

## CHỈ THỊ

### VỀ VIỆC THỰC HIỆN CÁC CHƯƠNG TRÌNH, DỰ ÁN XÂY DỰNG NHÀ Ở ĐỂ DI DỜI, GIẢI TỎA KÊNH RẠCH VÀ ĐẦU TƯ CÁC CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG, SỬ DỤNG VỐN BÁN NHÀ THUỘC SỞ HỮU NHÀ NƯỚC

Để sử dụng nguồn vốn bán nhà thuộc sở hữu Nhà nước phục vụ cho Chương trình Nhiều Lộc - Thị Nghè và các dự án cải tạo các kênh rạch thành phố, dự án cải tạo các khu nhà lụp xụp, dự án xây dựng cơ sở hạ tầng, Thường trực Ủy ban nhân dân thành phố chỉ thị các sở - ban - ngành, quận - huyện thực hiện một số nội dung cụ thể như sau:

#### I. CÁC NGUỒN VỐN THỰC HIỆN:

##### 1. Vốn cấp:

Gồm các hạng mục công trình được sử dụng vốn cấp từ nguồn vốn bán nhà thuộc sở hữu Nhà nước và các nguồn vốn phụ thu:

- + Giải tỏa trên và ven kênh rạch, giải phóng mặt bằng.
- + Các công trình cơ sở hạ tầng: cấp điện, cấp nước, giao thông, chiếu sáng, công viên, cây xanh, vỉa hè, thoát nước, trường học, cơ sở y tế...

##### 2. Vốn vay:

Ngoài các hạng mục sử dụng vốn cấp, Ủy ban nhân dân thành phố xem xét giải quyết cho vay từ tiền bán nhà thuộc sở hữu Nhà nước để đầu tư. Tổng mức cho vay, thời hạn, lãi suất sẽ được xác định cụ thể trong từng dự án, quyết định phân bổ vốn vay.

Các đơn vị chủ đầu tư căn cứ vào điểm 1.1, 1.2 để lập hồ sơ bổ sung, điều chỉnh các dự án đang thực hiện.

Sở Kế hoạch và Đầu tư hướng dẫn các đơn vị chủ đầu tư lập hồ sơ bổ sung, điều chỉnh, cân đối vốn và trình Ủy ban nhân dân thành phố xem xét phê duyệt.

#### II. QUẢN LÝ CÁC NGUỒN VỐN ĐẦU TƯ:

##### 1. Vốn cấp:

- Giao Sở Tài chính - Vật giá quản lý, cấp phát vốn cho các hạng mục tại điểm I.1 theo các quy định hiện hành.

- Riêng đối với công tác đền bù giải tỏa thuộc chương trình Nhiều Lộc - Thị Nghè được phép cấp phát theo các căn cứ sau:

+ Quyết định di dời giải tỏa nhà trên và ven kênh theo đường biên kỹ thuật của Ủy ban nhân dân thành phố.

+ Các chính sách đền bù thiệt hại, trợ cấp di dời đã được Ủy ban nhân dân thành phố ban hành hoặc ủy quyền cho các cơ quan chức năng ban hành.

+ Bảng tổng hợp danh sách các hộ dân, cơ quan đơn vị Nhà nước và tư nhân kèm theo các bản chiết tính mức đền bù cho từng đối tượng đã được Ủy ban nhân dân quận xem xét và xác thực.

+ Có bố trí vốn trong kế hoạch hàng năm.

- Phần kinh phí đền bù giải tỏa từ năm 1998 trở về trước, sau khi được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt quyết toán, Sở Tài chính - Vật giá phối hợp với Quỹ Đầu tư Phát triển thực hiện thủ tục chuyển từ vốn vay sang vốn cấp.

## **2. Vốn vay:**

Giao Sở Tài chính - Vật giá chuyển vốn ủy thác sang Quỹ Đầu tư phát triển để cho vay các dự án đã được bố trí vốn vay trong kế hoạch vốn hàng năm và thực hiện theo quy chế quản lý vốn ủy thác tại Quyết định 1947/1999/QĐ-UB-NC ngày 05 tháng 4 năm 1999 của Ủy ban nhân dân thành phố. Trường hợp cần gia hạn, Quỹ Đầu tư trình Ủy ban nhân dân thành phố xem xét quyết định.

Để quản lý nợ cho vay Sở Tài chính - Vật giá tiến hành đối chiếu và xử lý công nợ (gia hạn hoặc trình Ủy ban nhân dân thành phố chuyển thành vốn cấp) với các đơn vị vay vốn của Sở Tài chính - Vật giá trước đây và bàn giao số dư vay (chuyển nợ vay) cho Quỹ Đầu tư phát triển đô thị. Sở Tài chính - Vật giá và Quỹ Đầu tư thực hiện việc bàn giao nợ này trong quý III năm 1999.

## **III. QUYẾT TOÁN VỐN ĐẦU TƯ:**

### **1. Quyết toán dự án xây dựng nhà ở, xây dựng cơ sở hạ tầng phục vụ tái định cư cho đối tượng hộ dân trên và ven kênh rạch:**

- Các đơn vị chủ quản đầu tư đôn đốc các chủ đầu tư lập hồ sơ báo cáo quyết toán vốn đầu tư ngay sau khi công trình hoàn thành theo Thông tư số 66/TC-ĐTPT ngày 02 tháng 11 năm 1996 của Bộ Tài chính và gửi đến Tổ Tư vấn thẩm tra quyết toán theo quy định.

- Các chủ đầu tư phải hoàn toàn chịu trách nhiệm toàn diện về nội dung báo cáo quyết toán, về khối lượng và chất lượng xây dựng công trình theo thiết kế dự toán được duyệt và cung cấp đầy đủ hồ sơ, chứng từ có liên quan kể cả trường hợp thay đổi vật tư kết cấu so với thiết kế dự toán được duyệt cho Tổ Tư vấn thẩm tra quyết toán.

- Về tiến độ quyết toán Chương trình Nhiều Lộ - Thị Nghè, một số trường hợp các đơn vị thực hiện chưa hoàn chỉnh thủ tục trình tự đầu tư xây dựng cơ bản theo quy định của Trung ương và thành phố, Tổ Tư vấn vẫn tiến hành thẩm tra xem xét được quyền mời kiểm toán, tư vấn thẩm tra, kiến nghị thanh tra tài chính và thanh tra dự án; báo cáo tổng hợp và kiến nghị biện pháp giải quyết trình Ủy ban nhân dân thành phố quyết định.

## **2. Quyết toán kinh phí đền bù giải tỏa trên và ven kênh rạch:**

### **a) Đối với chương trình Nhiều Lộc - Thị Nghè:**

Cho phép Tổ Tư vấn quyết toán kinh phí đền bù giải tỏa theo đề nghị của Ủy ban nhân dân quận dựa trên các căn cứ sau:

- Quyết định di dời giải tỏa theo đường biên kỹ thuật của Ủy ban nhân dân thành phố.

- Các chính sách đơn giá đền bù, trợ cấp di chuyển được Ủy ban nhân dân thành phố hoặc các cơ quan được Ủy ban nhân dân thành phố ủy quyền ban hành.

- Dự toán giải tỏa, đền bù do cơ quan có thẩm quyền duyệt.

- Danh sách các hộ dân, cơ quan, đơn vị nhận tiền đền bù di chuyển (kèm theo các phiếu chi có ký nhận tiền) đã được Ủy ban nhân dân quận xem xét và ký xác nhận. Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận cần tổ chức kiểm tra, kiểm toán chặt chẽ trước khi phê chuẩn; trình duyệt báo cáo quyết toán kinh phí đầu tư giải tỏa đối với từng dự án.

- Không được tính phí ủy thác phần vốn vay để đền bù giải tỏa.

### **b) Đối với các dự án khác:**

Kinh phí đền bù giải tỏa thuộc dự án nào thì quyết toán theo dự án đó và thực hiện theo đúng quy định về quản lý đầu tư xây dựng cơ bản hiện hành.

**3. Đối với các dự án có sử dụng quỹ đất, Nhà nước giao để phục vụ chương trình Nhiều Lộc - Thị Nghè xây dựng các chung cư, khu nhà hoặc phân chia nền đất để bán cho các đối tượng khác theo giá kinh doanh, các đơn vị chủ đầu tư có trách nhiệm báo cáo quyết toán hiệu quả vốn đầu tư bảo toàn vốn cho Sở Tài chính - Vật giá và Cục thuế thành phố.**

Căn cứ kết quả thẩm tra quyết toán của Tổ tư vấn, Sở Tài chính - Vật giá lập thủ tục quyết toán vốn đầu tư, Cục thuế thành phố xác định các khoản phải nộp ngân sách theo đúng quy định.

Trường hợp các đơn vị sử dụng đất xây dựng có nguồn gốc đất Nhà nước giao theo giá ưu đãi hoặc đất công (không thu tiền) hoặc sử dụng vốn ưu đãi của Nhà nước (vay hoặc cấp) có phát sinh lợi nhuận thì Cục thuế xác định số phải nộp cho ngân sách thành phố và trình Ủy ban nhân dân thành phố quyết định và đơn vị được trích hưởng một số chi phí theo tỷ lệ phù hợp.

## **IV. XÁC ĐỊNH GIÁ BÁN CHUNG CƯ:**

- Đối với các dự án có liên quan đến vấn đề giải tỏa, tái định cư được Nhà nước hỗ trợ nguồn vốn ưu đãi, miễn giảm thuế, giá bán công trình đều phải được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt.

Giao Sở Tài chính - Vật giá chủ trì cùng với Sở Địa chính-Nhà đất, Sở Xây dựng, Cục thuế, đơn vị chủ đầu tư xác định giá bán, trình Ủy ban nhân dân thành phố duyệt.

- Nguyên tắc xác định tổng giá bán chung cư bao gồm: Chi phí đầu tư xây dựng công trình được cơ quan thẩm quyền phê duyệt (không kể giá trị công trình, hạng mục công trình do ngân sách Nhà nước cấp); các khoản thuế, tiền sử dụng đất, tiền bồi hoàn đất, các khoản phí, lệ phí phải nộp theo quy định; mà đơn vị phải chi (nếu có) các khoản đơn vị được hưởng theo tỷ lệ do Ủy ban nhân dân thành phố quy định (tùy theo dự án, mà Ủy ban nhân dân thành phố quyết định cụ thể).

Trên cơ sở tổng giá bán chung cư, giá bán từng căn hộ ở từng tầng, từng vị trí được phân bổ theo tiêu thức phù hợp.

- Trường hợp do yêu cầu phải định giá trước khi quyết toán vốn đầu tư công trình được duyệt thì các cơ quan chức năng căn cứ nguyên tắc nêu trên để xác định giá bán trình Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt. Khi có số liệu quyết toán chính thức, ngân sách sẽ thu hồi các khoản chênh lệch do số quyết toán vốn đầu tư bị giảm trừ kể cả các khoản có cơ cấu trong giá bán nhưng không thực tế phát sinh.

- Đối với các căn hộ bán cho đối tượng giải tỏa trong chương trình nhà ở của thành phố và có đủ điều kiện như tại công văn 483/UB-KT ngày 08 tháng 01 năm 1996 của Ủy ban nhân dân thành phố “về việc miễn thu tiền sử dụng đất và thuế xây dựng nhà ở phục vụ việc giải tỏa nhà trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh”, không tính những khoản thu tiền sử dụng đất, lệ phí trước bạ, thuế doanh thu từ (01 tháng 01 năm 1999 thực hiện thuế VAT, Ủy ban nhân dân thành phố đang trình Chính phủ xem xét) vào giá trị bán. Riêng nhà bán cho đối tượng khác theo giá kinh doanh thì phải chấp hành đầy đủ nghĩa vụ đối với ngân sách Nhà nước.

- Về tiền sử dụng đất: Đối với diện tích đất dùng để kinh doanh các đơn vị có nghĩa vụ trích nộp ngân sách theo quy định: Nếu là đất công, đơn vị không phải đền bù, phải nộp 100% tiền sử dụng đất; nếu là đất do đơn vị phải đền bù thì các đơn vị được tính khấu trừ tiền đền bù thiệt hại về đất tối đa là 60% tiền sử dụng đất phải nộp.

## **V. QUẢN LÝ CHUNG CƯ:**

### **a) Đơn vị được giao quản lý chung cư:**

Đối với các chung cư dành cho các đối tượng sử dụng dưới hình thức bán trả ngay, bán trả góp hoặc cho thuê, Ủy ban nhân dân thành phố sẽ quyết định giao cho doanh nghiệp công ích của quận - huyện đó hoặc doanh nghiệp khác quản lý.

### **b) Nguyên tắc bàn giao quản lý chung cư:**

+ Đối với nhà đơn vị giao đã bán và thu tiền đủ 100%: Doanh nghiệp công ích tiếp nhận nhà để quản lý, không hạch toán tăng giá trị tài sản, không phải thanh toán tiền cho đơn vị giao nhà.

+ Đối với nhà bán trả góp: Doanh nghiệp công ích tiếp nhận nhà và số nợ chưa thu để quản lý, hạch toán số nợ trả góp chưa thu được. Ngân sách bố trí vốn để doanh nghiệp công ích vay để thanh toán cho đơn vị chủ đầu tư.

+ Đối với nhà cho thuê: Doanh nghiệp công ích tiếp nhận nhà để quản lý. Giá trị của các căn nhà này là giá bán đã được cơ quan chức năng xét duyệt. Ngân sách bố trí vốn cấp cho doanh nghiệp công ích để mua lại các căn nhà trên để cho thuê, đây là tài sản Nhà nước giao cho doanh nghiệp công ích. Doanh nghiệp công ích hạch toán tăng nguồn vốn ngân sách Nhà nước cấp tương ứng. Về giá cho thuê nhà và phương thức thu nộp tiền thuê nhà, Sở Tài chính - Vật giá trình các phương án để Ủy ban nhân dân thành phố quyết định.

+ Đối với nhà dùng để tạm cư: Công ty quản lý kinh doanh nhà thành phố (là doanh nghiệp công ích) tiếp nhận để quản lý. Giá trị các căn nhà là giá bán đã được cơ quan chức năng xét duyệt. Ngân sách bố trí vốn cấp cho Công ty để mua các căn nhà trên dùng làm quỹ nhà tạm cư của thành phố. Công ty hạch toán tăng giá trị của quỹ nhà trên và ghi tăng nguồn vốn ngân sách cấp tương ứng và có trách nhiệm thu tiền thuê nhà và các chi phí khác đối với các hộ dân tạm cư nộp ngân sách thành phố theo quy định.

+ Các Doanh nghiệp công ích thanh toán cho các đơn vị chủ đầu tư ở các trường hợp nêu trên chi phí đầu tư thực tế đã được Tổ Tư vấn thẩm tra quyết toán hoặc đã được Sở Tài chính - Vật giá, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Xây dựng, Cục thuế tạm xác định trong khi lập giá bán trình Ủy ban nhân dân thành phố duyệt.

+ Ngay sau khi đơn vị giao nhà được các doanh nghiệp công ích thanh toán tiền thì đơn vị giao phải hoàn trả ngay các khoản nợ đã vay ngân sách để đầu tư dự án.

c) Sau khi tiếp nhận quản lý chung cư. Doanh nghiệp công ích các quận - huyện theo dõi thu tiền nhà trả góp, tiền cho thuê nhà. Đối với khoản tiền thu được từ nhà trả góp, doanh nghiệp công ích được trích 2% số tiền thu được để chi phí công tác thu. Số còn lại nộp cho Quỹ đầu tư để hoàn trả nợ vay cho Quỹ Đầu tư. Quỹ Đầu tư phát triển không thu phí ủy thác kể từ lúc bàn giao nhà cho các Doanh nghiệp công ích.

- Ủy ban nhân dân thành phố chấp thuận về nguyên tắc cho chuyển một phần số tiền thu được từ bán nhà trả góp do doanh nghiệp công ích nộp hàng năm thành vốn ngân sách cấp, tăng vốn điều lệ. Giao Sở Tài chính - Vật giá xem xét trình Ủy ban nhân dân thành phố quyết định.

d) Giao Sở Địa chính - Nhà đất nghiên cứu nhiệm vụ, quy trình quản lý chung cư của doanh nghiệp công ích, quy chế quản lý và bán nhà trả góp, xác định nhu cầu kinh phí quản lý của các đơn vị trình Ủy ban nhân dân thành phố quyết định.

## **2. Về việc bàn giao quản lý các công trình (hạng mục công trình) công cộng, phúc lợi xã hội:**

Để hình thành khu tái định cư, ngoài việc xây dựng chung cư, Nhà nước còn phải đầu tư các công trình công cộng như điện, nước, chiếu sáng, công viên, cây xanh, trường học, chợ, cơ sở y tế... Đối với các công trình này, sau khi được nghiệm thu đạt chất lượng, chủ đầu tư thực hiện thủ tục quyết toán theo quy định và cùng các sở, các đơn vị quản lý chuyên ngành tiến hành thủ tục bàn giao quản

lý. Đơn vị giao là chủ đầu tư, đơn vị nhận là cơ quan quản lý chuyên ngành. Giá trị công trình bàn giao là giá trị đã được cơ quan chức năng phê duyệt quyết toán.

- Đối với các dự án hoàn thành đã nghiệm thu quá 6 tháng dự án nhóm A, 3 tháng dự án nhóm B, C các đơn vị chưa lập thủ tục báo cáo quyết toán thì trong vòng 2 tháng kể từ ngày ban hành văn bản này, các đơn vị phải hoàn thành báo cáo quyết toán gửi Thường trực Tổ Tư vấn (Sở Tài chính - Vật giá).

- Đối với các dự án khác, phải thực hiện thủ tục và thời gian quyết toán đúng quy định, phí ủy thác phần xây dựng chung cư chỉ được phép tính trong thời gian xây dựng, (thời gian xây dựng quy định trong quyết định duyệt dự án) và thời gian lập hồ sơ báo cáo quyết toán (6 tháng dự án nhóm A, 3 tháng dự án nhóm B, C).

Các chủ đầu tư vi phạm những quy định trên đây sẽ bị chế tài theo 1 hoặc 2 hình thức dưới đây:

+ Bị phạt tiền (mức phạt tính bằng lãi suất cho vay của Ngân hàng Nhà nước từng thời kỳ trên số nợ vay đầu tư dự án và tính trong suốt thời gian vi phạm). Khoản phạt này không được tính vào giá công trình.

+ Cơ quan cho vay hoặc cấp phát vốn trình Ủy ban nhân dân thành phố quyết định ngưng cho vay hoặc ngưng cấp phát các dự án khác (từ nguồn bán nhà thuộc sở hữu Nhà nước cho đơn vị đó).

Chỉ thị này có hiệu lực kể từ ngày ban hành, thay thế công văn số 2786/CV-UB-QLĐT ngày 23 tháng 7 năm 1998 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc hướng dẫn quyết toán tài chính đối với chương trình Nhiều Lộ - Thị Nghè.

Các sở - ngành thành phố, Ủy ban nhân dân các quận - huyện, đơn vị tham gia thực hiện chương trình có trách nhiệm thực hiện đúng những quy định trên đây. Trong quá trình thực hiện, nếu có gì vướng mắc, thủ trưởng các đơn vị báo cáo, phản ánh kịp thời cho Thường trực Ủy ban nhân dân thành phố để được xem xét giải quyết./.

**Nơi nhận:**

- TTUB: CT, PCT/QLĐT;
- Kiến trúc sư Trường TP;
- Sở Kế hoạch và Đầu tư TP;
- Sở Địa chính - Nhà đất TP;
- Sở Giao thông công chánh TP;
- Sở Xây dựng thành phố;
- Quỹ đầu tư phát triển đô thị TP;
- Sở Tài chính - Vật giá TP;
- BCĐ chương trình kênh rạch TP;
- UBND các quận - huyện;
- VPUB: CVP, PVP/QLĐT;
- Tổ QLĐT;
- Lưu.

**T/M ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ  
K/T CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**

**Vũ Hùng Việt**