

Số : 149/2003/QĐ-UB

TP. Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 8 năm 2003 Ngh.

**QUYẾT ĐỊNH CỦA CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ
V/v phê duyệt phương án giá bồi thường, hỗ trợ thiệt hại,
tái bố trí dân cư trong khu vực còn lại của khu quy hoạch xây dựng
khu đô thị mới Nam thành phố trên địa bàn quận 7, 8,
huyện Bình Chánh.**

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Căn cứ Luật tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 21 tháng 6 năm 1994;
- Căn cứ Nghị định số 87/CP ngày 17/8/1994 của Chính phủ quy định khung giá các loại đất ;
- Căn cứ Nghị định số 22/1998/NĐ-CP ngày 24/4/1998 của Chính phủ về việc đền bù thiệt hại khi Nhà nước thu hồi đất để sử dụng vào mục đích an ninh quốc phòng, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng và Thông tư số 145/1998/TT-BTC ngày 04/11/1998 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành Nghị định số 22/1998/NĐ-CP của Chính phủ ;
- Căn cứ Nghị định số 04/2000/NĐ-CP ngày 11/02/2000 của Chính phủ về việc thi hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai ;
- Căn cứ Nghị định số 38/2000/NĐ-CP ngày 23/8/2000 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất và Thông tư số 115/2000/TT-BTC ngày 11/02/2000 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn thi hành Nghị định số 38/2000/NĐ-CP của Chính phủ ;
- Căn cứ Quyết định số 749/TTg ngày 08/12/1994 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt quy hoạch chung khu đô thị mới Bình Chánh - Nhà Bè (Nam thành phố Hồ Chí Minh) ;
- Quyết định số 05/QĐ-UB-QLĐT ngày 04/01/1995 và các văn bản điều chỉnh bổ sung có liên quan của Ủy ban nhân dân thành phố về việc ban hành bảng giá các loại đất trên địa bàn thành phố ;
- Căn cứ Quyết định số 5184/QĐ-UB-KT ngày 09/11/1996, số 5675/QĐ-UB-KT ngày 24/10/1998 và số 15/2001/QĐ-UB ngày 23/02/2001 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc ban hành bảng giá chuẩn tối thiểu trị giá nhà để tính lệ phí trước bạ nhà trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh và các văn bản điều chỉnh bổ sung có liên quan ;

- Căn cứ kết luận cuộc họp Thường trực Thành ủy, Thường trực Ủy ban nhân dân thành phố về việc giải quyết những tồn tại của khu Nam thành phố (Thông báo số 68/TB-VP-ĐT ngày 21 tháng 6 năm 2000) ;

- Căn cứ Quyết định số 6511/QĐ-UB- ĐB ngày 26/9/2000 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc phê duyệt phương án số 01/PAGTĐB.BQL ngày 07/7/2000 của Ban Quản lý khu Nam về giá đền bù, trợ cấp thiệt hại và tái bố trí dân cư trên khu vực đất còn lại của khu quy hoạch xây dựng khu đô thị mới Nam thành phố trên địa bàn các quận 7, 8 và huyện Bình Chánh ;

- Căn cứ Quyết định số 31/2003/QĐ-UB ngày 10/3/2003 của Ủy ban nhân dân thành phố ban hành quy định tạm thời về trình tự, thủ tục tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ thiệt hại và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh ;

- Xét đề nghị của Liên cơ quan Ban Quản lý khu Nam, Sở Tài chính - Vật giá, Ủy ban nhân dân quận 7, 8 và huyện Bình Chánh tại Tờ trình số 180/TT.LS.BQLKN-STCVG ngày 15/4/2003, Phương án số 02/PAGBT-BQL ngày 02/7/2003 và Tờ trình số 354/TT-BQL ngày 07/7/2003 về việc điều chỉnh bổ sung quy định bồi thường, hỗ trợ thiệt hại, tái bố trí dân cư trong khu vực còn lại của khu quy hoạch đô thị mới Nam thành phố trên địa bàn quận 7, 8, huyện Bình Chánh ;

QUYẾT ĐỊNH

Điều . Nay phê duyệt phương án giá bồi thường, hỗ trợ thiệt hại và tái bố trí dân cư trong khu vực còn lại của khu quy hoạch xây dựng khu đô thị mới Nam thành phố và 2 khu tái định cư (Phong Phú và An Phú Tây) trên địa bàn quận 7, 8, huyện Bình Chánh (Phương án giá số 02/PAGĐB-BQL ngày 02 tháng 7 năm 2003 do Ban Quản lý khu Nam lập đã được Ủy ban nhân dân quận 7, 8, huyện Bình Chánh và Sở Tài chính - Vật giá thành phố thống nhất ngày 4/7/2003).

Điều 2. Giao Ủy ban nhân dân quận 7, quận 8, huyện Bình Chánh phối hợp với Ban Quản lý khu Nam thành lập Hội đồng bồi thường thiệt hại, giải phóng mặt bằng của các dự án trên từng địa bàn quận, huyện do Chủ tịch hoặc Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận, huyện làm Chủ tịch Hội đồng, đại diện Ban Quản lý khu Nam làm Phó Chủ tịch Hội đồng và các thành viên khác của Hội đồng theo quy định tại Điều 32 của Nghị định số 22/1998/NĐ-CP ngày 24/4/1998 của Chính phủ khi có quyết định thu hồi, giao đất của cấp có thẩm quyền hoặc theo quyết định của Ủy ban nhân dân thành phố.

Căn cứ phương án giá bồi thường, hỗ trợ thiệt hại và tái bố trí dân cư được phê duyệt tại quyết định này Ban Quản lý khu Nam hướng dẫn các chủ đầu tư và phối hợp Hội đồng bồi thường thiệt hại của dự án lập phương án bồi thường, hỗ trợ thiệt hại và tái bố trí dân cư cho từng dự án, báo cáo thẩm định

và trình duyệt theo trình tự quy định tại Điều 34 của Nghị định số 22/1998/NĐ-CP của Chính phủ và theo Quyết định số 31/2003/QĐ-UB ngày 10/3/2003 của Ủy ban nhân dân thành phố.

Kinh phí hoạt động của Hội đồng bồi thường thiệt hại, giải phóng mặt bằng của dự án được trích từ kinh phí đền bù của dự án do chủ đầu tư chi trả và được thẩm định, thanh quyết toán theo quy định hiện hành.

Hội đồng bồi thường thiệt hại, giải phóng mặt bằng của dự án được sử dụng con dấu của Ủy ban nhân dân quận, huyện để giao dịch.

Điều 3. Quyết định này thay thế Quyết định số 6511/QĐ-UB-ĐB ngày 26/9/2000 của Ủy ban nhân dân thành phố, những dự án đã được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt phương án bồi thường và đang bồi thường dở dang thì tiếp tục bồi thường theo phương án đã được phê duyệt.

Điều 4. Chánh Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân thành phố, Trưởng Ban Quản lý khu Nam, Giám đốc các Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố, Sở Giao thông Công chánh thành phố, Sở Tài chính- Vật giá thành phố, Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố, Sở Quy hoạch Kiến trúc, Sở Xây dựng, Công An thành phố, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận 7, 8, huyện Bình Chánh, Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị, các tổ chức khác, các hộ gia đình và cá nhân có liên quan trong khu vực quy hoạch xây dựng khu đô thị mới Nam thành phố chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như điều 4
- Thường trực Thành ủy
- Thường trực HĐND/TP
- TT.UB : CT, các PCT
- VPHĐ-UB : CVP, các PVP
- Các Tổ NCTH
- Lưu (ĐB-C)

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

Nguyễn Thiện Nhân

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

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

Ngh.

PHƯƠNG ÁN

Giá bồi thường, hỗ trợ thiệt hại và tái bố trí dân cư ở các dự án đầu tư trong khu vực đất còn lại của khu quy hoạch xây dựng khu đô thị mới Nam thành phố trên địa bàn quận 7, quận 8 và huyện Bình Chánh.

(Ban hành kèm theo Quyết định số 149/2003/QĐ-UB ngày 20/8/2003 của Ủy ban nhân dân thành phố).

- Căn cứ Nghị định số 22/1998/NĐ-CP ngày 24/4/1998 của Chính phủ về việc đền bù thiệt hại khi Nhà nước thu hồi đất để sử dụng vào mục đích an ninh quốc phòng, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng và Thông tư số 145/1998/TT-BTC ngày 04/11/1998, công văn số 4448/TC-QLCS ngày 04/9/1999 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành Nghị định số 22/1998/NĐ-CP của Chính phủ ;

- Căn cứ Nghị định số 04/2000/NĐ-CP ngày 11/02/2000 của Chính phủ về việc thi hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai ;

- Căn cứ Nghị định số 38/2000/NĐ-CP ngày 23/8/2000 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất ;

- Căn cứ Quyết định số 749/TTg ngày 08/12/1994 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt quy hoạch chung khu đô thị mới Bình Chánh-Nhà Bè (Nam thành phố Hồ Chí Minh) ;

- Căn cứ Quyết định số 05/QĐ-UB-QLĐT ngày 04/01/1995 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc ban hành bảng giá các loại đất trên địa bàn thành phố ;

- Căn cứ Quyết định số 5184/QĐ-UB-KT ngày 09/11/1996, số 5675/QĐ-UB-KT ngày 24/10/1998 và số 15/2001/QĐ-UB ngày 23/02/2001 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc ban hành bảng giá chuẩn tối thiểu trị giá nhà để tính lệ phí trước bạ nhà trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh và các văn bản điều chỉnh bổ sung có liên quan ;

- Căn cứ Chỉ thị số 52/CT-UB ngày 10/11/1992 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc chuẩn bị mặt bằng xây dựng tuyến đường Bắc Nhà Bè - Nam Bình Chánh ;

- Căn cứ Chỉ thị số 07/1998/CT-UB-NC ngày 11/3/1998 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc điều chỉnh mục 2 trong Chỉ thị số 52/CT-UB ngày 10/11/1992 của Ủy ban nhân dân thành phố ;

- Căn cứ Quyết định số 6511/QĐ-UB- ĐB ngày 26/9/2000 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc phê duyệt Phương án giá số 01/PAGĐB.BQL ngày 07/7/2000 của Ban Quản lý khu Nam về giá đền bù, trợ cấp thiệt hại và tái bố trí dân cư trên khu vực đất còn lại của khu quy hoạch xây dựng khu đô thị mới Nam thành phố trên địa bàn các quận 7, 8 và huyện Bình Chánh ;

- Căn cứ Chỉ thị số 08/2002/CT-UB ngày 22/4/2002 và Chỉ thị số 18/2002/CT-UB ngày 22/8/2002 của Ủy ban nhân dân thành phố về chấn chỉnh và tăng cường quản lý nhà nước về nhà, đất trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh ;

Nay Ban Quản lý khu Nam lập và trình phương án giá bồi thường, hỗ trợ thiệt hại và tái định cư các dự án đầu tư trên phần đất còn lại của khu quy hoạch xây dựng khu đô thị mới Nam thành phố trên địa bàn quận 7, 8, huyện Bình Chánh như sau :

PHẦN I - BÒI THƯỜNG, HỖ TRỢ THIẾT HẠI VỀ ĐẤT

1- Phạm vi thu hồi đất và bồi thường thiệt hại : phần đất còn lại trong diện tích 2.727 ha khu đô thị mới Nam thành phố và 2 khu tái định cư Phong Phú, An Phú Tây thuộc địa bàn các Phường Tân Phú, Tân Phong, Tân Thuận Tây quận 7, phường 7 quận 8, các xã Bình Hưng, Phong Phú, An Phú Tây, Hưng Long huyện Bình Chánh.

2- Điều kiện để được bồi thường thiệt hại về đất (theo quy định tại điều 6 của Nghị định 22/1998/NĐ-CP của Chính phủ).

Người bị Nhà nước thu hồi đất được bồi thường thiệt hại phải có một trong các điều kiện sau đây :

2.1- Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai ;

2.2- Có quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai ;

2.3- Có giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật ;

2.4- Có giấy tờ thanh lý, hóa giá, mua nhà thuộc sở hữu Nhà nước cùng với nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật hoặc quyết định giao nhà ở hoặc cấp nhà ở gắn liền với đất ở thuộc sở hữu Nhà nước của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền ;

2.5- Bản án có hiệu lực thi hành án của Tòa án nhân dân về việc giải quyết tranh chấp nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất hoặc quyết định của cơ quan có thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai ;

2.6- Trường hợp không có các giấy tờ quy định tại khoản 2.1, khoản 2.2, khoản 2.3, khoản 2.4, khoản 2.5 của mục này, người bị thu hồi đất được bồi thường thiệt hại phải có các giấy tờ chứng minh được đất bị thu hồi là đất đã sử dụng ổn định trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 thuộc một trong các trường hợp sau đây :

a) Đất đã sử dụng ổn định trước ngày 08 tháng 01 năm 1988 được Ủy ban nhân dân phường, xã, thị trấn xác nhận ;

b) Được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền giao đất sử dụng trong quá trình thực hiện chính sách đất đai của Nhà nước Việt Nam Dân chủ Cộng Hòa, Chính phủ Cách mạng Lâm thời Cộng hòa Miền Nam Việt Nam và Nhà nước Cộng hòa Xã hội chủ nghĩa Việt Nam mà người được giao đất vẫn tiếp tục sử dụng đất từ đó đến ngày bị thu hồi ;

c) Có giấy tờ hợp lệ do cơ quan có thẩm quyền thuộc chế độ cũ cấp cho người sử dụng đất, mà người đó vẫn sử dụng liên tục từ khi được cấp đến ngày đất bị thu hồi ;

d) Có giấy tờ mua, bán đất trước ngày 18 tháng 12 năm 1980 hoặc có giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong thời gian từ ngày 18 tháng 12 năm 1980 đến ngày 15 tháng 10 năm 1993 của người sử dụng đất hợp pháp được Ủy ban nhân dân phường, xã, thị trấn xác nhận ;

e) Có giấy tờ mua, bán nhà và tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 ; được Ủy ban nhân dân phường, xã, thị trấn xác nhận ;

f) Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời do Ủy ban nhân dân thành phố cấp hoặc Ủy ban nhân dân quận, huyện, Sở Địa chính cấp theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân thành phố hoặc có tên trong sổ địa chính nay vẫn tiếp tục sử dụng ;

2.7- Người nhận chuyển nhượng, chuyển đổi, thừa kế, tặng, cho quyền sử dụng đất hoặc nhà gắn liền với quyền sử dụng đất mà đất đó của người sử dụng thuộc đối tượng có đủ một trong các quy định tại khoản 2.1, khoản 2.2, khoản 2.3, khoản 2.4, khoản 2.5, khoản 2.6 mục này nhưng chưa làm thủ tục sang tên trước bạ ;

2.8- Người tự khai hoang đất để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 và liên tục sử dụng cho đến khi thu hồi đất, không có tranh chấp và làm đầy đủ nghĩa vụ tài chính cho Nhà nước.

3- Người không được bồi thường thiệt hại về đất (theo quy định tại điều 7 của Nghị định 22/1998/NĐ-CP của Chính phủ).

3.1- Người bị thu hồi đất không có một trong các điều kiện quy định tại khoản 2 phần I này hoặc tại thời điểm sử dụng đất vi phạm quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt và đã công bố hoặc vi phạm hành lang bảo vệ công trình hạ tầng kỹ thuật, người chiếm đất công trái phép thì khi nhà

nước thu hồi đất không được bồi thường thiệt hại về đất. Trong một số trường hợp được xét hỗ trợ theo quy định tại phương án này.

3.2- Đất do mua bán bất hợp pháp sau ngày Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Chỉ thị số 52/CT-UB, ngày 10 tháng 11 năm 1992 về chuẩn bị mặt bằng xây dựng tuyến đường Bắc Nhà Bè- Nam Bình Chánh và đất lấn chiếm sử dụng bất hợp pháp sau ngày 15 tháng 10 năm 1993 ngày Luật đất đai có hiệu lực thi hành thì không bồi thường thiệt hại, nhưng được xem xét, hỗ trợ thiệt hại theo quy định tại phương án này.

4- Trong các trường hợp sau đây, người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất phải nộp toàn bộ khoản tiền bồi thường thiệt hại về đất vào ngân sách Nhà nước theo 100% đơn giá bồi thường thiệt hại về đất có quyền sử dụng hợp pháp quy định tại mục 5 của phương án này, sau khi đã trừ phần bồi thường chi phí đã đầu tư vào đất hoặc hỗ trợ thiệt hại về đất cho người đang sử dụng đất bị thu hồi (theo quy định tại điều 14 của Nghị định số 22/1998/NĐ-CP của Chính phủ) :

- Đất bị thu hồi là đất giao tạm sử dụng, đất cho thuê, đất đấu thầu ;
- Đất công ích của phường, xã ;
- Đất biên, kênh, rạch, ao, hồ tự nhiên (là đất do nhà nước trực tiếp quản lý) được tính bồi thường theo phương án được duyệt của dự án ;
- Đất giao không phải nộp tiền sử dụng đất hoặc phải nộp tiền sử dụng đất mà tiền đó có nguồn gốc từ ngân sách Nhà nước (trừ đất nông nghiệp, đất có mặt nước nuôi trồng thủy sản giao cho hộ gia đình, cá nhân) ;
- Đất sử dụng không hợp pháp, người bị thu hồi đất không được bồi thường thiệt hại về đất mà chỉ được bồi thường thiệt hại chi phí đã đầu tư vào đất.

5- Bồi thường và hỗ trợ thiệt hại đối với đất ở :

5.1- Đất ở của hộ gia đình, cá nhân là đất để xây dựng nhà ở và các công trình phục vụ cho sinh hoạt như bếp, sân, giếng nước, nhà tắm, nhà vệ sinh, lối đi, chuồng chăn nuôi gia súc, gia cầm, nhà kho, nơi để thức ăn gia súc, gia cầm, nơi để chất đốt, nơi để ô tô hoặc đất được cơ quan có thẩm quyền giao đất để sử dụng vào mục đích làm nhà ở, đã hoàn tất thủ tục sử dụng đất nhưng đã hoặc chưa san lấp mặt bằng, chưa xây dựng nhà ở.

5.2- Đất ở phải phù hợp với quy hoạch, không vi phạm các quy định tại Chỉ thị 52/CT ngày 10/11/1992 và Chỉ thị 07/1998/CT-UB-NC ngày 11/3/1998 của Ủy ban nhân dân thành phố, đất không vi phạm các công trình và hành lang bảo vệ các công trình hạ tầng kỹ thuật, đã sử dụng ổn định và không có tranh chấp.

5.3- Diện tích đất ở để tính bồi thường và hỗ trợ, áp dụng theo mức quy định tại khoản 5.4 dưới đây :

5.4- Phương thức và đơn giá bồi thường thiệt hại đối với đất ở :

Việc bồi thường, hỗ trợ thiệt hại đối với đất ở được áp dụng theo một trong hai phương thức : bồi thường bằng đất ở hoặc nhà ở tại khu tái định cư và bồi thường bằng tiền.

a) Phương thức bồi thường bằng đất ở, nhà ở tại khu tái định cư : (đất đã hoàn chỉnh cơ sở hạ tầng kỹ thuật ở các khu tái định cư của dự án).

Việc bồi thường bằng đất ở hoặc nhà ở tại khu tái định cư được thực hiện theo nguyên tắc đất đổi đất với “giá trị tương đương” trên cơ sở diện tích đất ở của các hộ gia đình và cá nhân được tính bồi thường, hỗ trợ nơi cũ với mức diện tích đất ở mới đã được xây dựng cơ sở hạ tầng theo quy hoạch tại các khu tái định cư của dự án.

a.1) Diện tích hoặc giá trị đất ở, nhà ở để tính điều chỉnh, bồi thường lại là mức diện tích hoặc giá trị đất ở, nhà ở được bồi thường, hỗ trợ của các hộ gia đình, cá nhân và mức diện tích hoặc giá trị đất ở, nhà ở theo quy hoạch tại khu tái định cư của dự án.

a.2) Phần chênh lệch về diện tích hoặc giá trị đất ở, nhà ở giữa nơi ở cũ và nơi ở mới được thanh toán bù trừ chênh lệch bằng tiền theo một trong hai trường hợp sau :

a.2.1) Trường hợp mức giá trị đất ở, nhà ở nơi ở cũ lớn hơn mức giá trị đất ở, nhà ở được tái bố trí theo quy hoạch nơi ở mới thì Chủ đầu tư phải thanh toán phần giá trị chênh lệch này cho người bị thu hồi đất ở.

a.2.2) Trường hợp mức giá trị đất ở, nhà ở nơi ở cũ nhỏ hơn mức giá trị đất ở, nhà ở được tái bố trí theo quy hoạch nơi ở mới thì người bị thu hồi đất phải thanh toán phần giá trị chênh lệch này cho Chủ đầu tư.

a.3) Đơn giá đất ở để tính bồi thường, hỗ trợ được áp dụng theo khoản 5 và các điều kiện khác theo quy định tại mục b.1 khoản 5 phần I của phương án này.

a.4) Đơn giá đất ở tại các khu tái định cư là mức giá đất nền nhà đã có cơ sở hạ tầng kỹ thuật hoàn chỉnh được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt.

a.5) Diện tích đất ở, nhà ở tái bố trí tại khu tái định cư không thấp hơn $60\text{m}^2/\text{hộ}$ (hoặc căn hộ) và không quá hạn mức đất ở được quy định thống nhất $250\text{m}^2/\text{hộ}$ tại khu đô thị mới Nam thành phố và theo thiết kế quy hoạch của dự án được duyệt.

b) Phương thức bồi thường bằng tiền :

b.1) Đơn giá đất ở để tính bồi thường, hỗ trợ thiệt hại áp dụng theo đơn giá đất quy định tại Quyết định số 05/QĐ-UB-QLĐT ngày 4/01/1995 của Ủy ban nhân dân thành phố nhân với hệ số K để đơn giá đất ở tính bồi thường phù hợp với mức giá chuyên nhượng quyền sử dụng đất ở thực tế trung bình, phổ biến ở từng vị trí trong khu vực đất quy hoạch đầu tư dự án và phù hợp

với khung giá bồi thường thiệt hại đối với đất ở đang áp dụng ở các dự án khác trên cùng địa bàn, trong cùng thời điểm.

- Đất ở mặt tiền đường là phần diện tích đất ở tiếp giáp với lề đường hiện hữu của một căn hộ được đền bù bằng 100% đơn giá ; đất ở không mặt tiền đường tính bằng 60% -70% đơn giá mặt tiền đường tùy theo đặc điểm hiện trạng của từng khu đất đầu tư dự án ở từng quận, huyện (tùy theo chiều sâu, mức độ rộng hẹp của hẻm và giá trị thực tế của đất ở so với đất mặt tiền đường, và do Hội đồng bồi thường của dự án xác định cụ thể).

b.2) Việc tính giá bồi thường, hỗ trợ thiệt hại về đất ở cụ thể cho từng hộ, tùy thuộc vào vị trí tính chất hợp pháp, nguồn gốc sử dụng đất và thời điểm sử dụng đất (thời điểm đất được chuyển mục đích thành đất ở) như sau:

Đất ở có giấy tờ hợp lệ về quyền sử dụng đất (theo quy định tại Điều 3 Nghị định số 17/1999/NĐ-CP ngày 29/3/1999 của Chính phủ và được sửa đổi, bổ sung theo Nghị định số 79/2001/NĐ-CP ngày 01/11/2001 của Chính phủ) hoặc đất ở không có, không đủ giấy tờ hợp lệ, nhưng đã sử dụng ổn định không thuộc diện lấn chiếm, không tranh chấp, không vi phạm quy hoạch và hành lang bảo vệ các công trình hạ tầng kỹ thuật (đủ điều kiện để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) thì được bồi thường, hỗ trợ tùy theo thời điểm chuyển đổi mục đích sử dụng thành đất ở trên nguyên tắc trừ đi nghĩa vụ tài chính (tiền sử dụng đất) chưa làm nghĩa vụ với nhà nước nếu thuộc diện phải nộp (theo quy định tại Điều 6, Điều 7 Nghị định số 38/2000/NĐ-CP ngày 23/8/2000 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất). Cụ thể là :

b.2.1) Đối với đất ở có giấy tờ hợp lệ về quyền sử dụng đất ở: bồi thường bằng 100% đơn giá đất ở để tính bồi thường.

b.2.2) Đối với đất ở không có giấy tờ hợp lệ về quyền sử dụng đất ở :

b.2.2.1) Sử dụng trước ngày 18/12/1980 : bồi thường 100% đơn giá đất ở để tính bồi thường.

b.2.2.2) Sử dụng từ ngày 18/12/1980 đến trước ngày 10/11/1992 (ngày Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Chỉ thị 52/CT-UB) : bồi thường bằng 100% đơn giá đất ở để tính bồi thường, trừ 20% tiền sử dụng đất (20% x đơn giá đất quy định tại Quyết định 05/QĐ-UB-QLĐT).

b.2.2.3) Đất ở sử dụng từ ngày 10/11/1992 đến trước ngày 15/10/1993 (ngày Luật Đất đai có hiệu lực thi hành) : hỗ trợ bằng 60% đơn giá đất ở để tính bồi thường (do đã vi phạm quy hoạch nhưng phải thấp hơn mức giá bồi thường của trường hợp nêu tại điểm b.2.2.2 trên).

b.2.2.4) Đất ở sử dụng từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày có quyết định thu hồi đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền hoặc trước ngày 22/4/2002 (ngày Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Chỉ thị số 08/2002/CT-UB) được hỗ trợ 40% đơn giá đất ở để tính bồi thường (nhưng phải thấp hơn mức giá hỗ trợ nêu tại điểm b.2.2.3 trên).

b.2.2.5) Đất ở có nguồn gốc tự chuyển mục đích sử dụng từ đất nông nghiệp, từ ngày có quyết định thu hồi đất hoặc từ ngày 22/4/2002 (ngày Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Chỉ thị số 08/2002/CT-UB) trở về sau được hỗ trợ theo giá bồi thường đất trồng cây lâu năm.

b.2.2.6) Đối với trường hợp đất ở được hỗ trợ thiệt hại (nêu tại điểm b.2.2.3 và b.2.2.4 trên) nếu chủ hộ không có chỗ ở nào khác, được địa phương nơi cư trú xác nhận thì hoặc sẽ được hỗ trợ bằng đất ở tại khu tái định cư theo nguyên tắc tổng diện tích đất ở được hỗ trợ tại khu tái định cư bằng tổng số tiền hỗ trợ về đất ở chia cho đơn giá đất ở tái định cư (nêu tại điểm a4 trên) nhưng phải phù hợp quy hoạch tại khu tái định cư và không vượt quá 200m²/căn hộ ; hoặc được hỗ trợ mua lại 1 căn hộ chung cư theo giá quy định tại điểm 17.4 của Phương án này.

b.2.3) Đối với đất ở có nguồn gốc chiếm dụng thì không được bồi thường.

b.2.4) Đất ở đã hoàn tất thủ tục sử dụng đất nhưng chưa san lấp cát nhà thì khi bồi thường đất ở phải trừ đi phần chi phí san lấp 50.000đ/m² và được bố trí lại nền nhà tại khu tái định cư nếu đủ điều kiện tái bố trí theo quy định.

b.2.5- Người đang sử dụng đất ở có nguồn gốc do nhận chuyển nhượng của người có giấy tờ hợp lệ về quyền sử dụng đất ở hoặc không có giấy tờ hợp lệ nhưng thuộc diện được bồi thường, hỗ trợ thiệt hại (nêu tại các điểm b.2.2.1, b.2.2.2, b.2.2.3 và b.2.2.4 trên) thì người đang sử dụng được tính bồi thường hoặc hỗ trợ theo mức giá bồi thường của người sử dụng đất cũ.

c) Về hạn mức đất ở để tính bồi thường, hỗ trợ và xác định nghĩa vụ tài chính :

c.1) Trường hợp diện tích đất đang sử dụng bị thu hồi toàn bộ nhỏ hơn 250m²/hộ (trong đó vừa có đất ở vừa có đất vườn) thì tính bồi thường, hỗ trợ toàn bộ diện tích này theo đất ở (riêng đối với đất ở khu dân cư nông thôn tại các xã thuộc huyện Bình Chánh áp dụng theo hạn mức đất ở 300 m²/hộ) :

c.2) Trường hợp diện tích đang sử dụng bị thu hồi toàn bộ lớn hơn 250m²/hộ (riêng đối với đất ở khu dân cư nông thôn tại các xã thuộc huyện Bình Chánh áp dụng theo hạn mức đất ở 300 m²/hộ) :

c.2.1) Nếu có giấy chứng nhận xác định rõ diện tích đất ở do cơ quan có thẩm quyền cấp thì tính bồi thường theo diện tích ghi trong giấy chứng nhận. Trường hợp diện tích ghi trong giấy chứng nhận nhỏ hơn 250m²/hộ nhưng diện tích thực tế đang sử dụng lớn hơn 250m²/hộ thì tính bồi thường, hỗ trợ với mức 250m²/hộ.

c.2.2) Nếu không có giấy chứng nhận xác định diện tích đất ở hoặc có giấy chứng nhận nhưng không xác định rõ diện tích đất ở thì bồi thường đất ở theo diện tích thực tế đang sử dụng nhưng không quá 250m²/hộ.

c.3) Đối với phần diện tích khuôn viên đất ở còn lại ngoài 250m²/hộ (của trường hợp không có giấy tờ hợp lệ về quyền sử dụng đất ở) tính bồi thường, hỗ trợ như sau (riêng đối với đất ở khu dân cư nông thôn tại các xã thuộc huyện Bình Chánh áp dụng theo hạn mức đất ở 300 m²/hộ) :

c.3.1) Nếu hiện trạng là đất ở thì bồi thường, hỗ trợ theo đơn giá đất ở để tính bồi thường, trừ đi 100% tiền sử dụng đất phải nộp theo qui định, nếu đã sử dụng từ trước ngày 10/11/1992. Trường hợp sử dụng từ ngày 10/11/1992 đến trước ngày có quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc trước ngày 22/4/2002 (ngày Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Chỉ thị số 08/2002/CT-UB) thì tính hỗ trợ bằng giá bồi thường đất trồng cây lâu năm quy định tại điểm b mục 6.1 phần I của phương án này.

c.3.2) Nếu hiện trạng vừa có đất ở, vừa có đất nông nghiệp nằm xen kẽ trong khuôn viên đất ở của một hộ sử dụng thì tính bồi thường, hỗ trợ:

c.3.2.1) Đối với phần diện tích đất ở, tính bồi thường, hỗ trợ theo đơn giá đất ở để tính bồi thường, trừ đi 100% tiền sử dụng đất phải nộp theo qui định, nếu đã sử dụng từ trước ngày 10/11/1992. Trường hợp sử dụng từ ngày 10/11/1992 trở về sau thì tính hỗ trợ theo giá bồi thường đất trồng cây lâu năm quy định tại điểm b mục 6.1 phần I của phương án này.

c.3.2.2) Đối với phần diện tích đất nông nghiệp nằm xen kẽ trong khuôn viên đất ở sử dụng trước ngày 10/11/1992, tính bồi thường, hỗ trợ theo đơn giá 300.000-350.000đ/m² (tùy vị trí, khu vực đất trong quy hoạch Nam thành phố).

Trường hợp phần diện tích này có vị trí mặt tiền đường được tính tăng thêm 50% đơn giá. Riêng đường Nguyễn Văn Linh được tính tăng thêm 30% đơn giá (nhưng phải thấp hơn mức giá bồi thường, hỗ trợ của phần diện tích đất ở trong hạn mức của trường hợp đó). Trường hợp đất ở sử dụng từ ngày 10/11/1992 trở về sau thì phần đất nông nghiệp nằm xen kẽ tính hỗ trợ theo giá bồi thường đất nông nghiệp cùng loại đất.

c.3.3) Tổng mức diện tích khuôn viên đất ở ngoài hạn mức tính chung cho hai trường hợp trên (c.3.1 và c.3.2) không quá một lần hạn mức đất ở theo qui định. Phần diện tích khuôn viên đất ở còn lại (nếu có) bồi thường, hỗ trợ theo đơn giá đất nông nghiệp.

d) Đối với đất ở có nguồn gốc chiếm dụng, được xét hỗ trợ thiệt hại theo mức hỗ trợ của đất nông nghiệp có nguồn gốc chiếm dụng có cùng thời điểm sử dụng nêu tại điểm d mục 6.1 khoản 6 phần I của Phương án này. Các trường hợp đặc biệt, Hội đồng đền bù của dự án xem xét giải quyết mức hỗ trợ cụ thể từng trường hợp.

6- Bồi thường, hỗ trợ thiệt hại đối với đất nông nghiệp :

Được áp dụng theo 1 trong 3 phương thức sau :

6.1- Phương thức 1 : Bồi thường bằng tiền

a) Đối với đất trồng cây hàng năm (đất ruộng, ao đào, kênh rạch, ao hồ tự nhiên) : áp dụng theo đơn giá đất trồng cây hàng năm quy định tại Quyết định số 05/QĐ-UB-QLĐT ngày 04/01/1995 của Ủy ban nhân dân thành phố là 15.500đ/m², nhân với hệ số K ≈ 9,67. Mức giá bồi thường được tính thống nhất là 150.000đ/m², không phân biệt hạng đất.

Tùy theo vị trí khu vực và mức độ đô thị hóa tại khu vực đất của từng dự án nằm trong khu quy hoạch khu Nam thành phố mà Hội đồng bồi thường quận, huyện có thể vận dụng tăng thêm nhưng không quá 200.000đ/m² (cho phù hợp với mặt bằng giá của các dự án khác đang thực hiện trên địa bàn).

b) Đối với đất trồng cây lâu năm (đất vườn, gò), có nguồn gốc là đất ruộng đã cải tạo, bồi đắp thành vườn gò thì tính bồi thường theo đơn giá đất trồng cây hàng năm (đất ruộng, ao đào), cộng thêm khoản hỗ trợ chi phí cải tạo, bồi đắp là 50.000đ/m².

c) Phần diện tích đất nông nghiệp (đất trồng cây hàng năm và đất trồng cây lâu năm) có vị trí tiếp giáp với đường hiện hữu của một hộ sử dụng đất, trong phạm vi 200m kể từ tim đường, được tính tăng thêm 50% đơn giá đất để tính bồi thường theo quy định. Riêng đối với đường Nguyễn Văn Linh do được xây dựng sau này nên chỉ tính tăng thêm không quá 30% đơn giá bồi thường.

d) Đối với đất nông nghiệp có nguồn gốc chiếm dụng, không được bồi thường thiệt hại về đất nhưng được xét hỗ trợ như sau :

d.1) Sử dụng từ trước ngày 10/11/1992 hỗ trợ không quá 60% đơn giá để tính bồi thường của loại đất tương ứng.

d.2) Sử dụng từ ngày 10/11/1992 đến trước ngày có quyết định thu hồi đất hoặc đến trước ngày ban hành Chỉ thị số 07/1998/CT-UB-NC ngày 11/3/1998 của Ủy ban nhân dân thành phố : hỗ trợ không quá 30% đơn giá để tính bồi thường của loại đất tương ứng.

d.3) Sử dụng từ ngày có quyết định thu hồi đất hoặc từ ngày 11/3/1998 trở về sau, không xét hỗ trợ.

6.2- Phương thức 2 : Bồi thường bằng đất đã hoàn chỉnh cơ sở hạ tầng kỹ thuật trong khu tái định cư.

Đất nông nghiệp bị thu hồi, ngoài phương thức bồi thường bằng tiền theo đơn giá đã quy định, nếu chủ hộ có yêu cầu thì được áp dụng phương thức bồi thường bằng đất đã san nền có cơ sở hạ tầng kỹ thuật hoàn chỉnh tại các khu tái định cư. Mức diện tích đất đã san nền có cơ sở hạ tầng để tính bồi thường được tính bằng tỷ lệ % trên mức diện tích đất nông nghiệp bị thu hồi, cụ thể :

a) Đất thu hồi là đất trồng cây hàng năm : tỷ lệ bồi thường là 8% (100m² đất ruộng được bồi thường lại 8m² đất có xây dựng cơ sở hạ tầng).

b) Đất thu hồi là đất trồng cây lâu năm : tỷ lệ bồi thường là 12% (100m² đất vườn, gò được bồi thường lại 12m² đất có xây dựng cơ sở hạ tầng).

c) Mức diện tích đất đã san nền có xây dựng cơ sở hạ tầng để bồi thường tối thiểu 60m²/hộ và tối đa theo phương án bồi thường được cấp thẩm quyền phê duyệt (áp dụng đối với các dự án xây dựng khu dân cư) nhưng phải phù hợp với diện tích đất ở được quy hoạch tại khu tái định cư.

Riêng đối với các dự án xây dựng công trình công ích, dự án đầu tư cơ sở hạ tầng kỹ thuật, dự án khu công nghiệp, sản xuất thương mại, khu vui chơi giải trí, khu thể dục thể thao, các khu đất phía Việt Nam giải tỏa giao cho Công ty liên doanh Phú Mỹ Hưng và dự án đầu tư bằng nguồn vốn ngân sách nhà nước thì xem xét đổi lại đất ở khác phù hợp với diện tích quy hoạch tại các khu định cư nhưng tối đa không vượt quá hai lần hạn mức quy định tại mục a5 phần 5 phương án này cho một hộ có nhu cầu thật sự về chỗ ở và không phải nộp tiền sử dụng đất như các hộ thuộc diện tái định cư của dự án (do chủ đầu tư chịu). Phần diện tích đất nông nghiệp còn lại (nếu có) được bồi thường bằng tiền.

6.3- Phương thức 3 : Góp vốn bằng đất

Ngoài 2 phương thức hoán đổi đất và bồi thường bằng tiền đối với đất ở nêu trên, nếu các hộ có đất ruộng hoặc đất vườn gò (trong các khu quy hoạch dân cư) có yêu cầu góp vốn bằng đất với các nhà đầu tư để xây dựng cơ sở hạ tầng khu dân cư mới thì được chia lãi và vốn sau khi đưa đất vào kinh doanh theo hợp đồng thỏa thuận với chủ dự án.

7- Đối với các hộ ở trên đất thuê và các hộ không có hộ khẩu thành phố :

7.1- Đối với những hộ đang có nhà ở ổn định trước ngày 10/11/1992 trên đất ở thuê, ở nhờ của người khác thì không được nhận bồi thường, hỗ trợ thiệt hại về đất mà chỉ thanh toán tiền bồi thường thiệt hại về đất cho người chủ sử dụng đất hợp pháp. Người có nhà ở trên đất này được xét cho mua một nền nhà hoặc căn hộ chung cư tại khu định cư theo giá quy định tại điểm 17.4 khoản 17 của phương án này.

7.2- Hộ gia đình không có hộ khẩu thường trú tại thành phố, tự xây dựng nhà ở trên đất ở thuê, ở nhờ của người khác sau ngày 10/11/1992, giao Hội đồng bồi thường của dự án xem xét, giải quyết mức hỗ trợ cụ thể để hộ tự di chuyển về nơi ở cũ. Trong trường hợp gia đình hiện tại đã có công ăn việc làm ổn định, có đủ điều kiện định cư tại thành phố Hồ Chí Minh theo quy định thì được xem xét cho mua một căn hộ chung cư tại khu tái định cư mới theo giá kinh doanh.

8- Về bồi thường thiệt hại đối với đất chuyên dùng :

Đối với đất của các cơ quan, đơn vị nhà nước và các tổ chức khác (gọi chung là tổ chức) đang sử dụng trong khu vực quy hoạch khu đô thị mới Nam

thành phố, được thực hiện việc bồi thường theo quy định tại Điều 13 của Nghị định số 22/1998/NĐ-CP ngày 24/4/1998 của Chính phủ, cụ thể như sau :

8.1- Trường hợp vị trí đất của các tổ chức đang sử dụng nếu phù hợp với quy hoạch chung của dự án khu đô thị mới Nam thành phố thì giữ nguyên hiện trạng để tiếp tục hoạt động và được phép tiến hành lập thủ tục xin sử dụng đất theo quy định hiện hành.

8.2- Trường hợp các tổ chức phải di chuyển ra khỏi vị trí đất hiện hữu do yêu cầu quy hoạch khu đô thị mới Nam thành phố :

a) Cơ quan Nhà nước, tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội, đơn vị sự nghiệp, đơn vị lực lượng vũ trang nhân dân được Nhà nước, giao đất mà không phải nộp tiền sử dụng đất hoặc đã nộp tiền sử dụng đất bằng nguồn vốn ngân sách Nhà nước thì khi Nhà nước thu hồi đất không được bồi thường thiệt hại về đất, nhưng được Nhà nước xem xét giao đất mới và được bồi thường chi phí đã đầu tư vào đất, nếu tiền đó không thuộc nguồn vốn của ngân sách Nhà nước.

b) Doanh nghiệp Nhà nước, doanh nghiệp của các tổ chức chính trị-xã hội, công ty cổ phần, công ty trách nhiệm hữu hạn, đơn vị kinh tế tập thể, doanh nghiệp tư nhân được nhà nước cho thuê đất hoặc giao đất mà không phải nộp tiền sử dụng đất hoặc đã nộp tiền sử dụng đất bằng tiền thuộc nguồn vốn của ngân sách Nhà nước thì khi Nhà nước thu hồi đất không được bồi thường thiệt hại về đất, nếu có yêu cầu và được Nhà nước xem xét giao hoặc cho thuê đất mới tại khu Nam thành phố với mức tối đa không quá diện tích đất bị thu hồi và được bồi thường chi phí đã đầu tư vào đất, nếu tiền đó không thuộc nguồn vốn của ngân sách Nhà nước.

c) Doanh nghiệp Nhà nước, doanh nghiệp của các tổ chức chính trị-xã hội, công ty cổ phần, công ty trách nhiệm hữu hạn, đơn vị kinh tế tập thể, doanh nghiệp tư nhân khi bị Nhà nước thu hồi đất, nếu đất đó đã nộp tiền sử dụng đất không thuộc nguồn vốn của ngân sách Nhà nước thì được bồi thường thiệt hại về đất và Nhà nước xem xét giao hoặc cho thuê đất mới.

Việc giao đất, cho thuê đất mới phải phù hợp với dự án được cấp có thẩm quyền quyết định và phù hợp với quy hoạch được duyệt.

d) Các trường hợp bị thu hồi đất đang sử dụng (thuộc các trường hợp nêu tại điểm a, b, c trên) mà Nhà nước không có điều kiện giao hoặc cho thuê đất khác thì Hội đồng bồi thường thiệt hại giải phóng mặt bằng của dự án tổ chức điều tra hiện trạng và lập hồ sơ bồi thường, hỗ trợ thiệt hại bằng tiền cụ thể đối với từng trường hợp trên nguyên tắc tính giá bồi thường, hỗ trợ thiệt hại về đất như sau :

d1- Đối với đất được Nhà nước giao đất mà không phải bồi thường về đất khi được giao và không phải nộp tiền sử dụng đất hoặc có chi phí bồi thường về đất và đã nộp tiền sử dụng đất, nhưng bằng nguồn vốn thuộc ngân sách Nhà nước thì áp dụng theo quy định tại điểm a và b mục 8.2 này.

d2- Đối với đất được Nhà nước giao đất nhưng có chi phí bồi thường về đất và đã nộp sử dụng đất bằng nguồn vốn không thuộc ngân sách Nhà nước thì được tính bồi thường thiệt hại về đất. Đơn giá đất để tính bồi thường thiệt hại áp dụng theo đơn giá đất ở quy định tại điểm b.1 mục b, khoản 5 phần I của phương án này, nếu nguồn gốc trước đó đã là đất ở hoặc đất mua của Nhà nước theo cơ chế thị trường. Trường hợp nguồn gốc trước đó là đất nông nghiệp hoặc đất chuyên dùng thì tính không thấp hơn 100% đơn giá đất đô thị quy định tại Quyết định số 05/QĐ-UB-QLĐT ngày 04/01/1995 và các văn bản điều chỉnh, bổ sung có liên quan của Ủy ban nhân dân thành phố đối với đất có nguồn gốc trước đó là đất nông nghiệp và tối đa không quá 60% đơn giá đất ở để tính bồi thường theo phương án bồi thường được duyệt đối với đất có nguồn gốc trước đó là đất chuyên dùng có công trình xây dựng, đã qua chuyển nhượng theo thủ tục quy định.

d.3- Đơn vị, tổ chức được Nhà nước cho thuê đất nhưng có cho thuê lại thì tự chấm dứt và thanh lý hợp đồng với bên thuê, chỉ được xem xét bồi thường, hỗ trợ cho đơn vị, tổ chức được Nhà nước cho thuê đất theo quy định.

PHẦN II- BỒI THƯỜNG GIÁ TRỊ XÂY DỰNG NHÀ Ở VÀ VẬT KIẾN TRÚC

9- Đối với nhà thuộc sở hữu tư nhân và các tổ chức :

9.1- Đơn giá xây dựng nhà, công trình và vật kiến trúc khác được áp dụng theo đơn giá xây dựng nhà mới quy định tại Quyết định số 5184/QĐ-UB-KT ngày 09/11/1996 và các văn bản điều chỉnh , bổ sung có liên quan của Ủy ban nhân dân thành phố, nhân với hệ số 1,2 lần.

9.2- Đối với nhà, công trình xây dựng có giấy tờ hợp lệ tính bồi thường bằng 100% đơn giá.

9.3- Đối với nhà, công trình xây dựng không có giấy tờ hợp lệ :

a) Đối với nhà, công trình xây dựng trên đất thuộc đối tượng được bồi thường thiệt hại về đất :

a.1) Xây dựng trước ngày 10/11/1992 và không vi phạm quy hoạch, lộ giới hành lang bảo vệ các công trình hạ tầng kỹ thuật, tính hỗ trợ bằng 100% đơn giá. Trường hợp đã vi phạm thì tính hỗ trợ bằng 70% đơn giá.

a.2) Xây dựng từ ngày 10/11/1992 đến trước ngày có quyết định thu hồi đất hoặc trước ngày 22/4/2002 (ngày Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Chỉ thị số 08/2002/CT-UB) và không vi phạm quy hoạch, lộ giới, hành lang bảo vệ các công trình hạ tầng kỹ thuật, được tính hỗ trợ bằng 70% đơn giá. Trường hợp đã vi phạm thì tính hỗ trợ bằng 30% đơn giá.

b) Đối với nhà, công trình xây dựng trên đất thuộc đối tượng không được bồi thường thiệt hại về đất :

b.1) Xây dựng trước ngày 10/11/1992 và không vi phạm quy hoạch, lộ giới hành lang bảo vệ các công trình hạ tầng kỹ thuật tính hỗ trợ bằng 70% đơn giá. Trường hợp đã vi phạm thì tính hỗ trợ bằng 30% đơn giá.

b.2) Xây dựng từ ngày 10/11/1992 đến trước ngày có quyết định thu hồi đất hoặc trước ngày 22/4/2002 (ngày Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Chỉ thị số 08/2002/CT-UB) và không vi phạm quy hoạch, lộ giới, hành lang bảo vệ các công trình hạ tầng kỹ thuật, được tính hỗ trợ bằng 40% đơn giá. Trường hợp đã vi phạm thì không được xét hỗ trợ.

c) Nhà, công trình xây dựng từ ngày có quyết định thu hồi đất hoặc từ ngày 22/4/2002 (ngày Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Chỉ thị số 08/2002/CT-UB) trở về sau thì không xét hỗ trợ, phải tự tháo dỡ không điều kiện.

9.4- Nhà chỉ tháo dỡ một phần nhưng không sử dụng được mà phải phá dỡ toàn bộ thì bồi thường như nhà tháo dỡ toàn bộ, trường hợp vẫn tồn tại cải tạo sử dụng được thì bồi thường phần diện tích và khối lượng tháo dỡ theo đơn giá đã được quy định và được hỗ trợ thêm từ 10-20% giá trị phần xây dựng được bồi thường (tùy theo qui mô kết cấu của phần diện tích xây dựng bị phá dỡ) và do Hội đồng bồi thường của dự án giải quyết từng trường hợp.

10- Đối với nhà thuộc sở hữu nhà nước :

Các hộ gia đình và cá nhân đang sử dụng hợp pháp, hợp lệ nhà có nguồn gốc thuộc sở hữu Nhà nước (có quyết định của cơ quan, đơn vị Nhà nước cấp nhà, tạm cấp, giao tạm, hợp đồng thuê nhà tạo lập bằng nguồn vốn ngân sách Nhà nước) nay bị thu hồi, không được bồi thường thiệt hại về đất và nhà, được hỗ trợ di chuyển theo một trong các phương thức như sau :

10.1- Người đang sử dụng nhà ở được điều chuyển đến căn nhà khác và được tiếp tục ký hợp đồng thuê nhà với cơ quan quản lý nhà thuộc sở hữu nhà nước, được hưởng các khoản hỗ trợ khác nêu tại khoản 16 phần IV của phương án này.

10.2- Người đang sử dụng nhà được mua một căn nhà khác có diện tích tương đương nơi ở cũ theo mức giá bán nhà ở thuộc diện tái định cư được nêu tại mục 17.5 khoản 17 phần V của phương án này.

10.3- Người đang sử dụng nhà ở (nhà phố và nhà có khuôn viên riêng) thuộc sở hữu Nhà nước, có yêu cầu tự lo chỗ ở mới, không có yêu cầu thuê nhà của nhà nước thì được hỗ trợ bằng tiền để tạo lập chỗ ở mới. Mức hỗ trợ bằng 60% giá trị đất (theo khung giá đất quy định tại Quyết định số 05/QĐ-UB-QLĐT ngày 04/01/1995 của Ủy ban nhân dân thành phố) và có trợ cấp thêm để tổng cộng mức hỗ trợ bằng 60% mức giá bồi thường đất ở hợp pháp của tư nhân có cùng vị trí và 60% giá trị kiến trúc nhà đang thuê.

10.4- Về mức diện tích để tính hỗ trợ :

- Diện tích đất để tính hỗ trợ (theo mức hỗ trợ quy định tại mục 10.3 khoản 10 này) là diện tích ghi trong giấy tờ hợp lệ (quyết định tạm cấp, tạm giao, giấy cấp nhà, hợp đồng thuê nhà).

- Trường hợp diện tích đang sử dụng lớn hơn diện tích ghi trong giấy tờ hợp lệ và không lớn hơn hạn mức đất ở theo quy định thì phần diện tích

chênh lệch này (chênh lệch giữa diện tích đang sử dụng và diện tích ghi trong giấy tờ hợp lệ) được tính hỗ trợ bằng 60% đơn giá đất ở để tính bồi thường, trừ đi 100% tiền sử dụng đất phải nộp theo quy định (nếu không thuộc diện lần chiếm).

- Trường hợp diện tích đang sử dụng lớn hơn diện tích ghi trong giấy tờ hợp lệ và lớn hơn hạn mức đất ở theo quy định thì chỉ tính hỗ trợ theo hạn mức đất ở quy định (nếu không thuộc diện lần chiếm), phần diện tích chênh lệch này (chênh lệch giữa mức diện tích theo hạn mức quy định và diện tích ghi trong giấy tờ hợp lệ), được tính hỗ trợ bằng 60% đơn giá đất ở để tính bồi thường, trừ đi 100% tiền sử dụng đất phải nộp theo quy định. Phần diện tích ngoài hạn mức đất theo quy định không xét hỗ trợ.

(Trừ một số trường hợp theo quy định riêng của Ủy ban nhân dân thành phố như nhà ở, đất ở trong khuôn viên trường học, bệnh viện, hoặc nhà bố trí sai công năng ... do nhà nước quản lý).

10.5- Trường hợp gia đình tự cải tạo, nâng cấp, xây dựng mới tăng thêm diện tích nhà được cơ quan có thẩm quyền cho phép, được hỗ trợ 100% đơn giá xây dựng nêu tại mục 9.1 khoản 9 phần II của phương án này. Trường hợp cải tạo xây dựng không giấy phép trên đất không lần chiếm trước ngày 10/11/1992 thì tính hỗ trợ không quá 70% mức nêu tại khoản 9 phần II của phương án này. Nếu xây dựng từ ngày 10/11/1992 đến trước ngày có quyết định thu hồi đất hoặc ngày 22/4/2002 (ngày Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Chỉ thị số 08/2002/CT-UB) xét hỗ trợ không quá 30% đơn giá. Xây dựng từ ngày có quyết định thu hồi đất hoặc ngày 22/4/2002 trở về sau thì không xét hỗ trợ.

10.6- Được ưu tiên mua lại một nền nhà tại khu định cư mới với mức diện tích quy định tại mục 17.3 khoản 17 phần V của phương án này, nhưng phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định đối với phần chênh lệch giữa diện tích được tái bố trí và diện tích nơi ở cũ.

10.7- Nhà thuộc sở hữu Nhà nước hoặc do các nguồn vốn của Nhà nước tạo lập bị chiếm dụng trái phép, Ủy ban nhân dân quận, huyện ra quyết định thu hồi không điều kiện.

11- Đối với nhà tình nghĩa, đình, chùa, thánh thất, nhà thờ của các tôn giáo :

11.1- Nhà tình nghĩa do Nhà nước hoặc cơ quan đơn vị, cá nhân xây dựng tặng cho các gia đình chính sách, được bồi thường như quy định tại mục 5.4 khoản 5 phần I và khoản 9 phần II của phương án này.

11.2- Nhà và đất thuộc đình, chùa, nhà thờ, thánh thất và các công trình văn hóa của các tôn giáo trong khu vực phải di chuyển do Ủy ban nhân dân quận, huyện lập phương án đề xuất Ủy ban nhân dân thành phố quyết định.

12- Đối với các công trình hạ tầng kỹ thuật phải di dời sẽ lập phương án di dời cụ thể cho từng trường hợp. Phương án di dời do đơn vị quản lý trực tiếp công trình đó lập theo định mức kinh tế kỹ thuật chuyên ngành thông qua cơ quan có thẩm quyền phê duyệt theo trình tự quy định tại Quyết định số 31/2003/QĐ-UB ngày 10/3/2003 của Ủy ban nhân dân thành phố.

13- Các hộ có hệ thống điện, nước, điện thoại (thuê bao), giếng khoan, ... giao lại cho Nhà nước sẽ được bồi hoàn như sau :

+ Điện thoại : theo giá lắp đặt mới hoặc di dời của Công ty Điện thoại thành phố.

+ Đồng hồ điện : theo giá lắp đặt mới hoặc di dời của Công ty Điện lực thành phố.

+ Đồng hồ nước : theo giá lắp đặt mới hoặc di dời của Công ty Cấp nước thành phố.

+ Giếng nước khoan : 1.500.000đ/cái sâu dưới 30m, 3.000.000đ/cái sâu từ 30-50m, 5.000.000đ/cái sâu trên 50m (nếu có hệ thống lọc thì được đền bù thêm 5.000.000đ).

+ Giếng đào thủ công : 80.000đ/m sâu.

PHẦN III- BỒI THƯỜNG HOA MÀU, VẬT NUÔI, CÂY TRỒNG VÀ MÒ MÃ

14- Cây trồng, hoa màu, vật nuôi (tôm cá) chưa đến hạn thu hoạch do nuôi trồng trước khi có thông báo di chuyển nay phải giải tỏa thì được tính bồi thường giá trị sản lượng thực tế thiệt hại của từng loại cây trồng, vật nuôi chưa thu hoạch của vụ đó theo thời giá của địa phương. Các loại cây trồng được bồi thường theo khung giá ghi trong bảng phụ lục kèm theo phương án này. Đối với vườn trồng cây chuyên canh tập trung thì tính bồi thường tăng thêm không quá 50% khung giá. Đối với vật nuôi, được xác định sản lượng thiệt hại theo định mức kỹ thuật môi trường hoặc sản lượng thiệt hại thực tế của từng trường hợp để làm cơ sở tính bồi thường theo đơn giá của các loại sản phẩm trong thời kỳ thu hoạch tại địa phương.

15- Đối với mô mã phải di chuyển, được bồi hoàn chi phí bốc mộ, cải táng cho từng loại như sau :

15.1- Mộ đất : 1.000.000đ/mộ

15.2- Mộ xây thường (viên xung quanh nền mộ bằng gạch hoặc bằng đá ong, đá xanh, không có năm mộ) : 1.500.000đ/mộ

15.3- Mộ xây bán kiên cố (xây như mộ xây thường nhưng có năm mộ): 2.500.000đ/mộ

15.4- Mộ xây kiên cố (xây nền, năm mộ và mái che bằng bê tông) : 4.000.000đ/mộ

15.5- Mộ cải táng : 400.000đ/mộ

15.6- Hỗ trợ tiền đất cải táng từ 1.000.000đ - 2.000.000đ/mộ

15.7- Đối với mộ vắng chủ, giao cho chủ đầu tư phối hợp với Ủy ban nhân dân địa phương hợp đồng với đơn vị phục vụ mai táng tổ chức bốc mộ và cải táng (sau thời hạn có thông báo bốc mộ).

PHẦN IV- CÁC KHOẢN HỖ TRỢ KHÁC

16- Các hộ gia đình và cá nhân bị thu hồi đất (không thuộc diện lấn chiếm) và có nhà ở, đất ở bị thu hồi và phải di chuyển toàn bộ, ngoài mức bồi thường, hỗ trợ thiệt hại về đất và tài sản nói chung, được hỗ trợ thêm các khoản như sau :

16.1- Hỗ trợ chi phí tháo dỡ, di chuyển nhà :

a) Mức hỗ trợ cho mỗi căn hộ phải di chuyển nhà là 1.000.000đ cho nhà tạm, nhà cấp 4 ; hỗ trợ 2.000.000đ nhà cấp 3 trở lên. Nếu di chuyển sang tỉnh khác được hỗ trợ gấp đôi mức trên.

b) Đối với cơ quan đơn vị Nhà nước và tổ chức khác phải di chuyển cơ sở đến địa điểm mới thì được chủ dự án đầu tư trả toàn bộ chi phí di chuyển. Mức phí di chuyển do đơn vị lập dự toán gửi Hội đồng bồi thường thiệt hại giải phóng mặt bằng của dự án xem xét giải quyết cụ thể từng trường hợp.

16.2- Hỗ trợ ổn định đời sống : Được hỗ trợ bằng tiền 1 lần là 1.000.000đ cho 1 nhân khẩu có hộ khẩu thường trú tại căn nhà phải di chuyển. Đối với những người có hộ khẩu gốc tại thành phố được cơ quan Công an cho tạm trú dài hạn tại căn nhà phải di chuyển và phải có thời hạn tạm trú tối thiểu 05 năm, được nhận mức hỗ trợ như nhân khẩu thường trú, kể cả diện KT3.

16.3- Gia đình thương binh liệt sĩ (có cha, mẹ, vợ, chồng, con là liệt sĩ có giấy chứng nhận của cơ quan có thẩm quyền) được trợ cấp thêm 3.000.000đ cho mỗi hộ gia đình ; Bà Mẹ Việt Nam Anh hùng, Anh hùng Lực lượng vũ trang nhân dân, Anh hùng Lao động : hỗ trợ 5000.000đ/hộ ; gia đình có công với cách mạng và các đối tượng được hưởng trợ cấp xã hội thường xuyên : hỗ trợ 1.000.000đ/hộ.

16.4- Hỗ trợ thiệt hại do ngừng sản xuất kinh doanh (có giấy phép còn hiệu lực hoặc có đăng ký kinh doanh).

a) Đối với hộ kinh doanh :

- Có doanh thu dưới 2 triệu đ/tháng : hỗ trợ 1 triệu đồng/hộ
- Doanh thu từ 2 triệu - dưới 4 triệu đồng/tháng : hỗ trợ 2 triệu đồng/hộ
- Doanh thu từ 4 triệu - dưới 6 triệu đồng/tháng : hỗ trợ 3 triệu đồng/hộ

- Doanh thu từ 6 triệu - dưới 8 triệu đồng/tháng : hỗ trợ 5 triệu đồng/hộ
- Doanh thu từ 8 triệu - dưới 10 triệu đồng/tháng : hỗ trợ 7 triệu đồng/hộ
- Doanh thu từ 10 triệu đồng/tháng trở lên : hỗ trợ theo thực lãi (sau thuế) trong 6 tháng, nhưng không thấp hơn 8 triệu đồng/hộ

b) Đối với doanh nghiệp phải di chuyển cơ sở :

b.1) Hỗ trợ tiền lương theo chế độ trợ cấp ngừng việc cho số cán bộ công nhân viên biên chế và lao động hợp đồng dài hạn làm việc tại địa điểm trực tiếp sản xuất kinh doanh phải di chuyển trong 3 tháng. Không tính hỗ trợ đối với cán bộ công nhân viên đơn vị hành chính sự nghiệp hưởng lương từ ngân sách Nhà nước và lao động hợp đồng ngắn hạn.

b.2) Hỗ trợ thực lãi trong thời gian 3 tháng (thực lãi để tính trợ cấp là thực lãi của địa điểm trực tiếp sản xuất, kinh doanh, xưởng sản xuất phải điều chỉnh, di chuyển được thể hiện trong quyết toán gần nhất và có sự phê duyệt của cơ quan có thẩm quyền).

c) Đối với các hộ trực tiếp kinh doanh (có giấy phép còn hiệu lực hoặc có đăng ký kinh doanh) bị thu hồi và phá dỡ 1 phần nhà ở, gây ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh và hộ kinh doanh không có giấy phép, không có đăng ký kinh doanh nhưng có làm nghĩa vụ thuế với nhà nước thì được tính hỗ trợ bằng 50% mức hỗ trợ của hộ kinh doanh có giấy phép, có đăng ký kinh doanh, có cùng quy mô kinh doanh.

16.5- Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân là chủ sử dụng đất bị thu hồi thực hiện việc giao đất ở, đất nông nghiệp và phá dỡ công trình di chuyển đúng kế hoạch được thưởng bằng tiền với mức không quá 5.000.000đ/hộ. Cụ thể như sau :

- Đối với các hộ bị thu hồi toàn bộ nhà ở, đất ở hoặc đất nông nghiệp được nhận thưởng 5.000.000đ/hộ.
- Đối với các hộ bị thu hồi 1 phần diện tích đất ở (có nhà ở) được nhận mức thưởng 3.000.000đ/hộ.
- Đối với các hộ thu hồi 1 phần diện tích đất ở nhưng không làm ảnh hưởng đến nhà hoặc 1 phần diện tích đất nông nghiệp được nhận mức thưởng 2.000.000đ/hộ.

16.6- Người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất ngoài trách nhiệm phải thanh toán các chi phí bồi thường thiệt hại về đất, tài sản cơ sở hạ tầng và các trợ cấp khác theo phương án này, còn phải có trách nhiệm :

a) Hỗ trợ chi phí đào tạo nghề cho những người sống chủ yếu bằng nghề nông mà còn trong độ tuổi lao động phải chuyển đổi làm nghề khác do bị thu hồi đất với mức 1.000.000đ/1 suất hỗ trợ, cụ thể như sau : trong trường hợp một hộ bị thu hồi từ 30% - 50% diện tích đất nông nghiệp đang sử dụng

thì được một suất hỗ trợ, từ trên 50% -70% thì được 2 suất hỗ trợ, trên 70% thì được hỗ trợ cho tổng số lao động nông nghiệp trong độ tuổi có tên trong hộ khẩu của hộ đó.

b) Nếu có nhu cầu tuyển dụng lao động mới thì phải ưu tiên tuyển dụng lao động thuộc các đối tượng có đất bị thu hồi (giao cho Ban Quản lý khu Nam quy định về tuyển lao động mới đối với các chủ đầu tư).

c) Trả các chi phí phục vụ trực tiếp cho việc tổ chức thực hiện bồi thường di chuyển, giải phóng mặt bằng.

16.7- Các trường hợp chiếm dụng đất ở bị thu hồi và di dời toàn bộ nhà ở được xem xét hỗ trợ thêm 2 khoản hỗ trợ về di chuyển nhà và hỗ trợ đời sống nêu tại mục 16.1, 16.2 khoản 16 phần IV này.

16.8- Những hộ có nhà ở đất ở bị thu hồi di dời toàn bộ thuộc diện tái định cư nhưng có yêu cầu tự lo chỗ ở mới, không nhận nền đất hoặc căn hộ tại khu tái định cư thì được hỗ trợ thêm 20% giá trị bồi thường, hỗ trợ về đất ở của hộ đó (không tính hỗ trợ đối với phần diện tích đất chiếm dụng). Sau khi hỗ trợ thêm 20% mà tổng giá trị bồi thường, hỗ trợ về đất ở thấp hơn 25.000.000đ/hộ thì chủ đầu tư hỗ trợ thêm cho đủ 25.000.000đ/hộ.

16.9- Các trường hợp đặc biệt khác sẽ do Hội đồng bồi thường của dự án xem xét, giải quyết cụ thể việc hỗ trợ cho từng trường hợp.

PHẦN V- VỀ TỔ CHỨC TÁI ĐỊNH CƯ

17- Việc xây dựng khu tái định cư :

17.1- Đối với các dự án đầu tư thuộc lĩnh vực lợi ích công cộng như : đường, công viên, bệnh viện, trường học, khu vui chơi, khu thể dục thể thao, khu công nghiệp, thương nghiệp và các dự án thuộc Công ty liên doanh Phú Mỹ Hưng được tái định cư tại các khu định cư Phước Kiển, Bình Hưng, Phong Phú, An Phú Tây do Ban Quản lý khu Nam phân bổ, các chủ đầu tư sử dụng đất phải trả lại chi phí sử dụng đất được quy định tại mục 17.5 khoản 17 phần V của phương án này.

17.2- Đối với các dự án khu dân cư thì phải bố trí tái định cư tại chỗ theo quy hoạch được duyệt theo đơn giá quy định tại mục 17.5 khoản 17 phần V của phương án này.

17.3 - Khu vực tái định cư dạng nhà phố mỗi hộ sẽ được hoán đổi một nền nhà theo diện tích quy hoạch và tối đa không quá 2 nền nhà đối với những hộ có diện tích đất ở lớn hơn hạn mức quy định và có đông nhân khẩu thường trú (từ 7 người trở lên) đang ở chung cùng một nhà.

- Khu vực tái định cư nhà vườn :

+ Đối với các hộ có diện tích đất ở bị thu hồi lớn hơn hạn mức đất quy định là 250m²/hộ, chỉ được đổi đất ở tại khu tái định cư với mức diện tích đất nền nhà vườn theo quy hoạch nhưng không quá hạn mức đất quy định cho 1 hộ.

+ Trường hợp đặc biệt các hộ có đông nhân khẩu (từ 7 nhân khẩu trở lên) hiện ở chung một nhà thì diện tích đất bồi thường lại tại khu tái định cư được tăng thêm nhưng tổng diện tích tối đa không quá hai lần hạn mức quy định cho 1 hộ và không vượt quá diện tích đất ở bị thu hồi.

+ Nếu có yêu cầu nhận nhà phố liền kề thì được tính theo diện tích tương đương được quy hoạch tại khu tái định cư, diện tích thừa hay thiếu sau khi bố trí được thanh toán bù trừ theo giá tái định cư.

17.4- Tại khu định cư chủ đầu tư khu định cư xây dựng một số chung cư để bán đứt, bán trả góp đối với các hộ nghèo, khó khăn về nhà ở theo giá tái định cư (do cơ quan có thẩm quyền phê duyệt).

17.5- Chủ đầu tư chịu trách nhiệm xây dựng đơn giá đất nền nhà phố, nhà vườn, nhà chung cư thông qua Ban Quản lý khu Nam báo cáo Hội đồng thẩm định trình Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt để làm căn cứ tính toán bù trừ giá trị chênh lệch khi chuyển đổi đất ở theo nguyên tắc “giá trị tương đương”.

- Mức giá các lô đất nền ở các khu định cư được xác định theo nguyên tắc: đất có vị trí mặt tiền đường lớn có mức giá cao hơn đất có vị trí mặt tiền đường nhỏ. Do đó, đất ở các khu định cư sẽ có nhiều mức giá khác nhau tùy thuộc vào vị trí của tuyến đường nội khu, không tính bình quân mà xác định mức giá hợp lý cho từng tuyến đường, được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

17.6- Đối tượng, điều kiện tái bố trí :

a) Là các trường hợp có nhà ở, đất ở bị thu hồi và di dời toàn bộ thuộc đối tượng được bồi thường, hỗ trợ thiệt hại (trừ diện chiếm dụng) và có nguồn gốc sử dụng trước ngày 10/11/1992 có yêu cầu tái định cư và không còn chỗ ở nào khác.

b) Một căn hộ được bố trí lại một căn hộ hoặc một lô đất theo quy hoạch tại khu định cư mới.

c) Các trường hợp khác Hội đồng bồi thường thiệt hại giải phóng mặt bằng của dự án sẽ xem xét giải quyết cụ thể từng trường hợp về yêu cầu tái định cư.

17.7- Hội đồng bồi thường thiệt hại giải phóng mặt bằng của dự án chịu trách nhiệm thông báo công khai quy định về mức đất ở, nhà ở tại khu vực tái định cư của dự án (sau khi được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt) để các hộ bị ảnh hưởng cân nhắc, quyết định việc lựa chọn phương thức, địa điểm, vị trí, loại hình, diện tích, giá trị nhà ở, đất ở ... tại các khu tái định cư của dự án.

18- Phương thức thanh toán :

18.1- Tiền bồi thường, hỗ trợ về các loại đất và nhà của cá nhân, hộ gia đình, cơ quan, đơn vị và tổ chức khác được trả bằng tiền mặt sau khi khấu

trừ trước phần giá trị chênh lệch chuyển đổi nhà ở hoặc đất ở (nếu có). Các khoản bồi thường, hỗ trợ khác được trả bằng tiền mặt, không khấu trừ trước phần giá trị chênh lệch chuyển đổi nhà ở hoặc đất ở.

18.2- Việc điều chỉnh, bố trí lại nhà ở đất ở cho các chủ sử dụng đất bị thu hồi được áp dụng theo các phương thức : chuyển đổi, bán đứt, bán trả góp, cho thuê với giá không kinh doanh thu lãi và không phải nộp tiền sử dụng đất (do chủ đầu tư chịu). Nếu tiền đền bù nhà ở, đất không đủ thanh toán tiền mua nhà ở, đất ở mới tại khu định cư thì được chọn 1 trong 3 hình thức sau đây :

+ Trả ngay 1 lần, được giảm 10%.

+ Trả trong vòng 1 năm, được giảm 2%.

+ Trả trong thời gian 10 năm, mỗi năm phải trả 1/10 khoản nợ còn lại được quy đổi ra bằng vàng 4 số 9 vào thời điểm nợ và thời điểm trả để thanh toán.

18.3- Đối với các hộ có diện tích đất ở hợp pháp, hợp lệ bị thu hồi nhỏ hơn 40m^2 /hộ, khi tái bố trí lại đất khác tại khu tái định cư sẽ được bố trí lô đất nền có diện tích theo quy hoạch tại khu tái định cư, người được tái bố trí không phải trả tiền phần giá trị chênh lệch giữa mức 40m^2 và mức diện tích bị thu hồi nhỏ hơn 40m^2 nhưng phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định cho phần diện tích chênh lệch này. Trường hợp diện tích đất tái bố trí lớn hơn 40m^2 thì người được tái bố trí phải trả tiền phần giá trị chênh lệch diện tích theo đơn giá tái bố trí được duyệt.

19- Trách nhiệm về lập thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cấp phép xây dựng :

19.1- Việc lập thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy phép xây dựng nhà ở ... cho các hộ tái định cư, Ban Quản lý khu Nam sẽ làm đầu mối phối hợp với các cơ quan chức năng thành phố và Ủy ban nhân dân quận, huyện hướng dẫn lập thủ tục thống nhất theo chế độ “1 cửa” nhằm tạo thuận lợi cho người dân khi xây dựng nhà ở tại các khu định cư.

19.2- Bố trí nền đất xây dựng nhà : chủ đầu tư có trách nhiệm lo các chi phí và hoàn tất các thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng qui định của nhà nước cho các đối tượng được bồi thường nhận đất theo phương thức đổi đất. Thời hạn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không quá 12 tháng tính từ ngày bàn giao đất cho chủ hộ.

19.3- Chủ đầu tư có trách nhiệm hỗ trợ và hướng dẫn cho người nhận đất làm giấy phép xây dựng và các thủ tục về sở hữu nhà ở theo đúng quy hoạch được duyệt, các chi phí hồ sơ và các khoản thuế liên quan đến việc xây dựng và chủ quyền nhà do người nhận đất chi trả. Thời gian khởi công xây dựng không quá 03 tháng kể từ ngày các hộ được nhận đất, nếu người nhận đất xây dựng nhà ở không đúng thời gian qui định và không đúng giấy phép xây dựng thì phải tự lo giấy phép hoàn công và giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà.

20- Việc xây dựng các khu định cư mới được thực hiện theo phương pháp “cuốn chiếu”, xây dựng hoàn chỉnh đến đâu thì tổ chức di dời dân đến đó. Trường hợp thật cần thiết giải phóng ngay mặt bằng phục vụ thi công, có thể bố trí nơi tạm cư trước.

Trường hợp chủ hộ tự lo chỗ ở tạm cư trong thời gian chờ tái định cư thì được hỗ trợ chi phí tạm cư với mức 500.000đ-600.000đ/hộ/tháng đối với hộ có 4 nhân khẩu trở xuống, đối với hộ có từ 5 nhân khẩu trở lên thì mỗi nhân khẩu được hỗ trợ 120.000đ-150.000đ/tháng/người trong thời gian chờ bố trí nơi ở mới nhưng không quá 12 tháng. Ngoài ra các hộ tạm cư chờ tái định cư còn được hỗ trợ thêm chi phí di dời đến nơi tạm cư là 1.000.000đ/hộ.

21- Các trường hợp cá biệt, Hội đồng bồi thường thiệt hại giải phóng mặt bằng của dự án và Ban Quản lý khu Nam giải quyết cụ thể từng trường hợp về yêu cầu tái định cư, tạm cư.

PHẦN VI - TỔ CHỨC THỰC HIỆN

22- Ban Quản lý khu Nam chịu trách nhiệm hướng dẫn các chủ đầu tư dự án lập phương án kế hoạch bồi thường, tái bố trí dân cư. Lập bản đồ xác định phạm vi ưu tiên giải phóng mặt bằng thông báo cho các địa phương để các địa phương công bố cho nhân dân trong vùng quy hoạch biết trước để an tâm, thu xếp cuộc sống.

23- Những trường hợp tranh chấp về quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở chỉ bồi thường, hỗ trợ thiệt hại sau khi tranh chấp đó được cơ quan có thẩm quyền giải quyết bằng quyết định có hiệu lực thi hành.

24- Người bị thu hồi đất nếu thấy việc bồi thường, hỗ trợ thiệt hại không đúng với quy định thì được quyền khiếu nại và được giải quyết theo trình tự của Luật Khiếu nại, tố cáo ngày 02/12/1998.

Trong khi chờ giải quyết khiếu nại, người khiếu nại vẫn phải chấp hành di chuyển giải phóng mặt bằng và giao đất đúng kế hoạch được cơ quan có thẩm quyền quy định. Số tiền bồi thường, hỗ trợ thiệt hại đã được xác định sẽ được tạm gửi vào ngân hàng Nhà nước theo chế độ tiền gửi tiết kiệm do đơn vị chủ đầu tư đứng tên.-

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ