ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 121/2002/QĐ-UB	*TP. Hồ Chí Minh ngày 01 tháng 11 năm 2002.*

QUYẾT ĐỊNH 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 công nghệ cao thành phố tại quận 9 thành phố Hồ Chí Minh

****

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Căn cứ Luật tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 21 tháng 6 năm 1994;

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

- 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 quốc phòng, an ninh, 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 87/CP ngày 17/8/1994 của Chính phủ về việc qui định khung giá các loại đất;

- Căn cứ Nghị định số 04/2000/NĐ-CP ngày11/02/2000 của Chính phủ về 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 về thu tiền sử dụng đất và Thông Tư số 115/2000/TT-BTC ngày 11/12/2000 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 989/QĐ-TTg ngày 04/11/1998 của Thủ tướng Chính phủ về giao nhiệm vụ tiến hành chuẩn bị thành lập Khu công nghệ cao thành phố Hồ Chí Minh;

- Căn cứ công văn số 572/CP-NN ngày 24/5/2002 của Thủ tướng Chính phủ về việc thu hồi đất để xây dựng Khu công nghệ cao 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 Hồ Chí Minh và Quyết định số 5184/QĐ-UB-KT ngày 09/11/1996 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 (quyết định số 5675/QĐ-UB-KT ngày 24/10/1998 và số 15/2001/QĐ-UB ngày 23/02/2001);

- Căn cứ Quyết định số 64/2001/QĐ-UB ngày 30/7/2001 của Ủy ban nhân dân thành phố quy định hạn mức đất ở tại thành phố;

- Căn cứ Chỉ thị số 08/2002/CT-UB ngày 22/4/2002 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;

- Căn cứ Quyết định số 2666/QĐ-UB ngày 27/6/2002 của Ủy ban Nhân dân thành phố về việc thu hồi và giao đất xây dựng Khu công nghệ cao thành phố;

- Căn cứ Quyết định số 3022/QĐ-UB ngày 23/7/2002 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc điều chỉnh, di chuyển các hộ dân cư, cơ quan, đơn vị, tổ chức khác và đền bù, hỗ trợ thiệt hại, tái định cư trong khu quy hoạch xây dựng Khu công nghệ cao thành phố tại quận 9, thành phố Hồ Chí Minh;

- Căn cứ kết luận của Thường trực Ủy ban nhân dân thành phố tại cuộc họp ngày 10 tháng 9 năm 2002 và xét đề nghị của liên quan: Sở Tài chánh - Vật giá, Ủy ban nhân dân quận 9 và Ban quản lý dự án Khu công nghệ cao thành phố (công văn số 3558/TCVG-BVG-LCQ ngày 11 tháng 10 năm 2002);

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1.- Nay ban hành kèm theo quyết định này Bản quy định về đền bù, hỗ trợ thiệt hại và tái định cư trong khu quy hoạch xây dựng Khu công nghệ cao thành phố tại các phường Tân Phú, Tăng Nhơn Phú A, Tăng Nhơn Phú B, Long Thạnh Mỹ và Phước Long B, thuộc quận 9 thành phố Hồ Chí Minh.

Điều 2.- Căn cứ bản quy định về đền bù hỗ trợ thiệt hại và tái định cư của Ủy ban nhân dân thành phố ban hành kèm theo quyết định này, Hội đồng đền bù thiệt hại giải phóng mặt bằng của dự án có trách nhiệm lập phương án đền bù, hỗ trợ thiệt hại và tái định cư cụ thể, báo cáo Hội đồng thẩm định đền bù thiệt hại giải phóng mặt bằng của thành phố thẩm định, trình Ủy ban Nhân dân thành phố phê duyệt để thực hiện.

Điều 3.- Chánh Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban Nhân dân thành phố, Giám đốc các Sở Tài chánh - Vật giá, Sở Địa chính - Nhà đất, Sở Giao thông Công chánh, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Xây dựng, Công an thành phố, Kiến trúc sư trưởng thành phố, Kho bạc Nhà nước thành phố, Trưởng Ban quản lý Dự án Khu công nghệ cao thành phố, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận 9, 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./.

Nơi nhận:
- Như điều 3
- Bộ KH & ĐT
- Bộ Công nghiệp
- TT TU, TT HĐND TP
- TTUB: CT, các PCT
- VPHĐ-UB: CPVP
- Tổ ĐB, ĐT, DA, PC, CNN, TH
- Lưu (ĐB-C)

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Vũ Hùng Việt

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

QUY ĐỊNH

Về đền bù, hỗ trợ thiệt hại và tái định cư trong khu quy hoạch xây dựng Khu công nghệ cao thành phố tại quận 9, thành phố Hồ Chí Minh.

(Ban hành kèm theo Quyết định số 121/2002/QĐ-UB ngày 01/11/2002 của Ủy ban nhân dân thành phố)

******

PHẦN I: ĐỀN BÙ, HỖ TRỢ THIỆT HẠI VỀ CÁC LOẠI ĐẤT

Điều 1. Các điều kiện để được đền bù thiệt hại về đất:

Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất (sau đây gọi chung là người sử dụng đất) bị Nhà nước thu hồi đất được đền bù thiệt hại về đất đang sử dụng phải có một trong các điều kiện theo quy định tại Điều 6 của Nghị định số 22/1998/NĐ-CP ngày 24/4/1998 của Chính phủ. Cụ thể là:

1. Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

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.

3. Có giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

4. Có giấy tờ thanh lý, hóa giá, mua nhà thuộc sở hữu Nhà nước cùng với giấy chứng 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.

5. Bản án có hiệu lực thi hành của Toà án Nhân dân về việc giải quyết tranh chấp nhà ở gắn với quyền sử dụng đất hoặc quyết định của cơ quan có thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai.

6. Trường hợp không có các giấy tờ quy định tại các Khoản 1, 2, 3, 4 và 5 Điều này, người bị thu hồi đất được đền bù thiệt hại phải có các giấy tờ chứng minh được đất bị thu hồi là đất đã sử dụng ổn định trước 15/10/1993 và không tranh chấp, thuộc một trong những trường hợp sau đây:

a. Đất đã sử dụng trước ngày 08/01/1988 được Ủy ban nhân dân phường, xã 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 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 cho 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 18/12/1980 hoặc có giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong thời gian từ 18/12/1980 đến 15/10/1993 của người sử dụng đất hợp pháp được Uỷy ban Nhân dân phường, xã xác nhận

e. Có giấy tờ mua, bán nhà và tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất trước ngày 15/10/1993 được Ủy ban nhân dân phường, xã 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.

7. Người 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 điều kiện quy định tại các Khoản 1, 2, 3, 4, 5 và 6 Điều này nhưng chưa làm thủ tục sang tên trước bạ.

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

Điều 2. Các trường hợp không được đền bù thiệt hại về đất:

1. Người bị thu hồi đất không có một trong các điều kiện theo quy định tại Điều 1 của Bản quy định này.

2. Người chiếm đất trái phép.

3. Tại thời điểm sử dụng đất vi phạm quy hoạch, vi phạm lộ giới và hành lang bảo vệ các công trình hạ tầng kỹ thuật do các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đã phê duyệt và công bố thì không được đền bù thiệt hại về đất ở mà chỉ xét đền bù cho loại đất đã sử dụng trước khi vi phạm.

4. Trong một số trường hợp được xét hỗ trợ thiệt hại về đất theo Bản quy định này.

Điều 3. Đền bù, hỗ trợ thiệt hại về đất ở:

1. Đất ở được đền bù, hỗ trợ thiệt hại:

a. Đất ở của hộ gia đình, cá nhân là đất để xây dựng nhà ở và các công trình phục vụ 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 xe hoặc đất được cơ quan có thẩm quyền giao đất để sử dụng vào mục đích làm nhà ở nhưng chưa xây dựng nhà, đã hoàn tất thủ tục sử dụng đất

và san lấp mặt bằng.

b. Điều kiện để được đền bù và không được đền bù thiệt hại về đất ở áp dụng theo quy định tại Điều 1, Điều 2 của Bản quy định này.

c. Đơn giá và diện tích đất ở để tính đền bù và hỗ trợ áp dụng theo quy định tại khoản 2, 3 của Điều này.

2. Đơn giá đất ở để tính đền bù, hỗ trợ thiệt hại:

a. Đơn giá đất ở để tính đền bù, hỗ trợ thiệt hại áp dụng theo đơn giá đất ở đô thị quy định tại Quyết định số 05/QĐ-UB-QLĐT ngày 04/01/1995 của Ủy ban nhân dân thành phố nhân với hệ số K. Cụ thể là:

VỊ TRÍ MẶT TIỀN CÁC ĐOẠN ĐƯỜNG	Đơn giá đất theo QĐ số 05/QĐ-UB-QLĐT (đồng)	Hệ số K	Đơn giá đất ở để tính đền bù (đồng)
Xa lộ Hà Nội	700.000	#2.14	1.500.000
Đường Võ Văn Ngân (Lê Văn Việt)	300.000	4.00	1.200.000
Đường Lã Xuân Oai (Hương lộ 55)	300.000	4.00	1.200.000
Đường Nam Cao (Tân Nhơn)	250.000	#4.40	1.100.000
Bưng ông Thoàn	300.000 x 0,4	#7.50	900.000
Đường Bưng Sáu Xã	300.000 x 0,4	#7,50	900.000

b. Đất ở nằm vị trí mặt tiền đường là phần diện tích đất ở tiếp giáp với lề đường hiện hữu của một căn hộ và áp dụng theo đơn giá đất quy định tại mục a trên.

c. Đơn giá đất ở để tính đền bù không nằm vị trí mặt tiền đường, tính bằng 60% - 80% đơn giá đất ở mặt tiền đường, tùy đặc điểm hiện trạng ở từng khu vực đất và do Hội đồng đền bù của Dự án xác định cụ thể (tùy theo chiều sâu, mức độ rộng, hẹp của hẻm và giá trị thực tế của đất ở không mặt tiền đường so với giá đất ở mặt tiền đường).

3. Phương thức đền bù thiệt hại đối với đất ở:

Việc đền bù, hỗ trợ thiệt hại đối với đất ở được áp dụng theo một trong hai phương thức sau đây:

a. Phương thức 1: Đền bù bằng đất ở hoặc căn nhà khác.

Các hộ gia đình và cá nhân bị thu hồi toàn bộ nhà ở, đất ở và thuộc diện tái định cư sẽ được điều chỉnh, bố trí lại đất ở khác hoặc bằng căn hộ chung cư trong các khu tái định cư của dự án theo nguyên tắc "giá trị tương đương"

a.1. Giá trị đất ở, nhà ở để tính điều chỉnh, đền bù lại là giá trị nhà ở, đất ở được đền bù, hỗ trợ của các hộ gia đình, cá nhân và giá trị đất ở, nhà ở theo thiết kế quy hoạch được duyệt ở khu tái định cư của dự án.

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

a.2.1. Trường hợp mức giá trị nhà ở hoặc đất ở nơi cũ lớn hơn mức giá trị nhà ở hoặc đất 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 nhà ở hoặc đất ở.

a.2.2. Trường hợp mức giá trị nhà ở hoặc đất ở nơi cũ nhỏ hơn mức giá trị nhà ở hoặc đất 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 đền bù, hỗ trợ được áp dụng theo Khoản 2 và các điều kiện khác theo quy định tại Khoản 3 của Điều này.

a.4. Đơn giá đất ở tái bố trí tại các Khu tái định cư của dự án là mức giá đất nền nhà đã có cơ sở hạ tầng kỹ thuật hoàn chỉnh được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt theo nguyên tắc không tính cao hơn đơn giá đất ở để tính đền bù nơi cũ (nếu có vị trí hiện trạng tương ứng với nơi cũ).

a.5. Đơn giá căn hộ chung cư tái bố trí là mức giá có sự hỗ trợ đầu tư của Nhà nước, do Ủy ban nhân dân thành phố quyết định.

a.6. Diện tích đất ở hoặc căn hộ chung cư tái bố trí không thấp hơn 40m^2/hộ đối với căn hộ chung cư và không quá 100 m^2/nền/hộ. Trường hợp đặc biệt sẽ tái bố trí không quá 02 nền x 100m^2/ nền/hộ.

b. Phương thức 2: Đền bù bằng tiền

b.1. Đối với đất ở có giấy tờ hợp lệ về quyền sử dụng đất (các loại giấy tờ theo quy định tại Điều 3 Nghị định số 17/1999/NĐ-CP ngày 29/03/1999 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 giấy tờ hợp lệ về quyền sử dụng đất nhưng đã sử dụng ổn định có nguồn gốc không lấn chiếm, không tranh chấp, không vi phạm quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt và đã công bố hoặc không vi phạm lộ giới, hành lang bảo vệ công trình hạ tầng kỹ thuật, được tính đền bù tùy theo thời điểm chuyển đổi mục đích sử dụng đất trên nguyên tắc trừ đi nghĩa vụ tài chính (tiền sử dụng đất) chưa làm nghĩa vụ với Nhà nước theo quy định tại các Điều 6, 7 của Nghị định số 38/2000/NĐ-CP ngày 23/08/2000 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất.

Việc tính giá đền bù, hỗ trợ thiệt hại về đất ở được áp dụng như sau:

b.1.1. Đối với đất ở có giấy tờ hợp lệ quyền sử dụng đất ở, đền bù bằng 100% đơn giá đất ở để tính đền bù quy định tại Khoản 2 Điều này.

b.1.2. Đối với đất ở không có giấy tờ hợp lệ về quyền sử dụng đất:

b.1.2.1. Đất ở sử dụng ổn định từ trước ngày 18/12/1980 (ngày ban hành Hiến pháp năm 1980): Đền bù bằng 100% đơn giá đất ở.

b.1.2.2. Đất ở sử dụng ổn định từ ngày 18/12/1980 đến trước ngày 15/10/1993 (ngày Luật đất đai năm 1993 có hiệu lực thi hành) tính đền bù bằng 100% đơn giá đất ở, trừ đi 20% tiền sử dụng đất phải nộp theo quy định *[đơn*

giá đền bù = đơn giá đất ở để tính đền bù - (20% x đơn giá đất quy định tại Quyết định số 05/QĐ-UB-QLĐT)].

b.1.2.3. Đất ở sử dụng ổn định từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 22/4/2002 (ngày Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Chỉ thị số 08/2002/CT-UB), **tính hỗ trợ bằng** 100% đơn giá đất ở, trừ đi 100% tiền sử dụng đất theo quy định *[đơn giá hỗ trợ = đơn giá đất ở để tính đền bù - (100% x đơn giá đất quy định tại Quyết định số 05/QĐ-UB-QLĐT)]*.

Trong trường hợp người đang sử dụng có nguồn gốc do nhận chuyển nhượng của người không có giấy tờ hợp lệ về quyền sử dụng đất ở quy định tại Mục b.1.2.3 này, chỉ có giấy tờ chuyển nhượng giữa hai bên được Ủy ban nhân dân phường, xã xác nhận hoặc người đang sử dụng đất ở được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích từ đất nông nghiệp sang làm đất ở từ ngày 15/10/1993 trở về sau thì đơn giá hỗ trợ tính bằng 100% đơn giá đất ở trừ đi 40% tiền sử dụng đất phải nộp theo quy định *[đơn giá hỗ trợ = đơn giá đất ở để tính đền bù - (40% x đơn giá đất quy định tại Quyết định số 05/QĐ-UB-QLĐT)]*.

b.1.2.4. Đất ở tự chuyển mục đích sử dụng từ ngày 22/4/2002 trở về sau, tính đền bù theo giá đền bù đất trồng cây lâu năm.

b.1.3. Trường hợp người đang sử dụng đất ở có nguồn gốc do nhận chuyển nhượng trực tiếp hoặc gián tiếp (chuyển nhượng qua nhiều lần) đất ở của người có giấy tờ hợp lệ hoặc của người không có giấy tờ hợp lệ về quyền sử dụng đất ở nhưng được đền bù thiệt hại theo quy định tại các Điểm b.1.1, b.1.2.1, b.1.2.2 trên thì người đang sử dụng được tính đền bù theo mức giá đền bù của người chủ sử dụng cũ đầu tiên.

b.1.4. Việc tính trừ nghĩa vụ tài chính (tiền sử dụng đất) còn phải xét đến các trường hợp được miễn, giảm tiền sử dụng đất theo quy định tại Điều 9, Điều 10 Nghị định 38/2000/NĐ-CP ngày 23/8/2000 của Chính phủ và quy định tại Phần C, Thông tư số 115/2000/TT-BTC ngày 11/12/2000 của Bộ Tài chính.

b.1.5. Các trường hợp sau khi trừ tiền sử dụng đất theo quy định thì mức giá đền bù đất ở không được thấp hơn mức giá đền bù đất trồng cây lâu năm quy định tại khoản 3, Điều 4 của Bản quy định này.

b.2. Đối với đất ở có nguồn gốc chiếm dụng thì không được đền bù thiệt hại về đất, có thể được xét hỗ trợ từng trường hợp cụ thể với mức hỗ trợ bằng tiền không quá 30% đơn giá đất ở tính đền bù tùy theo thời điểm chiếm dụng trước hay sau ngày 15/10/1993. Cụ thể là:

- Chiếm dụng từ trước ngày 15/10/1993 hỗ trợ bằng 30% đơn giá đất ở để tính đền bù.

- Chiếm dụng từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 22/4/2002, hỗ trợ bằng 15% đơn giá đất ở để tính đền bù.

- Chiếm dụng từ ngày 22/4/2002 trở về sau thì không xét hỗ trợ, phải tự di dời không điều kiện.

- Mức diện tích đất ở chiếm dụng để xét hỗ trợ không quá 100m^2/hộ. Phần diện tích còn lại ngoài 100m^2 đang sử dụng (nếu có) sẽ được xét hỗ trợ theo mức giá hỗ trợ đối với đất nông nghiệp có nguồn gốc chiếm dụng.

c. Về hạn mức đất ở để tính đền bù và xác định nghĩa vụ tài chính đối với đất ở bị thu hồi :

c.1. Trường hợp diện tích đang sử dụng bị thu hồi toàn bộ nhỏ hơn 200m^2 (trong đó vừa có đất ở, vừa có đất nông nghiệp) thì tính đền bù toàn bộ diện tích này theo đất ở.

c.2. Trường hợp diện tích bị thu hồi lớn hơn 200m^2 thì tính đền bù như sau:

- Nếu có giấy chứng nhận xác định rõ diện tích đất ở do cơ quan có thẩm quyền cấp thì tính đền bù theo diện tích ghi trong giấy chứng nhận. Trường hợp diện tích ghi trong giấy chứng nhận nhỏ hơn 200m^2 nhưng diện tích thực tế đang sử dụng lớn hơn 200 m^2 thì tính đền bù 200 m^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 tính đền bù đất ở không quá 200 m^2.

c.3. Phần diện tích đất ở và khuôn viên còn lại ngoài 200 m^2 tính đền bù như sau:

c.3.1. Trường hợp hiện trạng đất là đất ở thì tính đền bù theo đơn giá đất ở để tính đền bù, trừ đi 100% tiền sử dụng đất phải nộp theo quy định.

c.3.2. Trường hợp hiện trạng vừa có đất ở, vừa có đất nông nghiệp nằm xen kẽ trong khuôn viên đất ở của một chủ sử dụng đất thì tính đền bù theo đơn giá là 250.000 đ/m^2 hoặc là 300.000 đ/m^2 tùy theo giá trị vị trí lô thửa đất và được tính tăng thêm 50% đơn giá nếu khuôn viên đất ở có vị trí mặt tiền đường, với mức diện tích không quá 200m^2/hộ (tính từ m^2 thứ 201 đến không quá m^2 thứ 400), phần diện tích còn lại (nếu có) tính theo đơn giá đền bù đất trồng cây lâu năm.

c.4. Riêng mức diện tích đất ở tái bố trí, thực hiện theo chính sách tái định cư được duyệt.

4. Trường hợp diện tích đất ở sau khi bị thu hồi còn lại dưới 40 m^2/căn nhà, thì xử lý theo chỉ đạo của Ủy ban nhân dân thành phố tại Công văn số 1405/UB-ĐT ngày 28/4/2000 "Về việc xử lý các căn hộ sau khi giải tỏa có diện tích khuôn viên còn lại nhỏ hơn quy chuẩn xây dựng tại thành phố (dưới 40 m^2)"

Điều 4. Đền bù thiệt hại đối với đất nông nghiệp:

Người đang sử dụng đất nông nghiệp có một trong các điều kiện quy định tại Điều 1 của Bản quy định này thì được đền bù thiệt hại bằng tiền như sau:

Đơn giá đền bù thiệt hại đất trồng cây hàng năm, kể cả ao, hồ tự đào áp dụng theo đơn giá tối đa (hạng 1) quy định tại Quyết định số 05/QĐ-UB-QLĐT ngày 04/01/1995 của Ủy ban nhân dân thành phố là 19.300 đ/m^2, nhân với hệ số K ≈ 7,77. Mức giá đền bù là 150.000 đ/m^2.

Đối với phần diện tích đất biền ven kênh rạch thuộc quyền sử dụng của các hộ gia đình và cá nhân thì tính đền bù bằng 50% đơn giá đền bù của đất trồng hàng năm quy định tại khoản 1, Điều này.

Đối với đất trồng cây lâu năm (có nguồn gốc là đất ruộng đã đầu tư cải tạo, bồi đắp thành vườn), được tính đền bù theo đơn giá là 200.000đ/m^2.

Đối với phần diện tích đất nông nghiệp có vị trí tiếp giáp với lề đường hiện hữu (mặt tiền đường Xa lộ Hà Nội, đường Võ Văn Ngân, đường Nam Cao, đường Lã Xuân Oai, Bưng ông Thoàn, đường Bưng Sáu Xã và mặt tiền các hẻm lớn hơn 6m) của một hộ sử dụng đất bị thu hồi, được tính tăng thêm không quá 50% đơn giá đền bù đã quy định, tính trong phạm vi 100m kể từ tim đường.

Đối với đất nông nghiệp có nguồn gốc chiếm dụng thì không được đền bù thiệt hại về đất nhưng được xét hỗ trợ như sau:

- Sử dụng từ trước ngày 15/10/1993: hỗ trợ không quá 80% đơn giá đền bù quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4 Điều này.

- Sử dụng từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 22/4/2002: hỗ trợ không quá 50% đơn giá đền bù quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4 Điều này.

- Sử dụng từ ngày 22/4/2002 trở về sau: Không xét hỗ trợ.

Đối với đất nông nghiệp có nguồn gốc do cơ quan, đơn vị của Nhà nước trực tiếp quản lý và cho thuê, mượn canh tác có thời hạn, nay bị thu hồi thì người đang sử dụng (người thuê, mượn) được tính đền bù chi phí đã đầu tư vào đất theo thực tế nhưng không thấp hơn mức hỗ trợ của trường hợp chiếm dụng đất có cùng thời điểm sử dụng (quy định tại khoản 5 Điều này) và do Hội đồng đền bù của dự án xem xét, giải quyết từng trường hợp.

Đối với hộ có đất nông nghiệp có diện tích trên 1.000m^2/hộ bị thu hồi toàn bộ và được đền bù thiệt hại (không thuộc diện lấn chiếm) có nguồn gốc trực tiếp sử dụng với quá trình liên tục đến khi bị thu hồi đất, có hộ khẩu thường trú trên địa bàn quận 9 nếu có nhu cầu về chỗ ở thì sẽ được Hội đồng đền bù của dự án xem xét, giải quyết mua căn hộ chung cư tại khu tái định cư theo chính sách tái định cư của dự án được duyệt.

Điều 5. Đối với đất của các cơ quan, đơn vị Nhà nước và tổ chức khác đang sử dụng (đất chuyên dùng) :

1. Cơ quan Nhà nước, 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 đền bù thiệt hại về đất, nhưng được đền bù thiệt hại chi phí đã đầu tư vào đất, nếu tiền đó không thuộc nguồn vốn của ngân sách Nhà nước.

2. 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 nộp tiền sử dụng đất bằng tiền thuộc nguồn vốn của ngân

sách Nhà nước thì khi Nhà nước thu hồi đất không được đền bù thiệt hại về đất, nhưng được đền bù chi phí đã đầu tư vào đất, nếu tiền đó không thuộc nguồn vốn của ngân sách Nhà nước.

3. 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 đền bù thiệt hại về đất (đất chuyên dùng).

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.

4. Các trường hợp bị thu hồi toàn bộ đất hoặc bị thu hồi một phần diện tích đất đang sử dụng nhưng phần diện tích còn lại không sử dụng được và phải di dời toàn bộ mà Nhà nước không có điều kiện giao đất khác thì Hội đồng đền bù thiệt hại giải phóng mặt bằng của dự án tổ chức điều tra hiện trạng và lập hồ sơ đền bù, hỗ trợ thiệt hại bằng tiền cụ thể đối với từng trường hợp, báo cáo thẩm định và trình duyệt theo trình tự quy định, trên cơ sở nguyên tắc tính giá đền bù, hỗ trợ thiệt hại về đất như sau:

4.1. Đối với đất được Nhà nước giao đất mà không phải đền bù về đất khi được giao và không phải nộp tiền sử dụng đất hoặc có chi phí đền bù về đất và đã nộp tiền sử dụng đất nhưng bằng nguồn vốn thuộc ngân sách Nhà nước thì được tính hỗ trợ bằng 100% đơn giá đất quy định tại Quyết định số 05/QĐ-UB-QLĐT ngày 04/01/1995 của Ủy ban nhân dân thành phố, nhưng số tiền hỗ trợ sẽ được thu nộp cho ngân sách Nhà nước. Cơ quan, đơn vị bị thu hồi đất có nhu cầu sử dụng nguồn tiền này thì lập dự án đầu tư trình Cơ quan có thẩm quyền xét duyệt theo quy định.

4.2. Đối với đất được Nhà nước giao đất nhưng có chi phí đền bù về đất và đã nộp tiền sử dụng đất bằng nguồn vốn không thuộc ngân sách Nhà nước hoặc đất đang ký hợp đồng thuê của Nhà nước nhưng có nguồn gốc trước đó là đất tự tạo lập bằng nguồn vốn không thuộc ngân sách Nhà nước và sau đó chuyển sang hình thức thuê đất theo quy định của Nhà nước, thì được tính đền bù thiệt hại về đất.

- Trường hợp đất có nguồn gốc trước đó đã là đất ở hoặc đất mua của Nhà nước theo cơ chế thị trường thì áp dụng theo đơn giá đất ở để tính đền bù quy định tại mục a, khoản 2, Điều 3 của Bản quy định này,

- 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 của Ủy ban nhân dân thành phố (đối với nguồn gốc trước đó là đất nông nghiệp) và tối đa không quá 60% đơn giá đất ở để tính đền bù theo phương án đền bù được duyệt (đối với nguồn gốc trước đó là đất chuyên dùng).

4.3. Đối với đất được Nhà nước cho thuê đất (trừ trường hợp nêu tại Điểm 4.2 trên), cơ quan, đơn vị, tổ chức đang sử dụng không phải đền bù về đất, chỉ

nộp tiền thuê đất thì được tính đền bù chi phí đã đầu tư vào đất theo thực tế và do Hội đồng đền bù của dự án xem xét, xác định chi phí đền bù cụ thể từng trường hợp.

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.

5. Trên cơ sở quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4 Điều này, Hội đồng đền bù thiệt hại giải phóng mặt bằng của dự án tổ chức điều tra hiện trạng và lập phương án di chuyển, đền bù, hỗ trợ cụ thể đối với từng trường hợp. Trường hợp có vướng mắc thì báo cáo, đề xuất và trình Ủy ban nhân dân thành phố quyết định.

PHẦN II. ĐỀN BÙ, HỖ TRỢ THIỆT HẠI VỀ TÀI SẢN

Điều 6. Đền bù nhà, công trình thuộc sở hữu tư nhân:

1. Đơn giá xây dựng nhà, công trình và vật kiến trúc khác để tính đền bù, hỗ trợ thiệt hại áp dụng theo đơn giá xây dựng mới quy định tại các 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 23/2/2001 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, nhân với hệ số 1,2.

2. Đối với nhà, công trình xây dựng trên đất thuộc đối tượng được đền bù thiệt hại về đất (theo quy định tại Điều 1 và tại các điểm b.1, mục b, khoản 3, Điều 3 của Bản quy định này) có giấy tờ hợp lệ về nhà ở hoặc không có giấy tờ hợp lệ, nhưng không vi phạm quy hoạch lộ giới và hành lang bảo vệ các công trình hạ tầng kỹ thuật và đã xây dựng từ trước ngày 22/4/2002 được đền bù 100% đơn giá quy định tại khoản 1, Điều này.

- Nhà, công trình xây dựng vi phạm quy hoạch lộ giới và hành lang bảo vệ các công trình hạ tầng kỹ thuật thì tính hỗ trợ không quá 70% đơn giá quy định tại khoản 1, Điều này.

- Nhà, công trình xây dựng từ ngày 22/4/2002 trở về sau thì không xét hỗ trợ.

- Nhà, công trình có thể tháo rời và di chuyển đến chỗ ở mới để lắp đặt lại thì chỉ đền bù các chi phí tháo dỡ, vận chuyển, lắp đặt và chi phí hao hụt trong quá trình tháo dỡ, vận chuyển, lắp đặt và do Hội đồng đền bù của dự án xem xét, giải quyết cụ thể.

3. Đối với nhà, công trình xây dựng trên đất thuộc đối tượng không được đền bù thiệt hại về đất (theo quy định tại Điều 2 và tại điểm b.2, mục b, khoản 3, Điều 3 của Bản quy định này) và không vi phạm quy hoạch lộ giới và hành lang bảo vệ các công trình hạ tầng kỹ thuật xây dựng từ trước ngày 22/4/2002 được hỗ trợ không quá 70% đơn giá quy định tại khoản 1, Điều này. Trường hợp khi xây dựng đã vi phạm thì được xét hỗ trợ không quá 30% đơn giá quy định tại khoản 1, Điều này.

Nhà, công trình xây dựng từ ngày 22/4/2002 trở về sau thì không xét hỗ trợ, phải tự di dời không điều kiện.

4. Nhà chỉ phá dỡ một phần nhưng không sử dụng ở lại được và phải phá dỡ toàn bộ thì tính đền bù như nhà phải phá dỡ toàn bộ. Nhà chỉ phá dỡ một phần nhưng còn sử dụng được thì tính đền bù phần diện tích phá dỡ theo đơn giá đền bù, hỗ trợ đã quy định và được hỗ trợ thêm từ 10%-20% giá trị phần xây dựng được đền bù, hỗ trợ tùy theo quy mô diện tích của phần kết cấu xây dựng bị phá dỡ và do Hội đồng đền bù của dự án xác định mức tỷ lệ % cụ thể.

Phần diện tích nhà để tính đền bù, hỗ trợ là phần kết cấu chính của căn nhà, không tính phần diện tích mái che cơi nới bằng vật liệu tạm

5. Đối với các loại nhà sàn xây dựng không hợp pháp trên sông và kênh, rạch:

a) Hội đồng đền bù của dự án lập đơn giá cụ thể trên cơ sở vận dụng đơn giá kết cấu xây dựng nhà tương ứng quy định tại Quyết định số 5184/QĐ-UB-KT ngày 09/11/1996 và số 15/2001/QĐ-UB ngày 23/2/2001 của Ủy ban nhân dân thành phố, nhân với hệ số 1,2 và xem xét giải quyết mức hỗ trợ di dời như sau:

b) Đối với nhà xây dựng và sử dụng từ trước ngày 15/10/1993:

b.1. Hỗ trợ không quá 70% trị giá nhà với diện tích theo hiện trạng xây dựng và đơn giá xây dựng nhà quy định tại mục a, khoản 5 này.

b.2. Hỗ trợ thêm không quá 30% trị giá đất với mức diện tích hỗ trợ theo diện tích xây dựng nhà nhưng không quá 40m^2/hộ. Đơn giá đất để tính hỗ trợ áp dụng theo quy định tại mục a, khoản 2, Điều 3 của Bản quy định này.

b.3. Được xem xét tái định cư hoặc tạm cư tại các căn hộ chung cư của dự án theo phương án tái bố trí do Hội đồng đền bù của dự án lập, được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

c) Đối với nhà xây dựng và sử dụng từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 22/4/2002: không xét hỗ trợ nhà và đất. Ủy ban nhân dân quận tổ chức vận động các hộ thu xếp về nơi ở cũ và có thể xét hỗ trợ một lần tiền với mức không quá 5.000.000đ/hộ. Trường hợp đặc biệt hỗ trợ không quá 10.000.000đồng/hộ

d) Đối với nhà xây dựng và sử dụng từ ngày 22/4/2002 trở về sau: không xét hỗ trợ, phải tự di dời không điều kiện.

e) Các trường hợp đặc biệt (về thời gian chiếm ngụ, về hoàn cảnh, về mục đính xây dựng…), Hội đồng đền bù của dự án xem xét, thống nhất giải quyết mức hỗ trợ cụ thể từng trường hợp.

Điều 7. Đền bù nhà, xưởng, vật kiến trúc của các doanh nghiệp và tổ chức khác :

1. Đối với nhà, xưởng, vật kiến trúc và tài sản khác của các doanh nghiệp và tổ chức khác có thể tháo rời và di chuyển lắp đặt lại thì chỉ đền bù các chi phí tháo dỡ, vận chuyển, lắp đặt và chi phí hao hụt trong quá trình tháo dỡ, vận chuyển, lắp đặt theo chí phí thực tế do Hội đồng đền bù thiệt hại giải phóng mặt bằng của dự án xác định.

2. Trường hợp di dời toàn bộ nhà, xưởng, và vật kiến trúc khác thì tính đền bù theo mức thiệt hại thực tế nhưng không thấp hơn 60% giá trị của nhà, công trình theo đơn giá quy định tại khoản 1, Điều 6 của Bản quy định này.

3. Trụ sở cơ quan hành chánh sự nghiệp, trường học, trạm y tế … chỉ bị thu hồi một phần diện tích đất có vật kiến trúc sẽ được đơn vị chủ đầu tư và Hội đồng đền bù thiệt hại giải phóng mặt bằng của dự án lập dự toán chi phí phá dỡ và xây dựng lại mới tương ứng với hiện trạng kết cấu xây dựng cũ.

4. Đối với các công trình văn hoá, di tích lịch sử, nhà thờ, đình, chùa … phải di dời, Hội đồng đền bù thiệt hại giải phóng mặt bằng của dự án báo cáo Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận, trình Ủy ban nhân dân thành phố quyết định.

5. Trường hợp cơ quan đơn vị và tổ chức đang sử dụng nhà, đất có nguồn gốc thuộc sở hữu Nhà nước đang cho thuê thì tự giải quyết chấm dứt hợp đồng với bên thuê.

Điều 8. Đối với nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước:

1. Các hộ gia đình và cá nhân đang sử dụng nhà có nguồn gốc thuộc sở hữu nhà Nhà nước (có quyết định của cơ quan, đơn vị Nhà nước có thẩm quyền cấp nhà, tạm cấp, tạm giao, hợp đồng thuê nhà) hoặc nhà do nguồn vốn ngân sách Nhà nước tạo lập, bị thu hồi thì không tính thiệt hại về nhà và đất. Người đang sử dụng bị thu hồi được xem xét cho tiếp tục thuê một căn nhà khác theo quyết định của ủy ban nhân dân quận.

- Nếu không thuê nhà và có yêu cầu mua căn hộ chung cư thì được xét giải quyết mua một căn hộ chung cư theo giá tái bố trí được duyệt.

2. Trường hợp người đang sử dụng nhà chấp nhận tự di chuyển, không yêu cầu thuê nhà thuộc sở hữu Nhà nước, được hỗ trợ một lần tiền như sau:

a) Mức hỗ trợ về giá trị đất ở và nhà ở:

a.1 Nhà phố và nhà có khuôn viên riêng: Tính hỗ trợ bằng 60% đơn giá đất ở quy định tại Quyết định 05/QĐ-UB ngày 4/1/1995 và các văn bản điều chỉnh, bổ sung có liên quan của Ủy ban nhân dân thành phố và có hỗ trợ thêm, để tổng cộng mức hỗ trợ bằng 60% mức giá đền bù đất ở có giấy tờ hợp lệ về quyền sử dụng đất ở của tư nhân có cùng vị trí (quy định tại tiết b.1.1, điểm b.1, mục b, khoản 3, Điều 3 của Bản quy định này) và 60% đơn giá xây dựng nhà có cùng kết cấu của nhà có giấy tờ hợp lệ về quyền sử dụng nhà ở của tư nhân (quy định tại khoản 1, Điều 6 của Bản quy định này).

a.2. Nhà chung cư, nhà ở tập thể nhiều hộ, nhiều tầng:

a.2.1. Hỗ trợ về giá trị đất: được hỗ trợ giá đất ở theo mức hỗ trợ quy định tại điểm a.1 trên (bằng 60% mức giá đền bù đất ở có giấy tờ hợp lệ có cùng vị trí) và được phân bổ tùy thuộc tầng nhà theo hệ số như sau:

Chung cư	Mức hỗ trợ giá trị đất x Hệ số các tầng			
	Căn hộ tầng trệt	Căn hộ lầu 1	Căn hộ lầu 2	Căn hộ từ lầu 3 trở lên
2 tầng	60% x 0,7	60% x 0,5		
3 tầng	60% x 0,7	60% x 0,5	60% x 0,4	
4 tầng trở lên	60% x 0,7	60% x 0,5	60% x 0,4	60% x 0,3

a.2.2. Đối với phần giá trị nhà đang sử dụng, tính hỗ trợ bằng 60% đơn giá xây dựng nhà như quy định tại điểm a.1 trên.

a.3 Số m^2 sàn sử dụng để tính hỗ trợ là số m^2 ghi trong quyết định tạm cấp, tạm giao hay hợp đồng thuê nhà hoặc giấy cấp nhà của cơ quan Nhà nước (do cơ quan, đơn vị quản lý căn nhà xác nhận. Đối với hộ gia đình ở chung cư, ở trong một căn nhà có nhiều hộ thì số m^2 tính hỗ trợ tương ứng với diện tích sàn nhà của mỗi hộ đang sử dụng, không tính diện tích hành lang, ban công, lối đi chung và diện tích lấn chiếm.

a.4 Về diện tích đất để tính hỗ trợ:

- Diện tích đất để tính hỗ trợ 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 đất ghi trong giấy tờ nhỏ hơn diện tích thực tế sử dụng và diện tích đang sử dụng này không lớn hơn $200m^2$/hộ thì tính hỗ trợ cho toàn bộ diện tích thực tế sử dụng (nếu không thuộc diện lấn chiếm).

- Trường hợp diện tích đang sử dụng lớn hơn $200m^2$/hộ thì phần diện tích ngoài $200m^2$ (không thuộc diện lấn chiếm) được tính hỗ trợ bằng 60% đơn giá đất ở để tính đền bù (quy định tại tiết b.1.1, điểm b.1, mục b, Điều 3 của Bản quy định này) trừ đi 100% tiền sử dụng đất phải nộp theo qui định.

b) Trường hợp hộ gia đình đã tự cải tạo, nâng cấp, xây dựng mới, tăng thêm diện tích nhà, được cơ quan có thẩm quyền cho phép thì được đền bù 100% giá trị xây dựng. Trường hợp tự cải tạo, xây dựng không phép thì được xét hỗ trợ không quá 70% giá trị xây dựng. Nếu cải tạo, xây dựng từ ngày 22/4/2002 trở về sau, thì không xét hỗ trợ.

3. Nhà có nguồn gốc thuộc sở hữu Nhà nước bị thu hồi một phần đất ở, nhà ở và còn sử dụng để ở lại được thì người đang sử dụng không được đền bù thiệt hại phần diện tích nhà bị phá dỡ, và đất bị thu hồi, nhưng được hỗ trợ thiệt hại bằng với mức hỗ trợ của trường hợp bị thu hồi toàn bộ nhà ở, đất ở (quy định tại khoản 2 Điều này).

4. Các hộ gia đình và cá nhân đang sử dụng nhà có nguồn gốc thuộc sở hữu Nhà nước nay phải di chuyển, được hưởng các khoản hỗ trợ về nhà và đất theo quy định tại ĐIỀU này và các khoản hỗ trợ khác quy định tại Điều 12 của Bản quy định này.

5. Nhà thuộc sở hữu Nhà nước hoặc do các nguồn vốn của ngân sách Nhà nước tạo lập bị chiếm dụng không hợp pháp, Hội đồng đền bù thiệt hại giải phóng mặt bằng của dự án báo cáo cho ủy ban nhân dân quận hoặc ủy ban nhân dân thành phố ra quyết định thu hồi không điều kiện.

Điều 9. Trường hợp người đang sử dụng nhà, đất có nguồn gốc được Nhà nước giao cho các cơ quan, đơn vị sử dụng không phải vào mục đích làm nhà ở và không phải nộp tiền sử dụng đất, nhưng các cơ quan, đơn vị này đã tự phân chia cho cá nhân để làm nhà ở, thì giao Sở Địa chính - Nhà đất thụ lý phối hợp với Hội đồng đền bù của dự án và Ủy ban nhân dân quận 9 xem xét, giải quyết cụ thể từng trường hợp theo quy định chung của Ủy ban nhân dân thành phố. Nếu có vướng mắc thì báo cáo, đề xuất Ủy ban nhân dân thành phố quyết định.

Điều 10. Đền bù về tài sản khác :

1. Nhà có hệ thống điện thoại, điện, nước (thuê bao), giếng nước được đền bù:

- Điện thoại: Theo giá lắp đặt mới hoặùc di dời của Công ty Điện thoại thành phố.

- Đồng hồ điện chính (thuê bao): Theo giá lắp đặt mới hoặùc di dời của Công ty Điện lực thành phố.

- Đồng hồ nước (thuê bao): Theo giá lắp đặt mới hoặc di dời của Công ty Cấp nước thành phố.

- Giếng nước khoan:

+ 1.500.000 đ/giếng (sâu dưới 30m/giếng)

+ 3.000.000 đ/giếng (sâu từ 30m đến dưới 50m/giếng)

+ 5.000.000 đ/giếng (sâu từ 50m/giếng trở lên)

- Giếng nước đào thủ công: 80.000 đ/mét sâu.

2. Các vật kiến trúc khác:

a) Các vật kiến trúc khác được đền bù theo đơn giá ghi trong các 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 23/2/2001 của ủy ban nhân dân thành phố, nhân hệ số 1,2.

b) Đối với các công trình hạ tầng kỹ thuật (đèn đường, cáp điện thoại, đường điện, đường cấp thoát nước …) sẽ áp dụng phương án di dời cụ thể cho từng trường hợp. Phương án di dời và đền bù thiệt hại 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 xét duyệt. (Mức đền bù thiệt hại bằng giá trị xây dựng mới của công trình có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương với công trình bị phá dỡ).

Điều 11. Đền bù hoa màu, cây trồng, vật nuôi, mồ mả:

1. Đối với hoa màu, cây trồng: áp dụng theo khung giá ghi trong Bảng

phụ lục kèm theo Bản quy định này. Đối với vườn trồng cây chuyên canh, được tính tăng không quá 50% khung giá.

Đối với vật nuôi (tôm, cá) thì tính đền bù giá trị sản lượng thực tế thiệt hại của vụ đó theo thời giá tại địa phương.

2. Đền bù chi phí bốc mộ và hỗ trợ chi phí cải táng như sau:

- Mộ đất: 1.000.000 đ/mộ
- Mộ xây thường, đá ong: 1.500.000 đ/mộ
- Mộ xây bán kiên cố: 2.500.000 đ/mộ
- Mộ xây kiên cố: 4.000.000 đ/mộ
- Mộ cốt cải táng: 400.000 đ/mộ
- Hỗ trợ tiền đất cải táng: 2.000.000 đ/mộ

- Đối với mộ đặc biệt kiên cố hoặc có kiến trúc phức tạp thì Hội đồng đền bù của dự án xem xét, xác định mức đền bù hợp lý cho từng trường hợp.

- Đối với mộ vắng chủ, vô chủ thì Chủ đầu tư hợp đồng với Đơn vị phục vụ mai táng của địa phương tổ chức bốc mộ, cải táng (sau thời hạn có Thông báo bốc mộ).

PHẦN III. CÁC KHOẢN HỖ TRỢ KHÁC:

Điều 12. Các tổ chức, hộ gia đình và cá nhân bị thu hồi đất (không thuộc diện lấn chiếm) có nhà ở phải di chuyển toàn bộ, ngoài mức đền bù hỗ trợ thiệt hại về nhà và đất, được hỗ trợ thêm các khoản như sau:

1. **Hỗ trợ ổn định về đời sống**: được hỗ trợ một lần 1.000.000 đồng cho mỗi 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 đã có thời hạn tạm trú tối thiểu 5 năm, kể cả đối tượng thuộc diện KT3, được nhận mức hỗ trợ như nhân khẩu thường trú.

2. **Hỗ trợ chi phí tháo dỡ, di dời nhà**:

a) Hộ dân cư: 2.000.000 đ/căn/hộ cấp 3 trở lên và 1.000.000 đ/căn/hộ cấp 4, nhà tạm, nếu di chuyển trong phạm vi thành phố. Trường hợp di chuyển đến tỉnh khác ngoài phạm vi thành phố thì được hỗ trợ gấp đôi mức hỗ trợ trên.

b) Cơ quan, đơn vị: hỗ trợ theo khối lượng và chi phí thực tế di chuyển và do Hội đồng đền bù thiệt hại giải phóng mặt bằng của dự án xem xét, giải quyết mức hỗ trợ cụ thể cho từng trường hợp.

3. **Hỗ trợ thiệt hại do ngừng sản xuất, kinh doanh:**

a) Đối với hộ kinh doanh có giấy phép hoặc có đăng ký kinh doanh:

- Hộ có doanh thu dưới 2.000.000 đ/tháng: được hỗ trợ 1.000.000 đ/hộ.

- Hộ có doanh thu từ 2.000.000 đ/tháng đến dưới 4.000.000 đ/tháng: được hỗ trợ 2.000.000 đ/hộ.

- Hộ có doanh thu từ 4.000.000 đ/tháng đến dưới 6.000.000 đ/tháng: được hỗ trợ 3.000.000 đ/hộ.

- Hộ có doanh thu từ 6.000.000 đ/tháng đến dưới 8.000.000 đ/tháng: được hỗ trợ 5.000.000 đ/hộ.

- Hộ có doanh thu từ 8.000.000 đ/tháng đến dưới 10.000.000 đ/tháng: được hỗ trợ 7.000.000 đ/hộ.

- Hộ có doanh thu từ 10.000.000 đ/tháng trở lên: được hỗ theo thực lãi trong 6 tháng, nhưng không thấp hơn 8.000.000 đ/hộ.

- Doanh thu và thực lãi để tính hỗ trợ là doanh thu và thực lãi bình quân của các tháng trong năm gần nhất (căn cứ theo số liệu của Chi cục Thuế quận cung cấp)

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

b.1. Hỗ trợ tiền lương theo chế độ trợ cấp ngừng việc cho số CBCNV làm việc tại địa điểm trực tiếp sản xuất kinh doanh phải di chuyển trong 3 tháng. Căn cứ vào bảng trả lương của bộ phận này của bình quân 6 tháng trước đó, không tính hỗ trợ đối với CBCNV đơn vị hành chánh sự nghiệp hưởng lương từ ngân sách Nhà nước và lao động hợp đồng ngắn hạn.

b.2. Hỗ trợ thực lãi trong 3 tháng (thực lãi để tính hỗ trợ là thực lãi của địa điểm trực tiếp sản xuất, kinh doanh phải điều chỉnh, di chuyển được thể hiện trong quyết toán bình quân 6 tháng trước đó, có phê duyệt của cơ quan có thẩm quyền).

c) Đối với các hộ kinh doanh bị thu hồi và phá dỡ một phần nhà ở, gây ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh và hộ kinh doanh không có giấy phép hoặc không có đăng ký kinh doanh nhưng có thực hiện nghĩa vụ thuế đối với Nhà nước thì được tính mức hỗ trợ không quá 50% mức hỗ trợ quy định tại mục a, khoản 3 này. Các trường hợp kinh doanh khác, Hội đồng đền bù của dự án xem xét giải quyết mức hỗ trợ thiệt hại với mức không thấp hơn 500.000 đ/hộ.

4. Đối với gia đình chính sách, được hỗ trợ thêm cho mỗi hộ gia đình:

a) Bà mẹ Việt Nam anh hùng, anh hùng Lực lượng vũ trang nhân dân, Anh hùng lao động: 5.000.000 đ/hộ.

b) Thương binh, gia đình Liệt sĩ (cha, mẹ, vợ, chồng, con là Liệt sĩ): 3.000.000đ/hộ

c) Gia đình có công với cách mạng, gia đình cán bộ cách mạng lão thành và các đối tượng đang hưởng trợ cấp xã hội thường xuyên khác: 1.000.000 đ/hộ.

d) Trường hợp trong một hộ gia đình có nhiều đối tượng chính sách thì chỉ tính một mức hỗ trợ của đối tượng có mức hỗ trợ cao nhất.

5. Hỗ trợ chi phí đào tạo chuyển đổi ngành nghề do bị thu hồi đất sản xuất nông nghiệp:

Trong trường hợp một hộ bị thu hồi từ 30% đến 50% diện tích đất nông

nghiệp đang sử dụng hợp pháp, hợp lệ thì được 01 suất hỗ trợ ; từ trên 50% đến 70% diện tích thì được 02 suất hỗ trợ ; trên 70% diện tích thì được hỗ trợ cho tổng số lao động nông nghiệp trong độ tuổi có tên trong sổ hộ khẩu của hộ gia đình đó. Mức chi phí hỗ trợ cho 1 suất không quá 2.000.000 đ.

Trường hợp các lao động bị ảnh hưởng có yêu cầu đào tạo nghề (không nhận chi phí hỗ trợ) thì Ban quản lý dự án Khu Công nghệ cao thành phố phối hợp với Ủy ban nhân dân quận 9 tổ chức đào tạo nghề cho các đối tượng này.

6. Đối với các chủ sử dụng đất bị thu hồi chấp hành tốt chủ trương, chính sách và kế hoạch đền bù giải phóng mặt bằng, sẽ được thưởng bằng tiền:

a) Đối với trường hợp bị thu hồi toàn bộ nhà ở, đất hoặc toàn bộ đất nông nghiệp: 5.000.000đ/hộ.

b) Đối với trường hợp chỉ bị thu hồi một phần diện tích nhà ở: được thưởng không quá 50% mức thưởng quy định tại mục a trên.

c) Đối với trường hợp chỉ bị thu hồi một phần diện tích đất ở (không ảnh hưởng đến nhà) hoặc một phần diện tích đất nông nghiệp: được thưởng không quá 1.000.000đ/hộ.

7. Đối với các hộ có nhà ở, đất ở bị thu hồi và phải di chuyển toàn bộ, (không thuộc diện chiếm dụng) thuộc đối tượng được tái định cư nhưng có yêu cầu tự lo nơi ở mới, không vào khu tái định cư của dự án thì được hỗ trợ thêm không quá 20% giá trị đền bù, hỗ trợ thiệt hại về đất ở theo biên bản xác định giá trị đền bù, hỗ trợ về đất ở của hộ đó và tổng giá trị đền bù, hỗ trợ thiệt hại về đất ở của hộ đó không thấp hơn 25.000.000đ/hộ.

8. Đối với các hộ có hoàn cảnh khó khăn đặc biệt sẽ được xem xét hỗ trợ đặc biệt theo đề nghị thống nhất của Hội Đồng Đền Bù thiệt hại giải phóng mặt bằng của dự án.

9. Các trường hợp sử dụng nhà ở, đất ở có nguồn gốc chiếm dụng nay bị thu hồi và phải di dời, được hưởng thêm khoản hỗ trợ về chi phí di chuyển nhà và khen thưởng qui định của khoản 2 và khoản 6 của Điều này.

PHẦN IV: VỀ VIỆC TÁI ĐỊNH CƯ:

Điều 13. Ban Quản lý Dự án Khu Công Nghệ cao thành phố chịu trách nhiệm phối hợp với các cơ quan chức năng của thành phố và Hội Đồng Đền bù thiệt hại giải phóng mặt bằng của dự án lập kế hoạch cụ thể về việc xây dựng hoàn chỉnh các khu định cư mới cùng với phương án tái bố trí lại dân cư trong khu vực phải di chuyển theo chỉ đạo và quyết định của Ủy ban nhân dân thành phố. Việc bố trí lại dân cư được thực hiện theo các phương thức và nguyên tắc sau đây:

1. Áp dụng các phương thức thích hợp với qui định về đền bù, hỗ trợ thiệt hại và hoàn cảnh cụ thể của các hộ dân cư: điều chỉnh, bán đứt, bán trả góp, cho thuê với giá cả phù hợp với khả năng thanh toán của từng đối tượng trên nguyên tắc không kinh doanh, có sự hỗ trợ của nhà nước.

2. Qui hoạch các khu tái định cư của dự án:

Địa điểm, vị trí qui mô, thiết kế loại hình, diện tích đất ở, căn hộ chung cư tại khu tái định cư của dự án trên địa bàn quận 9 sẽ được xác định và công bố cụ thể theo Quyết định của Ủy ban nhân dân thành phố. Khu tái định cư đảm bảo hoàn chỉnh về cơ sở hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội và được qui hoạch xây dựng khu tái định cư 50ha tại phường Trường Thạnh, quận 9 kết hợp với nhận chuyển nhượng lại nền đất ở hoặc căn hộ chung cư sẵn có ở các dự án xây dựng khu dân cư trên địa bàn quận 9 để tái bố trí.

3. Việc xây dựng các khu tái định cư hoàn chỉnh đến đâu thì mới di dời dân đến đó.

Trường hợp cần thiết phải giải phóng mặt bằng ngay để thi công thì sẽ được bố trí nơi tạm cư hoàn chỉnh. Chi phí nơi tạm cư do đơn vị chủ đầu tư công trình chi trả. Trường hợp các hộ tự thu xếp nơi tạm cư thì được hỗ trợ chi phí tạm cư với mức 600.000đ/hộ/tháng đối với hộ có từ 4 nhân khẩu trở xuống. Đối với hộ có từ 5 nhân khẩu trở lên thì mỗi nhân khẩu được hỗ trợ 150.000đ/người/tháng trong suốt thời gian chờ bố trí nơi ở mới. Ngòai ra, các hộ tạm cư còn được hỗ trợ thêm chi phí di dời đến nơi tạm cư là 1.000.000đ/hộ.

a. Giá căn hộ chung cư và giá đất nền tại các khu tái định cư của dự án này sẽ được hỗ trợ như sau:

- Không tính tiền sử dụng đất đối với các căn hộ chung cư tái bố trí theo quy định hiện hành của Nhà nước.

- Nhà nước sẽ hỗ trợ một phần chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng xã hội (Bệnh viện, Trường học, Chợ, Nhà trẻ, Công viên,) và hạ tầng kỹ thuật (đường giao thông, hệ thống điện, hệ thống cấp thoát nước,)

- Đối tượng thuộc diện tái định cư không phải nộp lệ phí địa chính, lệ phí trước bạ, lệ phí cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất. Các khoản chi phí này do chủ đầu tư chịu.

b. Người được tái bố trí đất ở không phải nộp các khoản lệ phí có liên quan đến việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở. (Chủ đầu tư chịu)

4. Đơn giá diện tích đất nền nhà và căn hộ chung cư tại khu tái định cư:

a. Phương thức đền bù, tái bố trí lại căn hộ chung cư và đất ở khác thực hiện theo qui định tại mục a, khoản 3, Điều 3 của bản qui định này.

b. Diện tích căn hộ chung cư hoặc đất nền tái bố trí tại các khu tái định cư không thấp hơn 40m^2/hộ và tối đa không quá 200m^2/hộ.

c. Đơn giá đất nền tái bố trí không quá 1.500.000đ/m^2. Đơn giá căn hộ chung cư không quá 3.000.000đ/m^2 (tầng trệt)

d. Hội đồng đền bù thiệt hại giải phóng mặt bằng của dự án chịu trách nhiệm thông báo công khai quy định về mức giá đất ở, giá căn hộ chung cư tái bố trí tại các khu 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 lựa chọn phương thức, địa

điểm, vị trí, loại hình, diện tích, giá trị nhà ở, đất ở,… tại khu tái định cư của dự án

5. Điều kiện và hình thức tái định cư

a. Việc tái định cư được áp dụng cho các trường hợp có nhà ở, đất ở bị thu hồi và phải di chuyển toàn bộ, có giấy tờ hợp lệ hoặc không có giấy tờ hợp lệ về quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở nhưng thuộc đối tượng được đền bù thiệt hại về đất theo qui định tại mục b, khoản 3, điều 3 của bản qui định này, có yêu cầu tái bố trí với nguyên tắc một căn hộ/ một lô nền hoặc một căn hộ chung cư ở khu tái định cư của dự án.

b. Các trường hợp khác Hội đồng đền bù và giải phóng mặt bằng của dự án sẽ xem xét đề xuất giải quyết cụ thể từng trường hợp về yêu cầu tái định cư, tạm cư.

6. Nguyên tắc ưu tiên về chọn lựa vị trí đất ở, nhà ở tại các khu tái định cư:

Trong trường hợp nhiều hộ có chung nguyện vọng chọn lựa cùng vị trí nhà ở, đất ở tại khu tái định cư thì việc xét bố trí dựa theo tiêu chuẩn ưu tiên như sau:

a. Đất ở nơi cũ nằm ở vị trí mặt tiền đường và chấp hành di dời trước thời hạn của Hội đồng đền bù và giải phóng mặt bằng qui định.

b. Di dời đúng thời hạn và đăng ký tái định cư sớm.

c. Trường hợp không thể xét chọn theo các tiêu chuẩn trên thì tổ chức bốc thăm ngẫu nhiên.

7. Xử lý một số trường hợp cụ thể:

a. Đối với các hộ thuộc diện tái định cư có hoàn cảnh gia đình thật sự khó khăn, tổng giá trị đền bù, hỗ trợ về nhà ở, đất ở không đủ thanh toán giá trị căn hộ chung cư tại khu tái định cư, được Ủy ban nhân dân phường xác nhận thì được giải quyết như sau:

- Được trả góp phần giá trị chênh lệch về nhà ở, đất ở được đền bù với giá bán căn hộ chung cư với thời hạn tối thiểu là 10 năm, các khoản nợ được qui đổi ra bằng vàng 9999 vào thời điểm nợ và thời điểm trả khi thanh toán (sau khi đã trả trước toàn bộ số tiền đền bù thiệt hại về nhà ở, đất ở được nhận theo qui định)

- Các trường hợp cá biệt, Hội đồng đền bù thiệt hại giải phóng mặt bằng của dự án sẽ xem xét và giải quyết cụ thể trên cơ sở kéo dài thời hạn trả góp hoặc xét cho ký hợp đồng thuê nhà theo mức giá cho thuê được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

b. Trường hợp đặc biệt hộ gia đình có khuôn viên đất rộng, có tập quán nhiều thế hệ cùng chung sống trong một căn hộ (có trên 7 nhân khẩu), có diện tích xây dựng nhà và các công trình phục vụ sinh hoạt lớn hơn 200m2/hộ thì mức đất ở nhà ở tái bố trí của các hộ này có thể lớn hơn hạn mức qui định và sẽ do Hội đồng đền bù thiệt hại giải phóng mặt bằng của dự án đề xuất cụ thể từng trường hợp nhưng không quá hai lần hạn mức đã qui định và không vượt quá diện tích đất ở bị thu hồi hoặc được tái bố trí không quá hai căn hộ chung cư/ hộ.

8. Thủ tục cấp giấy chứng nhận nhà ở, đất ở:

Ủy ban nhân dân quận 9 phối hợp cùng các ngành chức năng của thành phố cùng đơn vị chủ đầu tư hướng dẫn các thủ tục hoàn chỉnh về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở và quyền sở hữu nhà ở theo qui định hiện hành. Các chi phí lập thủ tục do chủ đầu tư chi trả.

PHẦN V. TỔ CHỨC THỰC HIỆN:

Điều 14. Hội đồng đền bù thiệt hại giải phóng mặt bằng của dự án chịu trách nhiệm tổ chức tuyên truyền, phổ biến chủ trương, chính sách, kế hoạch đền bù, giải phóng mặt bằng đến từng hộ gia đình và cá nhân bị ảnh hưởng bởi dự án; giải thích, hướng dẫn cụ thể việc kê khai, thu tờ khai đối với các hộ dân bị giải toả; đồng thời xây dựng phương án đền bù hỗ trợ thiệt hại và tái định cư trình cơ quan có thẩm quyền thẩm định và phê duyệt phương án để thực hiện.

Điều 15. Hội đồng đền bù thiệt hại giải phóng mặt bằng có trâch nhiệm tổ chức thực hiện phương án đền bù, hỗ trợ thiệt hại và tái định cư đã được phê duyệt. Những trường hợp khiếu nại về đền bù hoặc có tranh chấp về quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà thì giải quyết như sau:

1. Những khiếu nại phát sinh trong quá trình đền bù tái định cư của dự án sẽ được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét giải quyết theo trình tự của luật khiếu nại, tố cáo ngày 02/12/ 1998.

2. Những tranh chấp về quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà chỉ được đền bù, hỗ trợ sau khi tranh chấp đã được cơ quan có thẩm quyền giải quyết bằng quyết định có hiệu lực thi hành.

3. Trong khi chờ giải quyết khiếu nại, tranh chấp thì người bị thu hồi đất vẫn phải chấp hành di chuyển, giải phóng mặt bằng và giao đất đúng kế hoạch được cơ quan có thẩm quyền qui định. Số tiền đền bù, hỗ trợ thiệt hại đã được xác định theo qui định sẽ được tạm gửi vào Ngân hàng nhà nước theo chế độ tiền gửi tiết kiệm không kỳ hạn, do chủ đầu tư tạm đứng tên.

Điều 16. Ủy ban nhân dân quận 9 và Ban Quản lý dự án Khu Công nghệ cao thành phố có trách nhiệm thường xuyên quan tâm theo dõi, giúp đỡ, tạo điều kiện tốt nhất để các hộ dân bị ảnh hưởng bởi dự án sớm ổn định nơi ở và cuộc sống nơi ở mới, nhất là việc học tập, hướng nghiệp, đào tạo, chuyển đổi ngành nghề và giải quyết việc làm cho các đối tượng có yêu cầu, các thủ tục giấy tờ khi chuyển đổi nơi ở, chuyển trường học./.

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ