

THÀNH PHỐ

**ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Số: 73/2008/QĐ-UBND

TP. Hồ Chí Minh, ngày 22 tháng 10 năm 2008

QUYẾT ĐỊNH

**Về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đối với các hộ dân
đang cư ngụ tại các chung cư cũ bị hư hỏng, xuống cấp
trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh**

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Nghị định số 93/2001/NĐ-CP ngày 12 tháng 12 năm 2001 của Chính phủ về phân cấp quản lý một số lĩnh vực cho thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Nghị quyết số 34/2007/NQ-CP ngày 03 tháng 7 năm 2007 của Chính phủ về một số giải pháp để thực hiện việc cải tạo, xây dựng lại các chung cư cũ bị hư hỏng, xuống cấp;

Căn cứ Quyết định số 17/2008/QĐ-UBND ngày 14 tháng 3 năm 2008 của Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Quy định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh; Quyết định số 65/2008/QĐ-UBND ngày 18 tháng 8 năm 2008 của Ủy ban nhân dân thành phố về sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh ban hành kèm theo Quyết định số 17/2008/QĐ-UBND ngày 14 tháng 3 năm 2008 của Ủy ban nhân dân thành phố;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Tài chính tại Tờ trình số 8065/TT-STC-BVG ngày 21 tháng 8 năm 2008,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Quyết định này quy định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đối với các hộ dân đang cư ngụ tại các chung cư cũ bị hư hỏng, xuống cấp trên địa bàn thành phố được thực hiện thông qua hình thức thanh toán bằng tiền hoặc bố trí lại nhà ở trong phạm vi dự án (sau khi cải tạo, xây dựng lại) hoặc bố trí lại nhà ở tại các địa điểm khác.

Điều 2. Phương thức bồi thường bằng tiền

1. Đối với nhà ở thuộc sở hữu tư nhân (có giấy tờ hợp pháp, hợp lệ):

Được tính bồi thường bằng 100% giá trị đất theo đơn giá đất ở để tính bồi thường và 100% giá trị nhà, vật kiến trúc theo đơn giá xây dựng mới (suất vốn đầu tư) của nhà, công trình do Ủy ban nhân dân thành phố ban hành; trường hợp chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước thì phải khấu trừ số tiền phải thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước vào số tiền bồi thường, hỗ trợ được nhận.

2. Đối với nhà ở thuộc diện mua trả góp:

a) Đối với phần diện tích tương ứng phần tỷ lệ (%) tiền đã trả góp: tính bồi thường bằng tỷ lệ (%) số tiền đã trả góp nhân (x) với 100% giá trị nhà và giá trị đất tương ứng của nhà thuộc sở hữu tư nhân có cùng vị trí.

b) Đối với phần diện tích tương ứng phần tỷ lệ (%) tiền chưa trả góp: tính như nhà ở thuộc sở hữu nhà nước, được hỗ trợ bằng 60% giá trị nhà và giá trị đất tương ứng của nhà thuộc sở hữu tư nhân có cùng vị trí.

3. Đối với nhà ở đang thuê thuộc sở hữu nhà nước:

a) Trường hợp đủ điều kiện để tính hỗ trợ theo diện nhà ở thuộc sở hữu nhà nước: tính hỗ trợ bằng 60% giá trị nhà và giá trị đất tương ứng của nhà thuộc sở hữu tư nhân có cùng vị trí.

b) Trường hợp không đủ điều kiện để tính hỗ trợ theo diện nhà ở thuộc sở hữu nhà nước (không đủ điều kiện hợp thức hóa và chuyển quyền thuê nhà ở thuộc sở hữu nhà nước): thực hiện theo quy định tại Điều 23 của Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 17/2008/QĐ-UBND.

Giao Sở Xây dựng có văn bản hướng dẫn cụ thể để Ủy ban nhân dân quận - huyện thực hiện thống nhất đối với các trường hợp này.

Điều 3. Bồi thường bằng nhà ở tại các địa điểm khác

Trường hợp hộ gia đình, cá nhân bị ảnh hưởng không nhận bồi thường bằng tiền thì được điều chỉnh, bố trí lại căn hộ khác như sau:

1. Trường hợp bố trí lại căn hộ khác trên địa bàn quận bị giải tỏa hoặc tại các quận lân cận có giá trị căn hộ tương đương với vị trí giải tỏa:

a) Đối với nhà ở thuộc sở hữu tư nhân: được điều chỉnh, bố trí lại căn hộ chung cư khác theo nguyên tắc bằng với phần diện tích nhà phải di chuyển của từng hộ; nếu có chênh lệch thì xử lý như sau:

a1) Trường hợp diện tích nhà bố trí lại lớn hơn diện tích nhà phải di chuyển thì phần giá trị chênh lệch lớn hơn này, người được bố trí phải thanh toán cho nhà đầu tư, cụ thể:

- Đối với phần diện tích chênh lệch giữa diện tích nhà, đất bị thu hồi và diện tích tối thiểu của căn hộ 30m², người được bố trí phải thanh toán cho nhà đầu tư theo suất vốn đầu tư của công trình xây dựng do Ủy ban nhân dân thành phố ban hành.

- Đối với phần diện tích chênh lệch lớn hơn của căn hộ tối thiểu 30m², người được bố trí phải thanh toán cho nhà đầu tư với mức giá sát với giá chuyển nhượng thực tế trên thị trường.

a2) Trường hợp diện tích nhà bố trí nhỏ hơn diện tích nhà phải di chuyển, thì phần giá trị chênh lệch này nhà đầu tư phải thanh toán cho người dân theo mức giá bồi thường tại vị trí thu hồi.

b) Đối với nhà ở thuộc diện mua trả góp và nhà ở đang thuê thuộc sở hữu nhà nước: người đang sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước bị thu hồi được thuê nhà ở tại nơi tái định cư (theo sự sắp xếp của Ủy ban nhân dân quận - huyện và Hội đồng Bồi thường của dự án); diện tích thuê mới tại nơi tái định cư phù hợp với diện tích thuê cũ; được mua, được thuê nhà theo quy định của Chính phủ về nhà ở thuộc sở hữu nhà nước.

2. Trường hợp bố trí lại căn hộ khác trên địa bàn các quận, huyện có giá trị căn hộ thấp hơn vị trí giải tỏa:

a) Đối với nhà ở thuộc sở hữu tư nhân: được điều chỉnh, bố trí lại căn hộ chung cư khác với diện tích tiêu chuẩn được hưởng xác định theo công thức sau:

$$\text{Diện tích tiêu chuẩn được hưởng} = \frac{\text{Diện tích nhà ở nơi cũ được bồi thường} \times \text{Đơn giá bồi thường nhà, đất nơi cũ}}{\text{Đơn giá nhà, đất thực tế nơi bố trí}}$$

a1) Trường hợp diện tích nhà bố trí lại lớn hơn diện tích tiêu chuẩn được hưởng, thì phần giá trị chênh lệch lớn hơn này, người được bố trí phải thanh toán cho nhà đầu tư như sau:

- Trường hợp diện tích tiêu chuẩn được hưởng nhỏ hơn $30\text{m}^2/\text{hộ}$, thì nhà đầu tư bố trí thêm để bằng $30\text{m}^2/\text{hộ}$ và người bố trí không phải trả tiền đối với phần diện tích này; phần diện tích chênh lệch còn lại (nếu có) người được bố trí phải thanh toán cho nhà đầu tư với mức giá sát với giá chuyên nhượng thực tế trên thị trường;

- Trường hợp diện tích tiêu chuẩn được hưởng lớn hơn $30\text{m}^2/\text{hộ}$, người được bố trí phải thanh toán cho nhà đầu tư phần chênh lệch giữa diện tích tái bố trí và diện tích tiêu chuẩn được hưởng theo mức giá sát với giá chuyên nhượng thực tế trên thị trường.

a2) Trường hợp diện tích nhà bố trí nhỏ hơn diện tích tiêu chuẩn được hưởng, thì phần giá trị chênh lệch này chủ đầu tư phải thanh toán cho người dân theo mức giá bồi thường tại vị trí thu hồi.

b) Đối với nhà ở thuộc diện mua trả góp và nhà ở đang thuê thuộc sở hữu nhà nước: người đang sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước bị thu hồi được thuê nhà ở tại nơi tái định cư (theo sự sắp xếp của Ủy ban nhân dân quận - huyện và Hội đồng Bồi thường của dự án); diện tích thuê mới tại nơi tái định cư được xác định theo công thức nêu tại điểm a khoản này và phù hợp với thiết kế căn hộ chung cư được bố trí; được mua, được thuê nhà theo quy định của Chính phủ về nhà ở thuộc sở hữu nhà nước.

3. Giao Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận - huyện phê duyệt giá bán sát với giá chuyên nhượng thực tế trên thị trường quy định tại khoản 1 và 2 Điều này, để Hội đồng Bồi thường của dự án tổ chức thực hiện.

Điều 4. Bồi thường bằng nhà ở trong phạm vi dự án nếu có (sau khi cải tạo, xây dựng lại)

1. Việc bồi thường bằng nhà ở trong phạm vi dự án nếu có (sau khi cải tạo, xây dựng lại) cũng được thực hiện theo nguyên tắc tại khoản 1 Điều 3 của Quyết định này.

2. Trong thời gian chờ bố trí nhà ở mới, các hộ dân được bố trí tạm cư (nếu có quỹ nhà) hoặc hỗ trợ chi phí tạm cư theo quy định của Ủy ban nhân dân thành phố.

Điều 5. Các khoản hỗ trợ khác

1. Trường hợp hộ gia đình đông người (từ 08 nhân khẩu trở lên) và có nhu cầu mua thêm căn hộ, thì chủ đầu tư dự án có trách nhiệm ưu tiên xem xét, giải quyết bán thêm căn hộ khác trong cùng dự án theo giá sát với giá chuyên nhượng thực tế trên thị trường (giá kinh doanh).

2. Đối với các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thuộc diện tái định cư không phải nộp lệ phí trước bạ khi cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở (theo quy định tại điểm c khoản 4 Mục II Nghị quyết số 34/2007/NQ-CP ngày 03 tháng 7 năm 2007 của Chính phủ).

3. Trường hợp đặc biệt các hộ thuộc diện nghèo và chính sách, được Ủy ban nhân dân phường, xã, thị trấn xác nhận, phân diện tích phải trả tiền được Ủy ban nhân dân quận - huyện xem xét cho phép trả góp trong 15 năm. Trường hợp các hộ gia đình này không có khả năng trả góp và không có nhu cầu tái định cư thì thực hiện phương thức bồi thường bằng tiền theo quy định và được Ủy ban nhân dân thành phố tạo điều kiện các hộ được thuê hoặc thuê mua nhà ở thuộc quỹ nhà ở xã hội (nếu có) của thành phố.

Điều 6. Quyền lợi của nhà đầu tư sử dụng nguồn vốn ngoài ngân sách

1. Nhà đầu tư dự án (kể cả nhà đầu tư sử dụng vốn ngân sách nhà nước) được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với toàn bộ diện tích đất được giao (hoặc thuê) để thực hiện dự án (kể cả phân diện tích được phép chuyển mục đích sử dụng đất trong phạm vi dự án theo phương án đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt) theo quy định của pháp luật hiện hành.

2. Nhà đầu tư dự án cải tạo xây dựng lại các chung cư cũ bị hư hỏng, xuống cấp được áp dụng thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp là 10% trong 15 năm, kể từ khi bắt đầu hoạt động kinh doanh, được miễn thuế trong 04 năm kể từ khi có thu nhập chịu thuế và giảm 50% số thuế phải nộp trong 09 năm tiếp theo; đối với diện tích nhà ở phục vụ tái định cư tại chỗ không thuộc diện phải nộp thuế giá trị gia tăng.

Điều 7. Nghĩa vụ của nhà đầu tư sử dụng nguồn vốn ngoài ngân sách

1. Trường hợp thực hiện phương thức bồi thường bằng tiền, thì sau khi tính bồi thường, hỗ trợ cho người đang thuê nhà ở thuộc sở hữu nhà nước theo quy định (hỗ trợ bằng 60% giá trị nhà, đất), phần giá trị còn lại (40% giá trị nhà, đất) nhà đầu tư phải nộp vào ngân sách thành phố theo quy định; trường hợp người đang thuê nhà ở thuộc sở hữu nhà nước không đủ điều kiện để tính hỗ trợ, thì toàn bộ số tiền bồi thường, hỗ trợ về nhà, đất thuộc sở hữu nhà nước nhà đầu tư nộp vào ngân sách thành phố theo quy định.

Riêng đối với nhà ở thuộc diện mua trả góp, thì nhà đầu tư có thể thỏa thuận với người dân để ứng trước tiền để nộp ngân sách thành phố phần tiền người dân còn nợ nhà nước; số tiền nhà đầu tư ứng trước này được khấu trừ vào tiền bồi thường, hỗ trợ của từng hộ dân được nhận (sau khi đã nộp đủ tiền thì được tính bồi thường, hỗ trợ theo diện nhà ở thuộc sở hữu tư nhân).

2. Trường hợp thực hiện phương thức bồi thường bằng nhà ở khác:

a) Trường hợp bồi thường bằng nhà ở trong phạm vi dự án hoặc căn hộ khác trên địa bàn quận bị thu hồi có giá trị tương đương với vị trí giải tỏa: đối với nhà ở thuộc diện mua trả góp và nhà ở đang thuê thuộc sở hữu nhà nước, nhà đầu tư phải giao lại cho Nhà nước bằng với số lượng nhà và diện tích tương ứng tại vị trí giải tỏa.

Trường hợp diện tích nhà ở mới nhà đầu tư giao lại cho Nhà nước lớn hơn diện tích nhà ở nơi cũ, thì phần diện tích chênh lệch này ngân sách nhà nước (sử dụng từ nguồn bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước đã nộp ngân sách) sẽ thanh toán cho chủ đầu tư theo suất vốn đầu tư được phê duyệt cộng với lãi định mức theo quy định.

b) Trường hợp bố trí lại căn hộ khác trên địa bàn các quận, huyện có giá trị căn hộ thấp hơn vị trí giải tỏa: đối với nhà ở thuộc diện mua trả góp và nhà ở đang thuê thuộc sở hữu nhà nước, nhà đầu tư phải giao lại cho Nhà nước với diện tích nhà ở được xác định theo công thức quy định tại điểm a khoản 2 Điều 3 của Quyết định này.

Trường hợp diện tích nhà ở mới nhà đầu tư giao lại cho Nhà nước lớn hơn diện tích quy đổi theo giá trị, thì phần diện tích chênh lệch này ngân sách nhà nước (sử dụng từ nguồn bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước đã nộp ngân sách) sẽ thanh toán cho chủ đầu tư theo suất vốn đầu tư được phê duyệt cộng với lãi định mức theo quy định.

c) Giao Ủy ban nhân dân quận - huyện tiếp nhận, quản lý và bố trí quỹ nhà nêu tại điểm a, điểm b khoản này cho người bị thu hồi và thực hiện bán hoặc cho thuê nhà theo quy định của Chính phủ về nhà ở thuộc sở hữu nhà nước. Trường hợp thực hiện bán nhà cho người bị thu hồi thì phần diện tích tăng thêm người dân phải mua theo giá bảo toàn vốn.

3. Các công trình hạ tầng xã hội hiện có như nhà trẻ, trường học, trạm y tế và các công trình khác thuộc khu vực dự án, nếu phải phá dỡ thì chủ đầu tư dự án có trách nhiệm hoàn trả cho chủ sở hữu công trình mới phù hợp với quy hoạch chi tiết khu vực, theo tiêu chuẩn do Nhà nước quy định.

Điều 8. Tổ chức thực hiện

1. Dự án cải tạo xây dựng lại các chung cư cũ bị hư hỏng, xuống cấp thuộc dự án chỉnh trang đô thị: Ủy ban nhân dân thành phố thực hiện việc thu hồi đất và giao đất cho các chủ đầu tư thực hiện dự án; xem xét cho phép chủ đầu tư dự án được

chuyển mục đích sử dụng một phần diện tích đất để phục vụ nhu cầu kinh doanh dịch vụ trên cơ sở đảm bảo phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng được phê duyệt.

2. Việc cải tạo, xây dựng lại các chung cư cũ được thực hiện theo nguyên tắc xã hội hóa, khai thác lợi ích từ dự án để tự cân đối về tài chính và đáp ứng đủ quỹ nhà ở để phục vụ nhu cầu tái định cư, hạn chế việc đầu tư từ ngân sách, đảm bảo hài hòa lợi ích của người sử dụng nhà ở, lợi ích của nhà đầu tư.

3. Trường hợp đặc biệt đối với các chung cư cũ bị hư hỏng, xuống cấp ở cấp độ nguy hiểm, có nguy cơ sụp đổ và đã có kết luận của cơ quan có thẩm quyền về kiểm định chất lượng công trình xây dựng yêu cầu phải phá dỡ khẩn cấp, nếu chưa xác định được chủ đầu tư dự án thì Ủy ban nhân dân quận - huyện có trách nhiệm tổ chức di chuyển ngay các hộ đang sử dụng đến tạm cư tại quỹ nhà của quận - huyện và thành phố để đảm bảo an toàn về tính mạng và tài sản cho người dân. Việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư được thực hiện theo quy định tại Quyết định này.

4. Trong quá trình thực hiện Quyết định này, nếu có vướng mắc, phát sinh ngoài thẩm quyền thì Ủy ban nhân dân quận - huyện có văn bản báo cáo, đề xuất gửi các Sở chuyên ngành để được hướng dẫn thực hiện. Trường hợp vượt thẩm quyền thì báo cáo, đề xuất gửi Sở Tài chính tổng hợp, trình Ủy ban nhân dân thành phố xem xét, quyết định.

Điều 9. Hiệu lực thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực thi hành sau mười (10) ngày, kể từ ngày ký.

Bãi bỏ Công văn số 2937/UB-ĐB ngày 21 tháng 5 năm 2004 của Ủy ban nhân dân thành phố về chính sách bồi thường, hỗ trợ thiệt hại và tái định cư khi di dời các hộ dân đang cư ngụ trong các chung cư hư hỏng nặng có nguy cơ sụp trên địa bàn thành phố.

2. Các quy định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư không quy định tại Quyết định này, thì áp dụng theo Quyết định số 17/2008/QĐ-UBND ngày 14 tháng 3 năm 2008 của Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Quy định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố.

3. Đối với những dự án đã thực hiện xong việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; những dự án đang thực hiện chi trả bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư được phê duyệt trước khi ban hành Quyết định này, thì thực hiện theo phương án đã phê duyệt, không áp dụng hoặc điều chỉnh theo quy định của Quyết định này.

Điều 10. Chánh Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân thành phố, Thủ trưởng các Sở - ngành thành phố, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các quận - huyện, các tổ chức, hộ gia đình và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH THƯỜNG TRỰC**

Nguyễn Thành Tài