

Số: 1877/1998/QĐ-UB-QLĐT

TP. Hồ Chí Minh, ngày 09 tháng 4 năm 1998

QUYẾT ĐỊNH CỦA UBND THÀNH PHỐ

Về việc ban hành bản quy định đền bù, trợ cấp thiệt hại
trong công trình quy hoạch xây dựng chung cư
Phan Văn Trị, tại phường 2, Quận 5.

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 và Nghị định số 90/CP của Chính phủ ban hành quy định về 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 ;

- Căn cứ Quyết định duyệt dự án đầu tư số 954/QĐ-UB-KT ngày 26-02-1998 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh ;

- Xét đề nghị của Trưởng Ban Vật giá thành phố và Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận 5 tại công văn số 183/LCQ ngày 24-3-1998 ;

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1.- Nay tiến hành di chuyển toàn bộ các hộ dân cư, các cơ quan, đơn vị Nhà nước và tổ chức khác trong phạm vi quy hoạch xây dựng chung cư Phan Văn Trị tại phường 2, quận 5 theo danh sách đính kèm.

Điều 2.- Ủy quyền cho Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận 5 thỏa thuận với Ban Vật giá thành phố ban hành Bản quy định về đền bù, trợ cấp thiệt hại về đất và tài sản hiện có trên đất và bố trí định cư trong phạm vi quy hoạch xây dựng công trình nêu tại điều 1 của quyết định này.

Điều 3.- Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố, Giám đốc các Sở Địa chính, Tài chính, Xây dựng, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Công an thành phố, Trưởng Ban Vật giá thành phố, Kiến trúc sư trưởng thành phố, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận 5, các đơn vị, tổ chức cùng hộ gia đình có tên trong danh sách kèm theo chịu trách nhiệm thi hành quyết định này.-

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

Vũ Hùng Việt

**DANH SÁCH DI DỜI CÁC TỔ CHỨC, CƠ QUAN, ĐƠN VỊ,
HỘ DÂN CƯ TRONG CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG CHUNG CƯ
PHAN VĂN TRỊ, PHƯỜNG 2, QUẬN 5.**

(Ban hành kèm theo Quyết định số 1877 /1998/QĐ-UB-QLĐT
ngày 09 -4-1998 của Ủy ban nhân dân Thành phố).

SỐ TT	ĐƠN VỊ	ĐỊA CHỈ	PHÁP LÝ NHÀ
1	Công ty Dệt Thảm len	11 ^A Lê Hồng Phong	Sở hữu Nhà nước
2	Xí nghiệp Cơ khí - Giao thông quận 5.	11 ^B Lê Hồng Phong	-nt-
3	Nhà Công ty Xây dựng Thương mại Sài Gòn 5.	11 ^A Lê Hồng Phong	-nt-
4	Hộ ông Trần Quang Lễ	11 ^{Bis} Lê Hồng Phong	-nt-

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ

TP. Hồ Chí Minh, ngày 09 - 4 - 1998

BẢN QUY ĐỊNH

Về đơn giá đền bù, trợ cấp thiệt hại trong công trình
quy hoạch xây dựng chung cư Phan Văn Trị
tại phường 2, quận 5.

(Ban hành kèm theo Quyết định số : 1877 /QĐ-UB-QLĐT
ngày 09 - 4 - 1998 của Ủy ban nhân dân thành phố).

Phần I

QUY ĐỊNH CHUNG.

Điều 1.- Đất đai thuộc sở hữu toàn dân, do Nhà nước thống nhất quản lý và bố trí sử dụng theo quy định của pháp luật. Các tổ chức, gia đình và cá nhân trong phạm vi khu vực xây dựng công trình phải chấp hành quyết định di chuyển và quy định về đền bù, trợ cấp theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền của thành phố.

Điều 2.- Nhà nước bảo đảm các quyền lợi hợp pháp bị thiệt hại của các tổ chức, gia đình, cá nhân khi thực hiện di chuyển và được tạo điều kiện ổn định lại chỗ ở và sinh hoạt đời sống.

Điều 3.- Đơn vị chủ đầu tư công trình phải chấp hành đúng trình tự, thủ tục pháp lý khi tiến hành công tác giải tỏa và chịu trách nhiệm thanh toán tiền đền bù, trợ cấp thiệt hại về đất và tài sản hiện có trên đất cho các tổ chức, hộ gia đình và cá nhân bị thu hồi đất trên cơ sở Bản quy định này.

Phần II

NHỮNG QUY ĐỊNH CỤ THỂ.

MỤC A - Đền bù, trợ cấp thiệt hại về đất ở :

Điều 4.- Đất ở là đất hiện hữu có nhà, bao gồm cả khuôn viên nhà (nếu có) đang sử dụng hợp pháp và hợp lệ, kể cả đất được cơ quan có thẩm quyền giao đất để sử dụng vào mục đích làm nhà ở nhưng chưa xây dựng nhà.

Đất ở phải phù hợp quy hoạch, không nằm trên mặt nước của kênh, rạch và sông, đất không vi phạm các công trình và hành lang bảo vệ các công trình kỹ thuật hạ tầng (ngoại trừ các trường hợp đã sử dụng đất hợp pháp, hợp lệ trước khi có công bố quy hoạch) và không có tranh chấp.

Đất ở hợp pháp là đất ở có giấy chứng nhận của cơ quan có thẩm quyền theo qui định của Luật đất đai ; đất ở hợp lệ được xác định theo công văn số 647/CV-ĐC ngày 31/5/1995 của Tổng Cục Địa chính về việc hướng dẫn một số điểm thực hiện Nghị định số 60/CP ngày 05/7/1994 của Chính phủ và theo quyết định số 6280/QĐ-UB-QLĐT ngày 26/8/1995 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc ban hành quy định cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại thành phố Hồ Chí Minh.

Điều 5.- Đối với đất có nguồn gốc thuộc tài sản cố định của Nhà nước hoặc do các nguồn vốn của ngân sách Nhà nước tạo lập, nay phải di chuyển thì cơ quan, đơn vị, doanh nghiệp của Nhà nước đang quản lý căn nhà đó không được đền bù thiệt hại về đất. Ủy ban nhân dân quận 5 cùng Ban chỉ đạo di chuyển, đền bù của dự án tổ chức điều tra hiện trạng và đề xuất phương án di chuyển, đền bù, trợ cấp cụ thể đối với từng trường hợp (dựa theo Nghị định số 90/CP ngày 17-8-1994 của Chính phủ) trình Ủy ban nhân dân thành phố xem xét quyết định.

MUC B - Đền bù, trợ cấp thiệt hại về tài sản :

Điều 6.- Đối với nhà thuộc sở hữu Nhà nước :

1- Nhà có quyết định tạm cấp, tạm giao và có hợp đồng thuê nhà với cơ quan quản lý nhà đất. Tùy theo yêu cầu mỗi hộ được giải quyết một trong hai hướng sau :

1.1- Điều chỉnh đến một căn hộ khác trong khu nhà định cư dành cho các hộ phải di chuyển theo sự sắp xếp của Ủy ban nhân dân quận 5 và tiếp tục ký hợp đồng với cơ quan quản lý nhà hoặc được mua nhà theo chính sách tái định cư quy định ở điều 10 của Bản quy định này.

1.2- Nếu hộ nào tự thu xếp nơi ở mới, không yêu cầu Nhà nước cho thuê một căn hộ khác thì được trợ cấp một lần 1.600.000 đ/m² diện tích sàn sử dụng. Số m² sàn sử dụng được tính tiền trợ cấp là số m² đang sử dụng thực tế theo hiện trạng hợp lệ không tính phần diện tích hành lang, ban công và diện tích sử dụng chung.

1.3- Phần diện tích tự cải tạo nâng cấp, xây dựng gác lầu, tăng thêm diện tích nhà thì được tính như sau :

- Nếu có giấy phép của cơ quan chức năng thì được đền bù 100% theo đơn giá tại quyết định số 5184/QĐ-UB-QLĐT ngày 09-11-1996 của Ủy ban nhân dân thành phố nhân với hệ số 1,2 lần.

- Nếu không có giấy phép của cơ quan chức năng :

+ Đã xây dựng trước ngày 05-7-1994 được đền bù, trợ cấp bằng 80% giá trị phần xây dựng so với nhà hợp pháp.

+ Xây dựng từ ngày 05-7-1994 thì phải tháo dỡ không điều kiện.

2- Nhà không có quyết định tạm cấp hay hợp đồng thuê nhà với cơ quan quản lý nhà đất, nhưng có nguồn gốc là nhà do cơ quan, đơn vị quản lý sử dụng bố trí để ở và hiện có hộ khẩu thường trú tại căn nhà phải di chuyển hoặc nhà do mua

bán, sang thuê lại nhà có quyết định tạm cấp, tạm giao thì vẫn được giải quyết trợ cấp theo quy định tại khoản 1 của điều này.

3- Nhà tự chiếm dụng bất hợp pháp, nhà do cơ quan, đơn vị bố trí tạm trú bị thu hồi không điều kiện. Hộ đang sử dụng phải trở về nơi ở cũ hoặc đi định cư theo chính sách di dân của thành phố.

Điều 7.- Về tài sản khác :

Nhà có điện thoại, đồng hồ nước, điện kế (thuê bao) thuộc sở hữu tư nhân, nếu giao lại Nhà nước, được đền bù :

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

- Đồng hồ điện : 1.500.000 đ/cái

- Đồng hồ nước : 2.000.000 đ/cái

- Giếng khoan (đang sử dụng) : 1.500.000 đ/cái.

Điều 8.- Đối với các công trình kỹ thuật hạ tầng (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 do đơn vị quản lý trực tiếp công trình đó lập, thông qua cơ quan chủ quản xét duyệt và có sự xem xét, thống nhất của Ban chỉ đạo di chuyển về mức đền bù thiệt hại khi di dời.

MỤC C - Các khoản trợ cấp khác :

Điều 9.- Các tổ chức, hộ gia đình và cá nhân trong diện di dời, giải tỏa phải di chuyển toàn bộ, ngoài mức đền bù, trợ cấp về nhà và đất, được trợ cấp thêm các khoản như sau :

1- Trợ cấp đời sống :

Được trợ cấp một lần 1.000.000 đồng cho mỗi nhân khẩu có hộ khẩu thường trú tại căn nhà phải di chuyển. Trường hợp tạm trú có đăng ký tạm trú dài hạn tại căn nhà phải di chuyển theo dạng KT3 (có Công an phường xác nhận) được giải quyết như nhân khẩu thường trú.

2- Trợ cấp di chuyển nhà :

- Hộ dân cư : trợ cấp 1.000.000 đ/căn nhà cấp 3 trở lên và 500.000 đồng/căn nhà cấp 4, nhà tạm.

- Cơ quan, đơn vị : trợ cấp theo khối lượng thực tế di chuyển và do Ban chỉ đạo di chuyển, đền bù của dự án xem xét, giải quyết mức trợ cấp cụ thể cho từng trường hợp.

3- Trợ cấp do ngừng sản xuất kinh doanh :

- Đối với các hộ sản xuất, kinh doanh hợp pháp và giấy phép sản xuất kinh doanh còn hiệu lực, được trợ cấp như sau :

- Hộ có doanh thu bằng hoặc dưới 5.000.000 đồng/tháng, trợ cấp 10% doanh thu trong 6 tháng.

- Hộ có doanh thu trên 5.000.000 đồng/tháng, trợ cấp theo thực lãi trong 6 tháng.

- Các tổ chức, đơn vị doanh nghiệp trợ cấp theo thực lãi trong 3 tháng.

Doanh thu và thực lãi để tính trợ cấp là doanh thu và thực lãi bình quân của các tháng trong năm gần nhất (căn cứ vào số liệu do Chi Cục Thuế quận 5 cung cấp).

4- Đối với gia đình chính sách (có giấy chứng nhận của cơ quan chức năng có thẩm quyền), được trợ cấp thêm cho mỗi hộ gia đình :

- Bà mẹ Việt Nam Anh hùng, Anh hùng Quân đội, Anh hùng Lao động, Thương binh 1/4 : 5.000.000 đ/hộ.

- Thương binh 2/4, 3/4, 4/4, gia đình liệt sĩ (cha, mẹ, vợ, chồng, con là liệt sĩ) : 3.000.000 đ/hộ.

- Gia đình có công với Cách mạng : 1.000.000 đ/hộ.

Phần III

VỀ VIỆC TÁI ĐỊNH CƯ.

Điều 10.- Ủy ban nhân dân quận 5 chịu trách nhiệm lập kế hoạch cụ thể về việc tổ chức bố trí tái định cư mới đối với các hộ sau khi di dời. Phương án tái bố trí phải được công bố công khai cho dân biết trước và được thực hiện theo các phương thức, nguyên tắc thích hợp với hoàn cảnh của từng hộ dân như : bán đứt, bán trả góp, cho thuê... một căn hộ trong chung cư theo nguyên tắc không kinh doanh như sau :

1- Chi phí xây dựng căn hộ bao gồm : chi phí đền bù, san lấp, xây dựng cơ sở hạ tầng nội bộ và phần chi phí xây dựng nhà. Tiền sử dụng đất phải nộp theo quy định hiện hành do chủ đầu tư cân đối trong dự án, không được tính trong giá bán nhà diện tái định cư.

2- Giá bán nhà và kế hoạch bố trí nơi ở mới cho dân cư sau khi được cấp có thẩm quyền xét duyệt, phải công bố cho nhân dân trong khu vực biết trước. Đối với các hộ hiện đang sử dụng nhà thuê ở, có hợp đồng với Nhà nước, nếu nay tiếp tục thuê nhà thì giá thuê vẫn tính theo giá thuê nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước.

Điều 11.- Những hộ có đủ điều kiện được hưởng chính sách tái định cư nhưng tự giải quyết nơi ở mới, không mua hay thuê nhà của quận thì được trợ cấp thêm 40.000.000 đồng/căn hộ.

Điều 12.- Việc xây dựng khu định cư mới hoàn chỉnh đến đâu thì bố trí dân cư đến đó. Trường hợp cần thiết phải giải phóng ngay mặt bằng phục vụ thi công thì phải bố trí nơi tạm cư trước, nếu không có nơi bố trí tạm cư thì được trợ cấp bằng tiền để các hộ dân tự thuê nơi ở tạm trong suốt thời gian xây dựng, đến khi nhận được nơi ở định cư mới.

- Hộ có 05 nhân khẩu trở xuống (kể cả tạm trú theo diện KT3) trợ cấp 500.000 đồng/tháng/hộ.

- Hộ có từ 06 nhân khẩu trở lên (kể cả tạm trú theo diện KT3) trợ cấp 800.000 đồng/tháng/hộ.

Phần IV

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 13.- Ủy ban nhân dân thành phố giao trách nhiệm cho Ủy ban nhân dân quận 5 phối hợp cùng Ban Vật giá thành phố và Ban Chỉ đạo di chuyển, đền bù của dự án tổ chức phổ biến giải thích, hướng dẫn thực hiện cụ thể bản quy định này cho các tổ chức, hộ gia đình và cá nhân trong khu vực quy hoạch xây dựng công trình biết để thực hiện và giám sát việc đền bù, trợ cấp đúng quy định.

Điều 14.- Những trường hợp đang có tranh chấp về quyền sử dụng đất ở, nhà ở chỉ được đền bù, trợ cấp sau khi việc tranh chấp đã được cơ quan có thẩm quyền giải quyết bằng quyết định có hiệu lực thi hành.

Những khiếu nại phát sinh trong quá trình đền bù, di chuyển dân cư, Ủy ban nhân dân quận 5 và Ban Chỉ đạo di chuyển đền bù xem xét, giải quyết theo thẩm quyền và theo trình tự của Pháp lệnh khiếu nại, tố cáo của công dân trên cơ sở căn cứ vào Luật Đất đai và các quy định hiện hành của Nhà nước.

Điều 15.- Những người không chấp hành hoặc cố tình trì hoãn, gây cản trở chủ trương và kế hoạch di chuyển, đền bù, đã được cơ quan chức năng giải thích nhiều lần và thực hiện đúng quy định đền bù, trợ cấp theo Bản quy định này nhưng vẫn không chấp hành di chuyển, Ủy ban nhân dân quận 5 được quyền ra quyết định cưỡng chế thi hành. Số tiền đền bù, trợ cấp theo quy định được tạm gửi vào Ngân hàng Nhà nước theo chế độ tiền gửi tiết kiệm do đơn vị chủ đầu tư công trình đứng tên. Trong khi chờ cơ quan có thẩm quyền quyết định sau cùng, người khiếu nại vẫn phải chấp hành di chuyển đến nơi định cư mới.-

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ