

Số : 4207/UB-QLĐT

TP. Hồ Chí Minh, ngày 31/ 10/1997

V/v bổ sung điều chỉnh một số điểm
trong công văn 323/UB-QLĐT ngày
27/01/1997 của UBND/TP về phương thức
đền bù và hoán đổi đất ở tại các khu tái định
cư dự án Bắc Nhà Bè-Nam Bình Chánh.

Kính gửi : - Ban chỉ đạo Dự án Bắc Nhà Bè-
Nam Bình Chánh
- Cty Cổ phần Phát triển Nam Saigon
- Ban Vật giá thành phố
- UBND các quận-huyện : 7, 8,
Bình Chánh, Nhà Bè.

- Căn cứ Quyết định 5352/QĐ-UB-QLĐT ngày 21 tháng 7 năm 1995
của Ủy ban nhân dân thành phố.

- Căn cứ công văn 323/UB-QLĐT ngày 27/01/1997 của Ủy ban nhân
dân thành phố về phương thức đền bù và hoán đổi đất ở tại các khu định cư Dự
án Bắc Nhà Bè - Nam Bình Chánh.

- Xét đề nghị của Thường trực Ban chỉ đạo Dự án Bắc Nhà Bè - Nam
Bình Chánh, Ban Vật giá thành phố, tờ trình số 05/TT-BCĐ.97 ngày
07/10/1997.

Nay Ủy ban nhân dân thành phố chấp thuận việc điều chỉnh và bổ sung
một số điểm cụ thể trong công văn 323/UB-QLĐT ngày 27/01/1997, theo tinh
thần Quyết định 5352/QĐ-UB-QLĐT ngày 21/7/1995 của Ủy ban nhân dân
thành phố như sau :

1. Phương thức đền bù và trợ cấp đất ở (khoản 2)

Mục b1 : (phần trong ngoặc) bổ sung thêm như sau : (...), Hoặc đất tuy
chưa hợp pháp nhưng đã sử dụng ổn định từ trước ngày 18/12/1980 đủ điều
kiện cấp quyền sử dụng đất và được miễn nộp tiền sử dụng khi hợp thức
hóa).

Tại mục b2 được chỉnh lại như sau : “Đền bù 95% đơn giá đất đối
với đất ở chưa hợp pháp nhưng đã có quá trình sử dụng ổn định từ trước
ngày 18/12/1980 (ngày Hiến pháp Quốc hội thông qua), không có tranh
chấp và có đủ điều kiện để cấp giấy chứng nhận chủ quyền sử dụng đất ở
(theo công văn số 647/CV.ĐC ngày 31/5/1995 của Tổng cục Địa chính) diện

tích đất được đền bù là diện tích thực tế đang sử dụng nhưng không vượt quá 400 m²/căn nhà”.

Tại mục b 3.1 được chỉnh lại ngày 18 tháng 12 năm 1980 (thay ngày 08 tháng 12 năm 1980).

Tại mục b 3.2 được điều chỉnh bổ sung như sau : Từ ngày 10 tháng 11 năm 1992 đến trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 (ngày Luật Đất đai 1993 có hiệu lực thi hành) trợ cấp bằng 50% đơn giá đất với diện tích theo hiện trạng sử dụng nhưng không quá 200 m²/căn nhà và không thấp hơn giá đất ở hạng 1 khu dân cư nông thôn (theo Quyết định 05/QĐ-UB).

Bổ sung thêm vào mục b (khoản 2) : b 6, b 7.

b 6: Đất ở đã hoàn tất các thủ tục sử dụng đất song chưa san nền thì khi đền bù đất ở phải trừ đi phần chi phí san lấp, nhưng giá trị đền bù chung không thấp hơn giá đất ở hạng 1 khu dân cư nông thôn (theo Quyết định 05/QĐ-UB).

b 7: Đất ở nằm cách lộ giới ngoài 200m đền bù bằng 60% đơn giá đất ở gần mặt tiền đường hoặc đền bù bằng 24% đơn giá nằm ở vị trí mặt tiền đường nhưng không thấp hơn giá trị đất ở hạng 1 khu dân cư nông thôn (theo Quyết định 05/QĐ-UB).

2. Về phương thức đền bù một phần bằng tiền một phần bằng diện tích đất ở khác tại khu tái định cư: (khoản 3)

Tại mục b khu tái định cư nhà vườn được bổ sung thêm điểm b 1 và b 2 như sau :

b 1/Trường hợp chủ hộ tự san lấp phần đất ở thì chủ đầu tư phải thanh toán phần chi phí san lấp bằng diện tích nền nhà cũ cho chủ hộ nhưng tối đa không quá 200 m² theo quy định.

b 2/Trường hợp chủ hộ không có khả năng thanh toán để nhận hết diện tích đất khuôn viên đã quy định thì chỉ nhận diện tích đất ở phù hợp theo khả năng thanh toán của từng hộ.

3. Đối với các cơ quan đơn vị và các tổ chức kinh tế khác nằm trong khu quy hoạch Dự án Bắc Nhà Bè - Nam Bình Chánh (phần bổ sung).

a. Trường hợp vị trí đất của cơ quan, đơn vị và các tổ chức kinh tế quốc doanh, tập thể và tư nhân đang sử dụng đất nếu phù hợp với quy hoạch chung của dự án Nam Saigon 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.

b. Trường hợp các cơ quan, đơn vị và tổ chức kinh tế phải di chuyển ra khỏi vị trí đất hiện hữu do yêu cầu quy hoạch dự án Nam Saigon thì giải quyết như sau:

b 1: Đối với các cơ quan Nhà nước, các tổ chức chính trị xã hội, đơn vị vũ trang nhân dân được Nhà nước giao đất mà được miễn nộp tiền sử dụng hoặc đã nộp tiền sử dụng đất bằng nguồn vốn ngân sách Nhà nước thì nay không đền bù thiệt hại về đất mà chỉ được xem xét cấp hoặc thuê lại đất khác cho từng trường hợp cụ thể trong khu quy hoạch Nam Saigon (nếu có nhu cầu). Trường hợp đất đang sử dụng không đúng mục đích đã cho người khác thuê lại thì bị thu hồi không giao đất khác.

b 2: Đối với 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 và tư nhân đang sử dụng đất hợp pháp, đã và đang hoạt động sản xuất kinh doanh ổn định trước ngày Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Chỉ thị 52/CT ngày 10 tháng 11 năm 1992 thì nay giải quyết như sau:

b 2.1: Trường hợp cơ sở sản xuất, kinh doanh đang sử dụng đất, có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc quyết định giao đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và đã nộp tiền sử dụng đất mà tiền đó không thuộc ngân sách Nhà nước thì được đền bù bằng tiền cho hiện trạng đất bị thu hồi. Giá đền bù được áp dụng theo đơn giá quy định tại Quyết định số 5352/QĐ-UB-QLĐT của Ủy ban nhân dân thành phố.

b 2.2: Trường hợp các đơn vị và tổ chức kinh tế có đất bị thu hồi, nay có yêu cầu sử dụng đất để xây dựng cơ sở sản xuất kinh doanh trong khu đất đã giao cho Công ty Cổ phần phát triển Nam Saigon thì các đơn vị và các cá nhân đó phải lập thủ tục xin thuê đất theo qui định hiện hành thông qua Công ty Cổ phần phát triển Nam Saigon để đề xuất với Ủy ban nhân dân thành phố xem xét giải quyết từng trường hợp cụ thể.

c/ Đối với các doanh nghiệp và cá nhân đang sử dụng đất có đủ điều kiện hợp thức hóa nhưng chưa tiến hành hợp thức hóa vì bị chi phối bởi Chỉ thị 52/CT ngày 10 tháng 11 năm 1992 của Ủy ban nhân dân thành phố thì nay giải quyết như sau :

c 1: Đối với đất và nhà ở, cơ sở sản xuất kinh doanh có đủ điều kiện hợp thức hóa nhưng do chi phối bởi Chỉ thị 52/CT chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sở hữu về nhà, nay được Ủy ban nhân dân phường, xã và quận, huyện xác nhận. Nhà và đất đó không thuộc diện tranh chấp thì được xét đền bù theo hướng dẫn tại mục b 1, b 2 khoản 2 của công văn số 323/UB-QLĐT ngày 27 tháng 01 năm 1997 của Ủy ban nhân dân thành phố.

c 2: Đối với đất ở và nhà ở, cơ sở sản xuất kinh doanh do mua bán chuyển nhượng và xây dựng trái phép sau khi có Chỉ thị 52/CT-UB ngày 10 tháng 11 năm 1992 của Ủy ban nhân dân thành phố nằm trong khu quy hoạch giải tỏa đền bù của dự án thì không đền bù.

d/ Về trợ cấp thiệt hại do ngừng sản xuất kinh doanh của các đơn vị và các tổ chức khác như sau:

d 1: Về chi phí di chuyển nhà xưởng, thiết bị máy móc cho mỗi đơn vị, tùy theo khối lượng và cự ly di chuyển theo giá cước do ngành giao thông vận tải và Ủy ban nhân dân thành phố quy định.

d 2: Trợ cấp thiệt hại do ngừng sản xuất kinh doanh giải quyết theo lợi tức sau thuế trong thời gian 3 tháng theo số liệu quyết toán hàng năm do Chi cục Thuế quận, huyện cung cấp (đối với doanh nghiệp tư nhân) và theo chứng từ hợp lệ do cơ quan chủ quản cung cấp (đối với doanh nghiệp Nhà nước).

4. Ủy ban nhân dân thành phố giao cho Ban chỉ đạo Dự án, Công ty Cổ phần Phát triển Nam Saigon và Ủy ban nhân dân các quận, huyện có liên quan tổ chức hướng dẫn thực hiện công văn này. Các trường hợp đã lập hồ sơ và hiệp thương đền bù, nhưng chưa thanh toán tiền thì nay đền bù theo tinh thần công văn 323/UB-QLĐT và công văn hướng dẫn bổ sung này./.

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

Vũ Hùng Việt