định tại Điều L.13-22; các quy định đặc thù về thủ tục phúc thẩm và thủ tục khẩn cấp;
- Quy định tại Điều L.16-5, đặc biệt là các quy định về phương thức tham gia của các chủ sở hữu, về thành lập và hoạt động của tổ chức đại diện;
- Quy định tại các điều từ L.22-1 đến L.22-4;
- Phương thức tổng đạt và thông báo;
- Quy định về thanh toán và ký quỹ tiền đền bù.

Mục 2

Các quy định về thuế

Điều L.16-7

Chủ sở hữu chịu trách nhiệm thanh toán các khoản thuế liên quan đến bất động sản đã chuyển nhượng hoặc đã bị trưng mua vì lợi ích công cộng cho đến ngày 1

tháng 1 của năm tiếp theo ngày có quyết định về việc chuyển nhượng hoặc quyết định trưng mua.

Thiên 2

Các quy định riêng đối với một số thể loại dự án

Chương 1

Chuyển nhượng các bất động sản đã trưng mua

Điều L.21-1

Có thể bán lại theo thỏa thuận hoặc nhượng quyền có thời hạn cho các tổ chức, cá nhân các bất động sản sau đây với điều kiện bên mua hoặc được nhượng quyền phải sử dụng bất động sản vào các mục đích ghi trong bản điều kiện đấu thầu kèm theo hợp đồng bán hoặc hợp đồng nhượng quyền:

1. Bất động sản trưng mua để xây dựng khu tổ hợp nhà ở và các công trình phục vụ hoặc để phân lô làm nhà ở hay khu công nghiệp;

2. Các bất động sản trưng mua nhằm mục đích:

- Thực hiện kế hoạch quy hoạch lãnh thổ và quy hoạch tổng thể các khu vực xây dựng nhà ở hoặc các hoạt động khác trong khuôn khổ các dự án quy hoạch lãnh thổ hoặc quy hoạch đô thị đã được thông qua hoặc trong khuôn khổ kế hoạch sử dụng đất đã được công bố hoặc thông qua;

- Thực hiện các công trình trong khu quy hoạch theo quy định tại Điều L.311-1 của Bộ luật quản lý đô thị;

- Thực hiện việc xóa các khu nhà tồi tàn và các hoạt động được quy định tại các điều 25 và 26 của Luật số 70-612 ngày 10 tháng 7 năm 1970;

2b. Các bất động sản trong tình trạng vô chủ được trưng mua theo quy định tại Điều L.2243-4 của Bộ luật chung về các chính quyền địa phương, các bất động sản được trưng mua thuộc tổng thể một khu bất động sản cần bảo tồn theo quy định tại Điều L.615-1 của Bộ luật về xây dựng và nhà ở hoặc đã có xác nhận về tình trạng xuống cấp của các bất động sản đó theo quy định tại Điều L.615-6 của

Bộ luật về xây dựng và nhà ở; bất động sản được trưng mua để cải tạo, khôi phục theo quy định tại Điều L.313-4-1 của Bộ luật về quản lý đô thị;

3. Các bất động sản được trưng mua nhằm làm sạch nước thải từ một cơ sở công nghiệp, thương mại, tiểu thủ công hoặc nông nghiệp và nói chung là các bất động sản được trưng mua để tránh tình trạng ô nhiễm do nước thải, chất thải trực tiếp hoặc gián tiếp của các cơ sở nêu trên, nếu việc xử lý ô nhiễm cần phải được thực hiện cả bên ngoài cơ sở gây ô nhiễm;

4. Các bất động sản được trưng mua nằm trong khu vực quy hoạch phát triển khu du lịch hay khu thể thao, khu bờ nước nằm trong quy hoạch của Nhà nước, chính quyền tỉnh, chính quyền xã, cơ quan quản lý đất đai, cơ quan của chính quyền nhà nước tại địa phương hoặc của những người nhận chuyển nhượng bất động sản từ các cơ quan đó;

5. Các bất động sản được trưng mua nằm trong khu vực bảo vệ, tái tạo rừng theo quy định tại Điều L.321-6 của Bộ luật bảo vệ rừng và trong khu vực cải tạo đất ở miền núi theo quy định tại Điều L.424-1 của Bộ luật bảo vệ rừng. Các đối tượng được quyền nhận chuyển nhượng theo thoả thuận các bất động sản nêu trên được xác định theo qui định của Thủ tướng Chính phủ sau khi tham khảo ý kiến Tham chính viện. Quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng được dành cho chủ sở hữu bất động sản bị trưng mua và cho những người bề trên của chủ sở hữu³, nếu những người này không nhận thì ưu tiên dành cho chính quyền địa phương.

6. Các bất động sản được trưng mua để hình thành quỹ đất dự phòng, nếu các bất động sản này được chuyển nhượng hoặc quyền đối với các bất động sản này được chuyển giao tạm thời nhằm thực hiện các công trình cần quỹ đất dự phòng theo quy định tại các điều L.221-1 và L.221-2 của Bộ luật về quản lý đô thị hoặc điều 13 (đoạn 2) của Luật số 70-612, ngày 10 tháng 7 năm 1970;

7. Các bất động sản được trưng mua nhằm quy hoạch khu xử lý rác thải;

8. Các bất động sản được trưng mua bởi các cơ quan hành chính được thành lập theo quy định tại Điều L.325-1 của Bộ luật về quản lý đô thị, nhằm xây dựng, mở rộng, chuyển đổi các khu thương mại hay sản xuất tiểu thủ công nằm trong các khu đô thị nhạy cảm theo quy định tại khoản 3 của điều 42 Luật số 95115, ngày 4 tháng 2 năm 1995 về định hướng quy hoạch và phát triển lãnh thổ.

³ ND: Gồm cha, mẹ, ông, bà, cụ, ky...

Điều L.21-2

Trong các trường hợp quy định tại Điều L.21.1, chủ sở hữu bất động sản bị trưng mua nếu tuyên bố nhu cầu xây dựng nhà cho mình hoặc cho gia đình thì sẽ được ưu tiên mua một thửa đất dành để xây nhà.

Điều L.21-3

Để áp dụng quy định tại Điều L.21-1, bản điều kiện đấu thầu mẫu do Thủ tướng Chính phủ thông qua sau khi tham khảo ý kiến Tham chính viện phải quy định rõ phương thức giải quyết hợp đồng chuyển nhượng hoặc nhượng quyền trong trường hợp một bên không thực hiện nghĩa vụ.

Chương 2

Khu dân cư bị giải tán do thực hiện công trình công cộng

Điều L.22-1

Nếu việc trưng mua được thực hiện trong một khu dân cư làm phân tán dân cư của khu đó, sau khi tham khảo ý kiến Hội đồng cầu đường, Thủ tướng Chính phủ ra quyết định về việc tổ chức lại khu vực bị ảnh hưởng bởi dự án trưng mua nhằm khôi phục công sản của chính quyền địa phương, bố trí lại trụ sở làm việc cho các cơ quan và chuyển giao quỹ đất của các xã có khả năng bị giải tán. Thủ tướng quyết định về chương trình tái thiết.

Điều L.22-2

Trong trường hợp quy định tại Điều L.22-1, chủ sở hữu đang sử dụng bất động sản bị trưng mua có thể lựa chọn nhận tiền đền bù được tính theo quy định tại Phần 1, Chương 3 hoặc nhận tiền đền bù cho việc sửa lại nhà trong khuôn khổ chương trình tái thiết.

Điều L.22-3

Tiền đền bù cho việc tái thiết quy định tại Điều L.21-2 được trả dần cho đương sự theo tiến độ công việc tái thiết được thực hiện trên thực tế trong khuôn khổ chương trình tái thiết.

Điều L.22-4

Chủ nợ có thể khiếu nại việc sử dụng tiền đền bù vào các việc quy định tại các điều L.22-2 và L.22-3.

Các chủ nợ có thể chấp hoặc ưu tiên được giữ quyền ưu tiên thanh toán trên bất động sản được xây lại nếu việc công bố được thực hiện lại tại cơ quan đăng ký thế chấp theo thủ tục và trong thời hạn do Chính phủ quy định.

Chương 3

Tác động của công trình công cộng đến đất sản xuất nông nghiệp, môi trường và di sản văn hoá

Điều L.23-1

Điều 10, Luật số 62-933 ngày 8 tháng 8 năm 1962 bổ sung Luật định hướng phát triển nông nghiệp quy định như sau:

"Trong trường hợp việc trưng mua để xây dựng một công trình công ích lớn có thể ảnh hưởng đến cơ cấu đất sản xuất nông nghiệp của một địa phương, văn bản tuyên bố lợi ích công cộng phải quy định trách nhiệm của chủ công trình trong việc bồi thường thiệt hại gây ra và đóng góp tài chính vào công tác tập trung các thửa đất bị phân mảnh và giúp đỡ những người sản xuất nông nghiệp có ruộng đất bị trưng mua hoặc bị ảnh hưởng bởi trưng mua chuyển đến khu mới có điều kiện tương đương hoặc giúp họ chuyển đổi sang hoạt động khác, nếu họ chấp nhận.

"Văn bản tuyên bố lợi ích công cộng quy định trách nhiệm của chủ công trình như khoản trên trong trường hợp trưng mua để xây dựng khu công nghiệp, khu đô thị mới hoặc để lập quỹ đất dự phòng.

"Chính phủ sẽ ban hành nghị định sau khi tham khảo Tham chính viện, hướng dẫn thực hiện việc tập trung các thửa đất bị phân mảnh.

Điều L.23-2

Nếu việc thực hiện dự án quy hoạch lãnh thổ hoặc xây dựng công trình có nguy cơ tác động xấu đến môi trường hoặc di sản văn hoá, văn bản tuyên bố lợi ích công cộng có thể quy định các biện pháp nhằm hạn chế các tác động đó hoặc việc đền bù cho các thiệt hại gây ra.

PHẦN II

Các quy định lập quy

Thiên 1

Các quy định chung

Chương 1

Tuyên bố lợi ích công cộng và quyết định chuyển nhượng

Mục 1. Tuyên bố lợi ích công cộng

Điều R.11-1. Nếu kết luận của điều tra viên hoặc ban điều tra là thuận thì trong những trường hợp khác với những trường hợp quy định tại điều R.11-2, lợi ích công cộng có thể được tuyên bố:

1. Theo quyết định của Bộ trưởng hoặc các Bộ trưởng hữu quan:

a. Đối với việc xây dựng trụ sở của các cơ quan quản lý hành chính trung ương;

b. Đối với những công trình đã có ý kiến của Ủy ban quốc gia về giao dịch bất động sản và kiến trúc;

c. Đối với những công trình liên quan đến các bất động sản nằm trên lãnh thổ của từ hai tỉnh trở lên;

d. Trong những trường hợp nêu tại điểm 2 dưới đây, nếu không có sự đồng ý của Tỉnh trưởng các tỉnh liên quan.

2. Theo quyết định chung của các Tỉnh trưởng có liên quan, trong những trường hợp khác với các trường hợp nêu tại điểm 1 ở trên, đối với các công trình liên quan đến bất động sản nằm trên lãnh thổ của hai tỉnh;

3. Theo quyết định của Tỉnh trưởng của nơi có bất động sản liên quan đến công trình, trong những trường hợp khác. – (Nghị định số 72-195 ngày 29/2/1972, Điều 1).

Điều R.11-2. Nghị định ngày 9/3/1987. Chỉ có thể tuyên bố lợi ích công cộng bằng Nghị định có ý kiến của Tham chính viện, đối với các công trình hạ tầng cơ sở quan trọng, ngay cả khi ý kiến của điều tra viên hoặc ban điều tra là ý kiến thuận.

Điều R. 11-3. Bên trưng mua nộp cho Tỉnh trưởng một bộ hồ sơ để điều tra gồm những giấy tờ bắt buộc sau:

1. Trong trường hợp việc yêu cầu tuyên bố lợi ích công cộng là nhằm thực hiện các công trình:

- Bản giải trình;
- Sơ đồ định vị;
- Bản sơ đồ thiết kế tổng thể;
- Các đặc trưng cơ bản của các công trình quan trọng nhất;
- Đánh giá sơ bộ về các chi phí.

Nghị định số 77-1141 ngày 12/10/1977, điều 18. Bản giải trình tác động của dự án đối với môi trường theo quy định tại điều 2 Nghị định số 77-1141 ngày 12/10/1977, trong trường hợp dự án không được miễn tài liệu đó hoặc nếu cần, tài liệu quy định tại điều 4 Nghị định này.

Nghị định số 84-617 ngày 17/7/1984, điều 26. Bản đánh giá quy định tại điều 5 Nghị định số 84-617 ngày 17/7/1984 hướng dẫn áp dụng điều 14 Luật số 82-1153 ngày 30/12/1982 về việc định hướng giao thông nội bộ, trong trường hợp dự án đó là một dự án lớn về cơ sở hạ tầng theo quy định tại điều 3 Nghị định nói trên.

2. Trong trường hợp việc yêu cầu tuyên bố lợi ích công cộng là nhằm mua bất động sản hoặc nhằm thực hiện một công việc quy hoạch lãnh thổ hoặc quy hoạch đô thị quan trọng và cần phải tiến hành mua bất động sản trước khi hồ sơ dự án được thiết lập:

- Bản giải trình;
- Sơ đồ định vị;
- Sơ đồ khoanh vùng các bất động sản bị trưng mua;
- Đánh giá sơ bộ về công việc trưng mua cần tiến hành.

3. Trong trường hợp việc yêu cầu tuyên bố lợi ích công cộng là nhằm thực hiện những hoạt động hoặc những việc trưng mua được quy định trong kế hoạch sử dụng đất hoặc các tài liệu về quy hoạch đô thị có giá trị tương đương và khi các kế hoạch này được phê duyệt:

- Bản giải trình;
- Bản liệt kê các khoản chi từ nhỏ đến lớn.

Trong những trường hợp nêu tại các điểm 1,2,3 nói trên, bản giải trình phải nêu rõ đối tượng của dự án và những lý do, đặc biệt là về mặt tác động của dự án đối với môi trường, theo đó dự án được điều tra đã được chấp thuận. – (Nghị định số 59-701 ngày 6/6/1959, điều 1).

Nghị định số 95-22 ngày 9/1/1995. Nếu cần thiết, bản giải trình phải bao gồm cả những nội dung nêu tại điều 8-1 Nghị định số 77-1141 ngày 12/10/1977.

Tiểu mục 1 **Thủ tục điều tra trước theo quy định chung của pháp luật** **(Nghị định số 85-453 ngày 23/4/1985)**

Điều R.11-4. Tỉnh trưởng ra quyết định chỉ định một điều tra viên hoặc thành lập một ban điều tra và chỉ định Trưởng ban điều tra. Số lượng thành viên của ban điều tra là số lẻ.

Quyết định của Tỉnh trưởng phải nêu rõ:

1. Đối tượng điều tra, ngày tháng mở cuộc điều tra và thời gian điều tra không được dưới 15 ngày;
2. Ngày giờ và nơi nhân dân có thể được biết thông tin về hồ sơ và ghi nhận xét vào một quyển sổ riêng. Quyển sổ này được đóng thành những trang cố định, được đánh số và điều tra viên, Trưởng ban điều tra hoặc một trong những thành viên của ban điều tra ký tắt từng trang.

Việc điều tra được Tỉnh trưởng thông báo công khai chậm nhất là 8 ngày trước khi bắt đầu điều tra, được đăng tin rõ ràng và được đăng lại trong thời hạn 8 ngày kể từ khi bắt đầu điều tra trên hai tờ báo địa phương phát hành trong toàn bộ tỉnh hoặc các tỉnh có liên quan. Đối với những công trình có tầm cỡ quốc gia, thông báo trên còn phải được đăng trên hai tờ báo phát hành trên phạm vi cả nước trong thời hạn chậm nhất là 8 ngày trước khi bắt đầu điều tra.

Nghị định số 85-453 ngày 23/4/1985. Chậm nhất là 8 ngày trước khi mở cuộc điều tra và trong suốt thời gian điều tra, thông báo này phải được dán áp phích công bố và có thể được công bố dưới mọi hình thức khác tại địa bàn của tất cả các xã do Tỉnh trưởng xác định. Tỉnh trưởng phải xác định được ít nhất là tất cả các xã tại đó công trình được thực hiện. Việc thông báo công khai này là trách nhiệm của xã trưởng và xã trưởng xác nhận việc hoàn thành thủ tục thông báo.

Nếu một số xã nằm trên địa bàn của một tỉnh khác thì tỉnh trưởng phải lấy ý kiến chấp thuận của Tỉnh trưởng đó trước khi quyết định phải thông báo ở những xã nào. Tỉnh trưởng chịu trách nhiệm đảm bảo việc thông báo điều tra tại các xã theo những thể thức quy định tại khoản trên. – (Nghị định ngày 6/6/1959, điều 2).

Điều R.11-5. Điều tra viên hoặc các thành viên của ban điều tra do Tỉnh trưởng chỉ định dựa trên một danh sách quốc gia do Bộ trưởng Bộ trang thiết bị lập ra hàng năm hoặc trên bất kỳ một danh sách nào của các tỉnh do Tỉnh trưởng lập ra hàng năm.

Những người do Tỉnh trưởng chỉ định không thể trực thuộc cơ quan hành chính là bên trung mua, cũng không thể tham gia vào việc kiểm tra, giám sát đối với cơ quan này và không được có bất cứ một lợi ích gì liên quan đến công trình.

Danh sách quốc gia được công bố trên Công báo, danh sách của mỗi tỉnh được công bố trên Tuyển tập các văn bản hành chính của tất cả các tỉnh có liên quan.

Trên các danh sách này, có thể có tên của những người nguyên là thẩm phán tư pháp hoặc thẩm phán hành chính, nguyên là trợ viên tư pháp hay uỷ viên tư pháp, đã hoặc đang là công chức, các kỹ sư, thành viên của các phòng nông nghiệp, phòng thương mại và công nghiệp, các nghiệp đoàn, và tất cả những người có trình độ chuyên môn nhất định do được đào tạo hoặc do hoạt động thực tiễn, đặc biệt là trong lĩnh vực môi trường và kiến trúc - (Nghị định ngày 6/6/1959, điều 3).

Điều R.11-10. Nghị định số 85-453 ngày 23/4/1985. Điều tra viên hoặc ban điều tra viết bản kết luận có đầy đủ căn cứ và nêu rõ có chấp thuận hay không chấp thuận dự án.

Điều R.11-14. Trong trường hợp dự án được thực hiện trên phạm vi lãnh thổ của hai hoặc nhiều tỉnh, cuộc điều tra được tiến hành tại tỉnh lỵ nơi phần lớn nhất của dự án được thực hiện. Tỉnh trưởng của tỉnh này có thể do Bộ trưởng hoặc các Bộ trưởng có thẩm quyền chỉ định tùy thuộc vào tính chất của từng dự án và Tỉnh trưởng chịu trách nhiệm tập trung các kết quả của cuộc điều tra.

Tiểu mục 3

Các quy định chung (Nghị định số 85-453, ngày 23/4/1985)

Điều R. 11-15. Tất cả các hoạt động cần trưng mua các bất động sản là công trình thiên nhiên, di tích đã được xếp hạng hoặc đang được xem xét xếp hạng đều phải tham khảo ý kiến của Bộ trưởng chịu trách nhiệm quản lý các công trình nghệ thuật. – (Nghị định 6/6/1959, điều 11).

Điều R. 11-16. Bộ trưởng Bộ Nông nghiệp phải được tham khảo ý kiến khi trưng mua những mảnh ruộng trồng nho được bảo hộ tên gọi có kiểm soát và trước đó đã có quyết định của Bộ trưởng tuyên bố lợi ích công cộng. – (Nghị định 6/6/1959, Điều 12).

Điều R. 11-17. (Nghị định số 87-359, ngày 26/5/1987) Việc tuyên bố lợi ích công cộng theo quy định tại Điều L.11-3 phải có ý kiến thuận của Ủy ban giám sát các giao dịch bất động sản mang tính bí mật do các cơ quan công quyền trực thuộc hoặc chịu sự quản lý của Bộ trưởng Bộ Nội vụ thực hiện, ủy ban này được thành lập theo quy định tại điều 1 Nghị định số 87-359, ngày 26/5/1987.

Chương 2

Chuyển quyền sở hữu và quyền chuyển nhượng

Mục 1. Chuyển quyền sở hữu

Điều R. 12-1. Ủy viên nước Cộng hòa chuyển cho phòng lục sự Tòa án thuộc tỉnh có tài sản bị trưng mua một bộ hồ sơ trong đó bắt buộc phải có bản sao công chứng của những văn bản sau:

1. Văn bản tuyên bố lợi ích công cộng của công trình và giấy gia hạn hiệu lực của văn bản trên, nếu có;
2. Ý kiến của ủy ban giao dịch bất động sản, trừ khi có chứng nhận của Tỉnh trưởng rằng trong trường hợp đó không bắt buộc phải tham khảo ý kiến của ủy ban giao dịch bất động sản;
3. Sơ đồ mặt cắt của khu đất, toà nhà;
4. Quyết định của Tỉnh trưởng, đã được nêu tại điều R. 11-20;
5. Giấy tờ chứng nhận đã hoàn thành thủ tục thông báo cho tập thể và cá nhân theo quy định tại điều R. 11-20, R. 11-22 và R. 11-27 mà vẫn phải đảm bảo áp dụng điều R. 11-30;
6. Biên bản điều tra địa chính;
7. Quyết định chuyển nhượng hoặc văn bản có giá trị tương đương, được ban hành chưa đến 6 tháng.

Ngoài ra, hồ sơ còn có thể có những văn bản, tài liệu khác mà ủy viên nước Cộng hòa cho là có ích. (Nghị định số 59-1335, ngày 20/11/1959, điều 15).

Điều R. 12-2. Trong thời hạn 8 ngày, kể từ ngày phòng lục sự nhận được hồ sơ, thẩm phán chịu trách nhiệm về vụ việc ra quyết định trưng mua bất động sản hoặc các quyền đối vật được xác định là có thể chuyển nhượng được. Quyết định trưng mua trực tiếp đáp ứng quyền lợi của người yêu cầu trưng mua.

Nếu trong hồ sơ không có đầy đủ những văn bản được nêu ở điều trên thì thẩm phán có thể yêu cầu ủy viên nước Cộng hòa bổ sung; trong trường hợp đó, thẩm phán ra quyết định trưng mua trong thời hạn 8 ngày kể từ ngày nhận được các văn bản nói trên. – (Nghị quyết 20/11/1959, điều 16).

Điều R. 12-3. Thẩm phán ra quyết định không cho phép trưng mua, quyết định này phải có căn cứ, nếu thấy hồ sơ không được lập theo những quy định tại điều R.12-1, hoặc nếu quyết định tuyên bố lợi ích công cộng hoặc quyết định chuyển nhượng đã hết hiệu lực. – (Nghị quyết 20/11/1959, điều 17).

Điều R. 12-4. Trong quyết định trưng mua, phải xác định bất động sản hoặc phần bất động sản nào bị trưng mua và chỉ rõ người có tài sản bị trưng mua theo quy định tại điều R.11-28. Ngoài ra, quyết định còn nêu rõ ai là người được hưởng tài sản trưng mua.

Quyết định trưng mua phải tính đến những thay đổi có thể xảy ra, từ khi có quyết định chuyển nhượng hoặc văn bản có giá trị tương đương, liên quan đến việc xác định các bất động sản bị trưng mua hoặc bên có tài sản bị trưng mua và bên được hưởng tài sản trưng mua.

Bản ý kiến hoặc giấy chứng nhận được nêu tại khoản 2, điều R.12-1 được đưa vào phần phụ lục của bản gốc quyết định trưng mua.

Sau khi ban hành, quyết định trưng mua có thể được sửa đổi, theo các quy định được áp dụng cho việc sửa đổi một bản án sơ thẩm, để sửa chữa những sai sót kỹ thuật cũng như các sai sót về việc xác định các bất động sản bị trưng mua hoặc người có tài sản bị trưng mua, người được hưởng tài sản trưng mua.

Việc bỏ sót hoặc không đảm bảo tính chính xác của một nội dung là điều kiện để quyết định trưng mua hợp lệ, không thể làm vô hiệu quyết định nếu chứng minh được, thông qua các giấy tờ, tài liệu có trong hồ sơ hoặc bằng bất cứ phương thức nào khác, rằng trên thực tế đã tuân thủ các quy định pháp luật. – (Nghị định 20/11/1959, điều 18).

Điều R. 12-5. Quyết định trưng mua chỉ được thực hiện sau khi cơ quan trưng mua đã tổng đạt quyết định đó cho các bên liên quan.

Việc tổng đạt quyết định trưng mua phải theo đúng các quy định tại Điều L.12-5 và nhằm thông báo cho bên được tổng đạt rằng, không phụ thuộc vào quyền

kháng cáo lên Toà phá án của bên kia, trong thời hạn 4 tháng kể từ khi nộp kháng cáo phá án và nếu kháng cáo phá án không nêu căn cứ thì phải nộp cho phòng thư ký lục sự của Toà phá án một bản lập luận bổ sung, nếu không kháng cáo phá án sẽ không được thụ lý.

Các quy định tại điều 24, Nghị định số 67-1210, ngày 22/12/1967, về các thể thức kháng cáo lên Toà phá án (Bộ luật tố tụng dân sự mới, điều 987) không được áp dụng trong trường hợp kháng cáo phá án một quyết định trưng mua. – (Nghị định ngày 20/11/1959, điều 19 và 61-1).

Các khoản lệ phí liên quan đến quyết định trưng mua và việc kháng cáo phá án quyết định trưng mua được quy định tại các điều R.13-54 và R.13-55.

Chương 3

Xác định mức đền bù và thanh toán tiền đền bù

Mục 1. Toà án giải quyết việc trưng mua

Điều R. 13-1. Toà án giải quyết việc trưng mua nêu tại Điều L.13-1 có trụ sở nằm trong Toà sơ thẩm thẩm quyền rộng tại tỉnh lỵ nơi có bất động sản bị trưng mua, trừ trường hợp có quyết định khác của Chương ấn, Bộ trưởng Bộ Tư pháp.

Số lượng thẩm phán phụ trách việc trưng mua của mỗi tỉnh do Chương ấn, Bộ trưởng Bộ Tư pháp quyết định - (Nghị định số 59-1335, 20/11/1959, Điều 1).

Mục 4. Khiếu kiện

Điều R. 13-47. Các bên hoặc uỷ viên của Chính phủ có quyền kháng cáo phúc thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tổng đạt bản án. Việc kháng cáo được thực hiện bằng đơn xin kháng cáo thông thường hoặc bằng thư bảo đảm có giấy báo nhận, gửi cho phòng thư ký của Toà án đã ra quyết định.

Việc kháng cáo cũng có thể được thực hiện dưới hình thức tuyên bố kháng cáo tại phòng thư ký của Toà án đã ra quyết định và thư ký Toà sẽ lập biên bản ghi nhận việc kháng cáo.

Trong đơn kháng cáo của bên có tài sản bị trưng mua, phải chọn nơi cư trú là nơi thuộc phạm vi quản hạt của Toà phúc thẩm. – (Nghị định 20/11/1959, điều 54).

SOURCE: Tài liệu Hội thảo về Luật Đất đai, Nhà Pháp luật Việt – Pháp.
Hà Nội. 20-21/4/2004
Bản dịch của Nhà Pháp luật Việt-Pháp.