

**GIẤY BÁO NHẬN CÔNG BỐ CỦA BỘ TRƯỞNG TƯ PHÁP VỀ DỰ LUẬT
NHÂN QUYỀN CỦA CHỦ ĐẤT TEXAS**

Theo cách này tôi thông báo đã nhận được văn bản sau đây:

Dự luật nhà đất 1495, (Sắc lệnh) dự luật nhân quyền của chủ đất, DỰ LUẬT NHÂN QUYỀN CỦA CHỦ ĐẤT do văn phòng Bộ trưởng tư pháp công bố.

Chữ ký

Ngày

Tên bằng chữ in

Địa chỉ thư tín

Thành phố, Bang, Mã số bưu chính

Số điện thoại

Xin hãy gửi lại mẫu đơn này tới:
Dịch Vụ Bất Động Sản
1900 Main, P.O. Box 61429
Houston, Texas 77208-1429
HOẶC
Fax tới: (713) 739-4818

Phần dành cho văn phòng

Hành lang

Mẫu gửi trả/nhận sách hướng dẫn

DỰ LUẬT NHÂN QUYỀN CỦA CHỦ ĐẤT TEXAS

Dự luật nhân quyền này áp dụng tới bất kỳ hành động của chính phủ hoặc chủ thể tư nhân trong việc thu hồi bất động sản của quý vị. Nội dung của Dự luật nhân quyền này được quy định bởi Cơ quan lập pháp Texas trong Bộ luật chính quyền Texas mục 402.021 và chương 21 của Bộ luật bất động sản Texas.

1. Quý vị được quyền nhận bồi thường thích đáng nếu tài sản của quý vị được thu hồi vì mục đích công.
2. Chỉ có thể thu hồi tài sản của quý vị để sử dụng vì mục đích công.
3. Chỉ cơ quan chính quyền hoặc chủ thể tư nhân được luật pháp phê chuẩn có thể thu hồi tài sản của quý vị.
4. Chủ thể muốn thu hồi tài sản của quý vị phải thông báo quyền lợi trong việc thu hồi tài sản của quý vị.
5. Chủ thể đề xuất thu hồi tài sản của quý vị phải đưa ra đánh giá về mức bồi thường thích đáng cho tài sản của quý vị.
6. Chủ thể đề xuất thu hồi tài sản của quý vị phải đưa ra đề nghị thiện chí để mua tài sản trước khi đệ trình tố tụng để tịch thu tài sản này.
7. Quý vị có thể thuê người giám định hoặc chuyên gia khác để xác định giá trị tài sản hoặc trợ giúp quý vị trong vụ kiện tụng tịch thu.
8. Quý vị có thể thuê luật sư để đàm phán với chủ thể nguyên đơn và đại diện cho quý vị trong vụ kiện tụng liên quan tới việc tịch thu.
9. Trước khi tài sản bị tịch thu, quý vị được quyền dự buổi điều trần trước một ban do tòa án bổ nhiệm bao gồm ba ủy viên đặc biệt. Ban điều trần chuyên biệt này phải xác định được khoản bồi thường chủ thể nguyên đơn phải trả khi lấy tài sản của quý vị. Các ủy viên cũng phải xác định khoản bồi thường, nếu có mà quý vị được quyền nhận do sự giảm giá trị phần tài sản còn lại của quý vị.
10. Nếu quý vị không chấp thuận khoản bồi thường do ban ủy viên đặc biệt chỉ định hoặc nếu có thắc mắc liệu việc lấy tài sản của quý vị có hợp pháp không thì quý vị có quyền khiếu kiện có thẩm phán hoặc bồi thẩm đoàn. Nếu vẫn không hài lòng với phán quyết của tòa sơ thẩm, quý vị có thể kháng án.

31 tháng Một, 2008

THỦ TỤC TỔ TỤNG TỊCH THU

Một số chủ thể nhất định có quyền trưng thu tài sản tư nhân để sử dụng với mục đích công. Tài sản tư nhân có thể gồm đất đai và những tu bổ trên bất động sản đó.

Chỉ cơ quan chính quyền hoặc chủ thể tư nhân được luật pháp phê chuẩn mới có thể tịch thu tài sản tư nhân.

Chỉ được lấy tài sản của quý vị cho mục đích công. Không được trưng thu tài sản của quý vị vì mục đích phát triển kinh tế trừ một số ngoại lệ hữu hạn theo luật.

Không thể tịch thu tài sản của quý vị nếu không có bồi thường thích đáng. Bồi thường thỏa đáng bao hàm giá trị thị trường của tài sản bị tịch thu. Nó còn có thể bao hàm các thiệt hại nhất định, nếu có tới tài sản còn lại của quý vị do việc mua lại hoặc cách thức chủ thể tịch thu sẽ sử dụng tài sản.

Cách thức quy trình tịch thu bắt đầu

Việc lấy tài sản tư nhân theo quyền trưng thu phải theo những quy trình nhất định. Trước tiên, chủ thể muốn tịch thu tài sản phải thông báo cho quý vị về ý định mua lại tài sản của quý vị. Thứ hai, trước khi bắt đầu đàm phán để mua tài sản của quý vị, chủ thể tịch thu phải gửi bản kê Dự luật nhân quyền của chủ đất này tới địa chỉ người có tên trên danh sách nộp thuế bất động sản gần đây nhất.

Thứ ba, chủ thể tịch thu phải đưa ra đề nghị thiện chí để mua tài sản. Đề nghị mua của chủ thể phải dựa trên điều tra và đánh giá bồi thường thích đáng cho tài sản bị trưng thu. Vào lúc đưa ra đề nghị mua, cơ quan chính quyền tịch thu phải công bố các báo cáo định giá được sử dụng để xác định giá trị khoản đề xuất mua tài sản. Quý vị có quyền chấp thuận hoặc bác bỏ đề nghị của chủ thể tịch thu.

Việc tố tụng tịch thu

Nếu quý vị và chủ thể tịch thu không thỏa thuận được về giá trị trưng thu tài sản, chủ thể có thể tiến hành tố tụng tịch thu. Đây là tiến trình tố tụng để tịch thu tài sản tư nhân. Nó bắt đầu bằng việc chủ thể tịch thu đệ trình khiếu nại lên tòa án. Nếu quý vị sống tại hạt nơi có phần tài sản bị tịch thu thì phải đệ trình khiếu nại trong hạt đó. Nếu không, có thể đệ trình khiếu nại tới bất kỳ hạt nào nơi có ít nhất một phần tài sản bị tịch thu. Khiếu nại phải mô tả tài sản bị tịch thu, dự định sử dụng công, tên chủ đất, báo cáo cho thấy chủ đất và chủ thể tịch thu không thể thỏa thuận được giá trị của tài sản, và chủ thể tịch thu đã cung cấp cho chủ đất bản kê Dự luật nhân quyền của chủ đất.

Điều trần của ủy viên đặc biệt

Sau khi chủ thể tịch thu đệ trình khiếu nại lên tòa, thẩm phán sẽ bổ nhiệm ba chủ đất làm ủy viên đặc biệt. Những ủy viên đặc biệt này phải sống trong hạt nơi khiếu nại được đệ trình, và họ phải tuyên thệ đánh giá khoản bồi thường thích đáng một cách công bằng, phân minh và tuân theo luật pháp. Ủy viên đặc biệt không được ủy quyền quyết định liệu việc tịch thu là thích hợp hoặc sử dụng công là chính đáng hay không. Sau khi được bổ nhiệm, ủy viên đặc biệt phải sắp xếp cuộc điều trần với địa điểm và thời gian sớm nhất có thể và gửi thông báo bằng văn bản về cuộc điều trần cho quý vị.

Quý vị phải công bố cho cơ quan chính quyền tịch thu ít nhất 10 ngày trước cuộc điều trần của ủy ban đặc biệt các báo cáo định giá được dùng để xác định ý kiến của quý vị về mức bồi thường thích đáng. Quý vị có thể thuê nhà giám định hoặc chuyên gia bất

động sản để giúp xác định giá trị tài sản tư nhân của quý vị. Quý vị cũng có thể thuê luật sư về vấn đề kiện tụng.

Tại cuộc điều trần, các ủy viên đặc biệt sẽ xem xét chứng cứ về giá trị tài sản, thiệt hại tới tài sản còn lại, giá trị gia tăng cho tài sản còn lại do kết quả của dự án và mục đích sử dụng tài sản tịch thu.

Phán quyết của ủy viên đặc biệt

Sau khi nghe chứng cứ từ tất cả các bên liên quan, các ủy viên đặc biệt sẽ xác định phán quyết khoản tiền bồi thường thích đáng. Quý vị phải chịu trách nhiệm cho các chi phí nếu phán quyết đưa ra khoản tiền ít hơn hoặc bằng khoản chủ thể tịch thu đề nghị trước khi bắt đầu việc tố tụng. Nếu không, chủ thể tịch thu sẽ phải chịu trách nhiệm cho các chi phí. Ủy viên đặc biệt sẽ đưa ra quyết định bằng văn bản tới tòa. Quyết định đó được gọi là “phán quyết”. Phải đệ trình phán quyết với tòa và tòa phải gửi thông báo bằng văn bản phán quyết tới tất cả các bên.

Sau khi đệ trình phán quyết, chủ thể tịch thu có thể lấy tài sản bị tịch thu, ngay cả nếu một bên kháng án phán quyết của ủy viên đặc biệt. Để lấy tài sản, chủ thể tịch thu hoặc phải trả quý vị khoản tiền phán quyết hoặc gửi khoản đó vào bộ phận đăng ký của tòa. Quý vị có quyền rút khoản tiền gửi này khỏi bộ phận đăng ký của tòa.

Kháng nghị phán quyết của ủy viên đặc biệt

Nếu quý vị hoặc chủ thể tịch thu không đồng thuận với khoản tiền phán quyết, mỗi bên có thể kháng nghị bằng cách đệ trình văn bản kháng nghị tới tòa. Nếu không bên nào kháng nghị phán quyết đúng lúc tòa sẽ thông qua coi là phán quyết cuối cùng. Nếu một bên kháng nghị phán quyết của ủy viên đặc biệt trong thời hạn, tòa sẽ xét xử như với các vụ kiện dân sự khác.

Nếu kháng nghị phán quyết và đề nghị tòa xét xử vấn đề quý vị có quyền tới phiên xử bồi thẩm phán hoặc bồi thẩm đoàn. Phân bổ chi phí được xử lý theo cách tương tự như với phán quyết của ủy viên đặc biệt. Sau phiên xử này, mỗi bên có thể kháng cáo phán quyết của tòa.

Bác bỏ tố tụng tịch thu

Chủ thể tịch thu có thể đệ trình kiến nghị bác bỏ việc tố tụng tịch thu nếu họ không còn cần tới tài sản của quý vị. Nếu tòa chấp thuận kiến nghị bác bỏ, vụ việc kết thúc và quý vị được quyền thu hồi các khoản phí hợp lý và cần thiết chi cho luật sư, người giám định, nhiếp ảnh và các chi phí phải gánh chịu khác tính tới ngày điều trần do kiến nghị bác bỏ.

Quý vị cũng có thể đệ trình kiến nghị bác bỏ việc tố tụng tịch thu căn cứ rằng chủ thể tịch thu không có quyền trưng thu tài sản gồm cả việc không thừa nhận tài sản bị tịch thu để sử dụng công. Nếu tòa chấp thuận kiến nghị của quý vị, tòa có thể cấp cho quý vị các loại phí hợp lý và cần thiết chi cho luật sư, người giám định, nhiếp ảnh và các chi phí phải gánh chịu khác tính tới ngày điều trần hoặc phán quyết.

Chi phí di chuyển

Nếu quý vị chuyển ra khỏi nơi cư trú hoặc nơi kinh doanh, quý vị có thể được hoàn trả các chi phí hợp lý phải chịu khi di chuyển tài sản khỏi nơi cư trú hoặc dịch chuyển cơ sở kinh doanh tới địa điểm mới. Quý vị không được hưởng những chi phí di

chuyển này nếu đã được bồi hoàn theo điều luật khác. Nếu quý vị được hưởng các chi phí này thì chúng không được vượt quá giá trị thị trường của tài sản được di chuyển và chỉ có thể được hoàn trả trong phạm vi di chuyển 50 dặm.

Tùy chọn đòi bồi thường

Nếu một cơ quan chính quyền trưng thu tài sản tư nhân và mục đích tịch thu tài sản bị hủy bỏ trước lần kỷ niệm thứ 10 ngày mua thì quý vị có quyền tìm cách mua lại tài sản với giá trị thị trường thực sự tại thời điểm mục đích sử dụng công bị hủy bỏ. Điều khoản này không áp dụng cho tài sản do hạt, khu tự trị, hoặc Ban giao thông vận tải Texas mua lại.

Điều khoản từ bỏ

Thông tin trong bản kê này được định hướng là bản tóm tắt những phân đoạn luật bang Texas áp dụng theo yêu cầu của Dự luật nhà đất 1495, được Cơ quan lập pháp Texas thứ 80 ban hành, Phiên họp thường lệ. Bản kê này không phải là tư vấn pháp lý và không thay thế được cho cố vấn pháp luật.

Các nguồn bổ sung

Có thể tìm thấy thông tin bổ sung về các thủ tục, thời biểu và yêu cầu được phác thảo trong tài liệu này ở chương 21 Bộ luật bất động sản Texas.