

ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Số: 70/2025/QĐ-UBND

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 23 tháng 5 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Về sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 135/2002/QĐ-UB ngày 21 tháng 11 năm 2002, Quyết định số 123/2006/QĐ-UBND ngày 16 tháng 8 năm 2006 của Ủy ban nhân dân Thành phố về bồi thường, hỗ trợ thiệt hại và tái định cư trong khu quy hoạch xây dựng Khu đô thị mới Thủ Thiêm và các khu phục vụ tái định cư

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 02 năm 2025;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2025;

Căn cứ Quyết định số 1997/QĐ-UB ngày 10 tháng 5 năm 2002 của Ủy ban nhân dân Thành phố về thu hồi và giao đất xây dựng Khu đô thị mới Thủ Thiêm;

Căn cứ Quyết định số 135/2002/QĐ-UB ngày 21 tháng 11 năm 2002 của Ủy ban nhân dân Thành phố về việc ban hành Quy định về đền bù, hỗ trợ thiệt hại và tái định cư trong khu quy hoạch xây dựng Khu đô thị mới Thủ Thiêm và các khu phục vụ tái định cư tại Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định số 123/2006/QĐ-UBND ngày 16 tháng 8 năm 2006 của Ủy ban nhân dân Thành phố về sửa đổi, bổ sung Quyết định số 135/2002/QĐ-UB ngày 21 tháng 11 năm 2002 và Quy định kèm theo về bồi thường, hỗ trợ thiệt hại và tái định cư trong khu quy hoạch xây dựng Khu đô thị mới Thủ Thiêm và các khu phục vụ tái định cư tại Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định số 06/2009/QĐ-UBND ngày 21 tháng 01 năm 2009 của Ủy ban nhân dân Thành phố về sửa đổi, bổ sung một số nội dung tại Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 135/2002/QĐ-UB ngày 21 tháng 11 năm 2002 và Quyết định số 123/2006/QĐ-UBND ngày 16 tháng 8 năm 2006 của Ủy ban nhân dân Thành phố về bồi thường, hỗ trợ thiệt hại và tái định cư trong khu quy hoạch xây dựng Khu đô

thị mới Thủ Thiêm và các khu phục vụ tái định cư tại Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh;

Thực hiện Nghị quyết số 27/NQ-HĐND ngày 25 tháng 6 năm 2021 của Hội đồng nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về chủ trương điều chỉnh, bổ sung một số nội dung bồi thường, hỗ trợ, tái định cư Khu đô thị mới Thủ Thiêm, thành phố Thủ Đức;

Thực hiện Thông báo số 1483/TB-TTTP ngày 04 tháng 9 năm 2018 của Thanh tra Chính phủ về kết quả kiểm tra một số nội dung chủ yếu liên quan đến việc khiếu nại của công dân về Khu đô thị mới Thủ Thiêm, Thành phố Hồ Chí Minh;

Thực hiện Thông báo số 140/TB-VPCP ngày 06 tháng 11 năm 2020 của Văn phòng Chính phủ về Kết luận của Phó Thủ tướng Thường trực Chính phủ Trương Hòa Bình liên quan đến việc xử lý sau thanh tra Khu đô thị mới Thủ Thiêm và Khu Công nghệ cao Thành phố Hồ Chí Minh;

Thực hiện Thông báo số 43/TB-VPCP ngày 20 tháng 5 năm 2021 của Văn phòng Chính phủ về truyền đạt ý kiến kết luận của Phó Thủ tướng Thường trực Trương Hòa Bình liên quan đến việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và việc giải quyết khiếu nại của người dân liên quan đến Khu đô thị mới Thủ Thiêm, Thành phố Hồ Chí Minh;

Thực hiện Thông báo số 2310-TB/TU ngày 01 tháng 6 năm 2018 của Thành ủy về kết luận của Thường trực Thành ủy về một số giải pháp giảm thiểu việc khiếu nại, tụ tập đông người liên quan công tác thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ thiệt hại và tái định cư thực hiện quy hoạch Khu đô thị mới Thủ Thiêm, Quận 2;

Thực hiện Kết luận số 361-KL/TU ngày 13 tháng 7 năm 2018 của Ban Thường vụ Thành ủy về chỉ đạo xem xét, giải quyết các trường hợp kiến nghị, khiếu nại liên quan công tác thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ tái định cư thực hiện quy hoạch Khu đô thị mới Thủ Thiêm;

Thực hiện Kết luận số 387-KL/TU ngày 02 tháng 10 năm 2018 của Ban Thường vụ Thành ủy về triển khai thực hiện chỉ đạo của Chính phủ về giải quyết khiếu nại, tố cáo của công dân liên quan đến Khu đô thị mới Thủ Thiêm, Quận 2;

Thực hiện Thông báo kết luận số 133-KL/TU ngày 17 tháng 6 năm 2021 của Ban Thường vụ Thành ủy về điều chỉnh, bổ sung một số nội dung bồi thường, hỗ trợ, tái định cư Khu đô thị mới Thủ Thiêm;

Thực hiện Thông báo số 75/TB-VPCP ngày 30 tháng 5 năm 2018 của Văn

phòng Chính phủ về ý kiến kết luận của Thủ tướng Chính phủ Nguyễn Xuân Phúc về việc giải quyết khiếu nại của công dân liên quan đến Khu đô thị mới Thủ Thiêm, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh;

Xét đề nghị của Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức tại Tờ trình số 157/TTr-UBND ngày 25 tháng 10 năm 2021 về đề xuất, kiến nghị điều chỉnh, bổ sung một số nội dung trong chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của Khu đô thị mới Thủ Thiêm; ý kiến của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 271/TTr-STNMT-BTTĐC-M ngày 12 tháng 11 năm 2021, Tờ trình số 286/TTr-STNMT-BTTĐC-M ngày 24 tháng 11 năm 2021 và Công văn số 122/STNMT-BTTĐC-M ngày 09 tháng 6 năm 2022, Công văn số 130/STNMT-BTTĐC-M ngày 17 tháng 6 năm 2022, Công văn số 197/STNMT-BTTĐC-M ngày 19 tháng 8 năm 2022, Công văn số 285/STNMT-BTTĐC-M ngày 02 tháng 11 năm 2022, Tờ trình số 3330/TTr-STNMT-BTTĐC ngày 26 tháng 4 năm 2025; ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp tại Công văn số 214/STP-VB ngày 22 tháng 11 năm 2021.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định về bồi thường, hỗ trợ thiệt hại và tái định cư trong Khu đô thị mới Thủ Thiêm ban hành kèm theo Quyết định số 135/2002/QĐ-UB ngày 21 tháng 11 năm 2002, Quyết định số 123/2006/QĐ-UBND ngày 16 tháng 8 năm 2006 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, như sau:

1. Sửa đổi, bổ sung một số khoản của Điều 2 Quyết định số 123/2006/QĐ-UBND ngày 16 tháng 8 năm 2006 của Ủy ban nhân dân Thành phố như sau:

a) Sửa đổi, bổ sung điểm 2.1 khoản 2 Điều 2 như sau:

“2.1- Sửa đổi, bổ sung tiểu tiết b.1.2.4 như sau:

b.1.2.4- Đất ở chuyển mục đích sử dụng từ ngày 16 tháng 9 năm 1998 đến trước ngày 10 tháng 5 năm 2002 (ngày Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quyết định thu hồi đất số 1997/QĐ-UB về thu hồi và giao đất xây dựng Khu đô thị mới Thủ Thiêm) tính hỗ trợ không quá 80% đơn giá đất ở để tính bồi thường (nhưng không cao hơn mức giá bồi thường đất ở quy định tại tiểu tiết b.1.2.3 trên và không thấp hơn mức hỗ trợ của đất ở có nguồn gốc chiếm dụng, có cùng thời điểm sử dụng; không thấp hơn đơn giá bồi thường đất trồng cây lâu năm ở cùng vị trí khu vực đất).

Trường hợp hộ dân có nhu cầu về chỗ ở được mua căn hộ chung cư theo giá tái định cư với diện tích tiêu chuẩn không quá 200m²/hộ. Trường hợp không mua căn hộ chung cư thì được hỗ trợ giá theo quy định tại khoản 1 Điều 1 của Quyết định số 06/2009/QĐ-UBND ngày 21 tháng 01 năm 2009”.

b) Sửa đổi, bổ sung điểm 2.3 khoản 2 Điều 2 như sau:

“2.3- Sửa đổi, bổ sung điểm b.2 như sau:

b.2- Đối với đất ở có nguồn gốc lấn, chiếm thì không được bồi thường thiệt hại về đất, nhưng được hỗ trợ từng trường hợp cụ thể với mức hỗ trợ bằng tiền không quá 30% đơn giá đất ở tính bồi thường tùy theo thời điểm lấn, chiếm trước hay sau ngày 15 tháng 10 năm 1993. Cụ thể như sau :

- Sử dụng từ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993: hỗ trợ bằng 30% đơn giá đất ở và được giải quyết mua 01 căn hộ chung cư theo giá tái định cư.

- Sử dụng từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 16 tháng 9 năm 1998 (đối với khu đô thị mới Thủ Thiêm) hoặc trước ngày 22 tháng 4 năm 2002 (đối với các khu quy hoạch tái định cư): hỗ trợ bằng 20% đơn giá đất ở. Các trường hợp này được mua (trả tiền một lần, trả góp) hoặc thuê (khấu hao 30 năm) căn hộ chung cư theo giá tái định cư với diện tích không quá 56m²/hộ (không được quy đổi nhận tiền hỗ trợ giá chênh lệch được hưởng từ chính sách tái định cư), phần diện tích chênh lệch lớn hơn 56m² (nếu có) được mua theo giá không kinh doanh (bố trí căn hộ không quá 02 phòng ngủ).

- Sử dụng từ ngày 16 tháng 9 năm 1998 đến trước ngày 10 tháng 5 năm 2002 (đối với khu đô thị mới Thủ Thiêm): hỗ trợ bằng 10% đơn giá đất ở. Các trường hợp này được mua (trả tiền một lần, trả góp) hoặc thuê (khấu hao 30 năm) căn hộ chung cư theo giá không kinh doanh với diện tích không quá 56m²/hộ (không được quy đổi nhận tiền hỗ trợ giá chênh lệch được hưởng từ chính sách tái định cư), phần diện tích chênh lệch lớn hơn 56m² (nếu có) được mua theo giá bảo tồn vốn (bố trí căn hộ không quá 02 phòng ngủ).

- Sử dụng từ ngày 10 tháng 5 năm 2002 (đối với Khu đô thị mới Thủ Thiêm) hoặc từ ngày 22 tháng 4 năm 2002 (đối với khu tái định cư) trở về sau thì không xét hỗ trợ thiệt hại về đất, được hỗ trợ một lần 06 tháng tiền thuê nhà theo mức hỗ trợ tiền tạm cư theo quy định để tự di chuyển và tự lo nơi ở khác.

- Mức diện tích đất ở lấn chiếm để hỗ trợ là diện tích đang sử dụng thực tế bị

thu hồi nhưng không quá 100m²/hộ. Phần diện tích còn lại ngoài 100m² đang sử dụng được hỗ trợ theo mức giá hỗ trợ của đất nông nghiệp có nguồn gốc lấn chiếm (quy định tại khoản 5 Điều 4).”.

c) Sửa đổi, bổ sung điểm 3.2 khoản 3 Điều 2 như sau:

“3.2- Sửa đổi, bổ sung tiết c.3.2 mục c như sau:

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 (không thuộc diện lấn, chiếm) thì tính bồi thường, hỗ trợ:

- 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 quy định.

- Đối với phần diện tích đất nông nghiệp tính bồi thường, hỗ trợ bằng 30% đơn giá đất ở liền kề và được nhận thêm phần hỗ trợ giá chênh lệch được hưởng từ chính sách mua căn hộ chung cư tính theo số m² căn hộ chung cư được quy đổi theo tỷ lệ 4,5% tại điểm 4.1 khoản 4 Điều 2 của Quyết định số 123/2006/QĐ-UBND ngày 16 tháng 8 năm 2006 và khoản 1 Điều 1 của Quyết định số 06/2009/QĐ-UBND ngày 21 tháng 01 năm 2009.”.

d) Sửa đổi, bổ sung điểm 6.4 khoản 6 Điều 2 như sau:

“6.4- Bổ sung khoản 8 vào Điều 8 như sau:

8- Hỗ trợ đối với trường hợp thuê đất do Nhà nước trực tiếp quản lý với mục đích kinh doanh nhưng dùng để ở và kinh doanh, cụ thể:

8.1- Đất được thuê là đất nông nghiệp và chuyển mục đích sử dụng trước ngày 15 tháng 10 năm 1993: tính hỗ trợ chi phí đầu tư vào đất bằng 60% đơn giá đất ở để tính bồi thường. Mức diện tích đất ở để tính hỗ trợ không quá 100m²/hộ, phần diện tích còn lại (nếu có) tính bồi thường chi phí san lấp (nếu có) 50.000 đồng/m².

Về tái định cư: được mua căn hộ chung cư theo giá tái định cư với diện tích tiêu chuẩn không quá 100m²/hộ hoặc được nhận hỗ trợ giá chênh lệch được hưởng từ chính sách tái định cư theo quy định tại khoản 1, Điều 1 của Quyết định số 06/2009/QĐ-UBND ngày 21 tháng 01 năm 2009. Trường hợp sử dụng đất như trên mà bị giải tỏa một phần thì không đủ điều kiện tái định cư nhưng được hỗ trợ giá chênh lệch được hưởng từ chính sách tái định cư theo quy định đối với phần diện tích đất chuyển mục đích bị giải tỏa.

8.2- Đất được thuê là đất nông nghiệp và chuyên mục đích sử dụng từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 10 tháng 5 năm 2002: tính hỗ trợ chi phí đầu tư vào đất bằng 40% đơn giá đất ở để tính bồi thường. Mức diện tích đất ở để tính hỗ trợ không quá 100m²/hộ, phần diện tích còn lại (nếu có) tính bồi thường chi phí san lấp (nếu có) 50.000 đồng/m². Trường hợp này được mua (trả tiền một lần, trả góp) hoặc thuê (khấu hao 30 năm) căn hộ chung cư theo giá tái định cư với diện tích không quá 56m²/hộ (không được quy đổi nhận tiền hỗ trợ giá chênh lệch được hưởng từ chính sách tái định cư), phần diện tích chênh lệch lớn hơn 56m² (nếu có) được mua theo giá không kinh doanh (bố trí căn hộ không quá 02 phòng ngủ).

8.3- Vật kiến trúc được bồi thường, hỗ trợ theo quy định tại Điều 6.”.

e) Bổ sung điểm c vào khoản 11 Điều 2 như sau:

“c) Các trường hợp sử dụng nhà ở, đất ở tại điểm a nêu trên nhưng bị giải tỏa một phần thì không đủ điều kiện tái định cư nhưng được hỗ trợ giá chênh lệch được hưởng từ chính sách tái định cư theo quy định đối với phần diện tích bị giải tỏa là đất ở.”.

2. Bổ sung khoản 5 vào Điều 3 và điểm d vào khoản 8 Điều 13 của Quyết định số 135/2002/QĐ-UB ngày 21 tháng 11 năm 2002 của Ủy ban nhân dân Thành phố như sau:

a) Bổ sung khoản 5 vào Điều 3 như sau:

“5. Giải quyết bồi thường, hỗ trợ đất ở đối với trường hợp tự chuyển mục đích sử dụng theo thời điểm chuyển mục đích sử dụng và thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định (bao gồm xây dựng nhà với mục đích để ở nhưng không trực tiếp sử dụng để ở mà cho thuê để ở; cho người khác ở nhờ hoặc xây dựng nhà để ở nhưng sau đó nhà bị sập).”.

b) Bổ sung điểm d vào khoản 8 Điều 13 như sau:

“d) Giải quyết bán căn hộ chung cư theo giá bảo tồn vốn (được trả góp hoặc thuê khấu hao 30 năm) đối với các trường hợp có nhà ở trên đất bị thu hồi nhưng không đủ điều kiện tái định cư do chuyển mục đích sử dụng thành đất ở từ ngày 10 tháng 5 năm 2002 trở về sau. Diện tích, số lượng căn hộ do Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư Khu đô thị mới Thủ Thiêm xem xét giải quyết từng trường hợp cụ thể.”.

Điều 2. Thay thế, bãi bỏ cụm từ, điểm, khoản, điều tại Quyết định số

135/2002/QĐ-UB ngày 21 tháng 11 năm 2002 và Quyết định số 123/2006/QĐ-UBND ngày 16 tháng 8 năm 2006 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh như sau:

1. Thay cụm từ “ngày 20 tháng 12 năm 2001 *(ngày Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Chỉ thị số 34/2001/CT-UB về tăng cường quản lý Khu đô thị mới Thủ Thiêm)*” bằng cụm từ “ngày 10 tháng 5 năm 2002 *(ngày Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định thu hồi đất số 1997/QĐ-UB về thu hồi và giao đất xây dựng Khu đô thị mới Thủ Thiêm)*”.

2. Bãi bỏ điểm 6.5 khoản 6 Điều 2 của Quyết định số 123/2006/QĐ-UBND (do đã được sửa đổi, bổ sung tại điểm d khoản 1, Điều 1 của Quyết định này).

Điều 3. Xử lý một số trường hợp:

1. Đối với các trường hợp đã bố trí tái định cư: không giải quyết trả, hoán đổi căn hộ chung cư. Các trường hợp này thực hiện điều chỉnh giá bán, hoàn trả số tiền chênh lệch đã thanh toán mua căn hộ chung cư (nếu có), hỗ trợ tiền chênh lệch vị trí tái định cư (nếu có); phần diện tích tiêu chuẩn tái định cư chênh lệch (nếu có) được xem xét giải quyết bán thêm căn hộ chung cư *(phần diện tích chênh lệch phải bằng hoặc lớn hơn diện tích căn hộ được giải quyết, không giải quyết cho trả góp hoặc thuê)* theo điểm b khoản 3 Điều 1 Quyết định số 06/2009/QĐ-UBND ngày 21 tháng 01 năm 2009 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh hoặc nhận tiền hỗ trợ giá chênh lệch được hưởng từ chính sách tái định cư theo quy định.

Đối với trường hợp trong cùng một khuôn viên của một hộ sử dụng có nhiều loại đất, trong đó có loại đất đã được bố trí tái định cư nền đất, phần diện tích chênh lệch nhận tiền hỗ trợ giá chênh lệch được hưởng từ chính sách tái định cư thì tiếp tục giải quyết hỗ trợ bổ sung bằng tiền theo quy định, không giải quyết tái định cư.

2. Đối với các trường hợp đã nhận tiền hỗ trợ giá chênh lệch được hưởng từ chính sách tái định cư: hộ dân được nộp lại tiền hỗ trợ đã nhận và lãi suất phát sinh để nhận căn hộ chung cư *(phần diện tích căn hộ được giải quyết không lớn hơn phần diện tích tiêu chuẩn được hưởng; trường hợp phần diện tích tiêu chuẩn được hưởng nhỏ hơn diện tích căn hộ tối thiểu để bố trí tái định cư thì phần diện tích 56m² tính theo giá tái định cư, phần diện tích còn lại tính theo giá bảo tồn vốn, không giải quyết cho trả góp hoặc thuê)* theo điểm b khoản 3 Điều 1 Quyết định số 06/2009/QĐ-UBND ngày 21 tháng 01 năm 2009 của Ủy ban nhân dân Thành phố hoặc nhận tiền hỗ trợ giá chênh lệch được hưởng từ chính sách tái định cư theo quy định.

Điều 4. Hiệu lực thi hành:

1. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 10 tháng 6 năm 2025. Các nội dung khác của Quy định về bồi thường, hỗ trợ thiệt hại và tái định cư ban hành kèm theo Quyết định số 135/2002/QĐ-UB ngày 21 tháng 11 năm 2002, Quyết định số 123/2006/QĐ-UBND ngày 16 tháng 8 năm 2006 của Ủy ban nhân dân Thành phố không trái với Quyết định này vẫn có hiệu lực thi hành.

2. Quyết định này áp dụng đối với các trường hợp nhà, đất bị ảnh hưởng di dời theo Quyết định số 1997/QĐ-UB ngày 10 tháng 5 năm 2002 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về thu hồi và giao đất xây dựng Khu đô thị mới Thủ Thiêm (nay thuộc thành phố Thủ Đức).

Điều 5. Trách nhiệm tổ chức thực hiện:

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố, Giám đốc Sở Tài chính, Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường, Giám đốc Sở Xây dựng, Giám đốc Sở Tư pháp, Chánh Thanh tra Thành phố, Giám đốc Kho bạc Nhà nước khu vực II, Trưởng Ban Quản lý phát triển đô thị Thành phố, Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức, Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị, các tổ chức khác, các 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

Bùi Xuân Cường