

Số: 2896/QĐ-UB-QLĐT

TP. Hồ Chí Minh, ngày 17 tháng 6 năm 1996

## **QUYẾT ĐỊNH CỦA UBND THÀNH PHỐ**

V/v ban hành bản quy định về đền bù, trợ cấp 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 trên địa bàn 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 21/6/1994 ;
- Căn cứ Nghị định 87/CP ngày 17/8/1994 của Chính phủ quy định khung giá các loại đất và Nghị định số 90/CP ngày 17/8/1994 của Chính phủ ban hành quy định 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 ;
- Xét đề nghị của Trưởng Ban Vật giá thành phố, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận, huyện và Giám đốc sở, ban, ngành có liên quan ;

## **QUYẾT ĐỊNH**

**Điều 1.-** Nay ban hành kèm theo quyết định này bản Quy định về đền bù, trợ cấp 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 trên địa bàn thành phố.

**Điều 2.-** Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký. Các quyết định, quy định, hướng dẫn về đền bù, trợ cấp thiệt hại các loại đất và tài sản trên đất khi Nhà nước thu hồi đất để xây dựng các công trình được xác định ở điều 1 của quyết định này do Ủy ban nhân dân thành phố hoặc Ủy ban nhân dân quận, huyện và cơ quan chức năng của thành phố ban hành trước đây trái với quyết định này và chưa thực hiện thanh toán đền bù đều bãi bỏ. Trường hợp đã thực hiện hoặc đang thanh toán đền bù, được tiếp tục thực hiện đến khi hoàn tất, không bị điều chỉnh bởi quyết định này.

**Điều 3.-** Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố, Giám đốc các sở ban ngành thành phố, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các quận, huyện và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

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

**Võ Viết Thanh**

**ỦY BAN NHÂN DÂN**  
**THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

*TP. Hồ Chí Minh, ngày 17 tháng 6 năm 1996*

**BẢN QUY ĐỊNH**

Đền bù, trợ cấp thiệt hại và bố trí định cư khi Nhà nước thu hồi đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh.

(Ban hành kèm theo Quyết định số : 2896/QĐ-UB-QLĐT  
ngày 17/6/1996 của Ủy ban nhân dân thành phố)

\*\*\*\*\*

**Phần I**

**ĐỐI TƯỢNG VÀ PHẠM VI ÁP DỤNG**

**Điều 1.-** Quy định này chỉ áp dụng để đền bù, trợ cấp 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 tại thành phố Hồ Chí Minh.

1- Đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh là đất được xác định tại khoản 1, điều 65 của Luật đất đai bao gồm : đất sử dụng cho các đơn vị đóng quân ; đất sử dụng làm các căn cứ không quân, hải quân và căn cứ quân sự khác ; đất sử dụng làm các công trình phòng thủ quốc gia, trận địa và các công trình đặc biệt ; đất sử dụng làm các ga, cảng quân sự ; đất sử dụng làm các công trình công nghiệp, khoa học kỹ thuật phục vụ quốc phòng, quốc phòng kết hợp làm kinh tế ; đất sử dụng làm kho tàng của lực lượng vũ trang ; đất sử dụng làm trường bắn, thao trường, bãi vũ khí ; đất xây dựng nhà trường, bệnh viện, nhà an dưỡng của lực lượng vũ trang ; đất sử dụng vào việc xây dựng các công trình quốc phòng, an ninh khác do Chính phủ quy định.

2- Đất sử dụng vào mục đích công cộng và lợi ích quốc gia là đất dùng để xây dựng : đường giao thông, cầu cống, vỉa hè, hệ thống cấp thoát nước, sông, hồ, đê, đập, bệnh viện, chợ, công viên, vườn hoa, công trình văn hóa, khu vui chơi giải

trí công cộng, quảng trường, sân vận động, sân bay, bến cảng, nghĩa trang liệt sĩ, đất dùng vào xây dựng đập hoặc hồ thủy điện, đường dây tải điện, các công trình kết cấu hạ tầng, công trình thủy lợi, công trình nghiên cứu khoa học, xây dựng công sở (trụ sở cơ quan Nhà nước, tổ chức chính trị xã hội) và các công trình khác theo quy định của Chính phủ.

3- Việc đền bù thiệt hại trong các trường hợp thu hồi đất để sử dụng vào mục đích khác, không phải mục đích như nêu ở khoản 1 và 2 trên, không thuộc phạm vi áp dụng của quy định này.

**Điều 2.-** Các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trong nước đang sử dụng đất hợp pháp, khi Nhà nước thu hồi đất, phải chấp hành chủ trương chính sách của Nhà nước về việc di chuyển và được đền bù thiệt hại theo Nghị định 90/CP ngày 17/8/1994 của Chính phủ và được trợ cấp thêm một số chi phí theo Bản quy định này.

**Điều 3.-** Các tổ chức được Nhà nước giao đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng, phải 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**

### **ĐỀN BÙ VÀ TRỢ CẤP THIẾT HẠI VỀ CÁC LOẠI ĐẤT**

#### **A.- ĐỀN BÙ VÀ TRỢ CẤP THIẾT HẠI VỀ ĐẤT Ở :**

**Điều 4.-** Đất ở được đền bù và trợ cấp :

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

2- 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.

**Điều 5.-** Đất ở hợp pháp là đất ở có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cơ quan có thẩm quyền theo quy 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 5/7/1994 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 6.-** Diện tích đất ở hợp pháp, hợp lệ để tính đền bù :

1- Đối với khu vực nội thành, nội thị : tính theo diện tích thực tế sử dụng đất ở hợp pháp, hợp lệ.

2- Đối với các khu vực khác ở các huyện ngoại thành : nếu có quyết định giao đất ở của cơ quan có thẩm quyền thì tính theo diện tích ghi trong quyết định giao đất. Trường hợp không sử dụng hết diện tích theo quyết định thì tính theo thực tế. Các trường hợp khác, tính theo hiện trạng sử dụng nhưng không quá 400m<sup>2</sup>/hộ.

**Điều 7.-** Đất ở hợp pháp, hợp lệ được đền bù theo một trong hai phương thức :

1- Hoán đổi đất ở nơi khác :

a- Diện tích đất ở được hoán đổi nơi khác được tính theo định mức quy định tại điều 6 của Bản quy định này.

b- Đối với phần chênh lệch về diện tích đất ở (nếu có) hoặc chênh lệch về giá trị đất ở giữa nơi ở cũ và nơi ở mới, được thanh toán bằng tiền theo bản giá đất đã ban hành kèm theo Quyết định số 05/QĐ-UB-QLĐT ngày 04/01/1995 của Ủy ban nhân dân thành phố.

2- Thanh toán bằng tiền trong trường hợp các hộ gia đình và cá nhân có yêu cầu tự tìm nơi ở mới :

a- Diện tích đất ở để tính đền bù theo quy định tại điều 6 của bản quy định này.

b- Mức giá đền bù thiệt hại về đất của các hộ gia đình và cá nhân, áp dụng theo bản giá đất đã ban hành kèm theo Quyết định số 05/QĐ-UB-QLĐT ngày 04/01/1995 của Ủy ban nhân dân thành phố.

b.1- Đền bù 100% theo bản giá đất đối với đất ở hợp pháp hoặc hợp lệ.

b.2- Đền bù 90% theo bản giá đất đối với đất ở không hợp pháp nhưng đã có quá trình sử dụng ổn định từ trước ngày 18/12/1980 (ngày Hiến pháp được Quốc hội thông qua), không có tranh chấp và có đủ điều kiện để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở (theo mục III của công văn số 647/CV-ĐC ngày 31/5/1995 của Tổng cục Địa chính), với mức diện tích đền bù không quá 200m<sup>2</sup>/hộ.

b.3- Các trường hợp đất ở không có giấy tờ theo công văn số 647/CV-ĐC ngày 31/5/1995 của Tổng cục Địa chính, và thuộc các trường hợp quy định tại khoản 2, điều 4 của Bản quy định này, tùy theo mốc thời gian sử dụng đất được tính đền bù, trợ cấp như sau :

b.3.1- Từ ngày 18/12/1980 đến trước ngày 08/01/1988 (ngày công bố Luật đất đai 1988) : trợ cấp bằng 80% đơn giá đất với diện tích không quá 200m<sup>2</sup>/hộ.

b.3.2- Từ ngày 08/01/1988 đến trước ngày 15/10/1993 (ngày Luật đất đai 1993 có hiệu lực thi hành) : trợ cấp bằng 60% đơn giá đất với diện tích không quá 200m<sup>2</sup>/hộ.

b.3.3- Từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 5/7/1994 (ngày Chính phủ ban hành Nghị định 60/CP) : trợ cấp bằng 40% đơn giá đất với diện tích không quá 100m<sup>2</sup>/hộ.

b.4- Đất ở sử dụng không có giấy tờ hợp lệ từ ngày 5/7/1994 đến nay, đất ở lấn chiếm bất hợp pháp, đất ở không thuộc các trường hợp quy định tại điều 4

của Bản quy định này thì không được đền bù, trợ cấp. Người vi phạm phải tháo dỡ tất cả các vật kiến trúc xây dựng trái phép. Nếu tự nguyện và chấp hành tốt, được xét hỗ trợ chi phí di chuyển theo mức quy định tại khoản 1, điều 22 của Bản quy định này.

**Điều 8.-** Việc xác định đất ở có giấy tờ hợp pháp, đất ở có đủ điều kiện để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng và đất ở sử dụng không hợp pháp quy định ở điều 7 trên đây, do Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận, huyện nơi có đất phải thu hồi, căn cứ vào các công văn số 647/CV-ĐC ngày 31/5/1995 và số 1427/CV-ĐC ngày 13/10/1995 của Tổng cục Địa chính để xem xét và trao đổi thống nhất với Sở Địa chính thành phố việc xác định làm cơ sở để đền bù hoặc trợ cấp.

## **B.- ĐÈN BÙ THIỆT HẠI VỀ ĐẤT NÔNG NGHIỆP, ĐẤT LÂM NGHIỆP :**

**Điều 9.-** Đất nông nghiệp, đất lâm nghiệp được đền bù và trợ cấp là đất được xác định tại các điều 42, 43, 46, 47 của Luật đất đai, bao gồm : đất trồng cây hàng năm và đất có mặt nước nuôi trồng thủy sản ; đất vườn trồng cây lâu năm và đất gò vườn gắn với thổ cư ; đất lâm nghiệp. Các loại đất này do các tổ chức, hộ gia đình và cá nhân đang trực tiếp sử dụng hợp pháp.

**Điều 10.-** Đất đang sử dụng hợp pháp là đất được cơ quan có thẩm quyền giao đất hoặc cấp đất và có giấy chứng nhận quyền sử dụng. Trường hợp không có các giấy tờ hợp pháp về sử dụng đất thì phải có đủ điều kiện để cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (theo hướng dẫn tại công văn số 1427/CV-ĐC ngày 13/10/1995 của Tổng cục Địa chính về việc hướng dẫn xử lý một số vấn đề về đất đai để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

**Điều 11.-** Đơn giá đền bù và trợ cấp :

1- Đối với đất trồng cây hàng năm và đất có mặt nước nuôi trồng thủy sản đang sử dụng hợp pháp, áp dụng theo đơn giá tối đa của đất trồng cây hàng năm quy định tại Nghị định 87/CP của Chính phủ và được trợ cấp thêm tùy theo hạng đất và khu vực đất :

Hạng đất	Đơn giá đền bù theo Nghị định 87/CP của Chính phủ	Mức trợ cấp thêm	Tổng cộng mức đền bù và trợ cấp
<b>Khu vực I</b>			
- Hạng 1	19.300 đ/m <sup>2</sup>	60.700 đ/m <sup>2</sup>	80.000 đ/m <sup>2</sup>
- Hạng 2	16.100 đ/m <sup>2</sup>	61.900 đ/m <sup>2</sup>	78.000 đ/m <sup>2</sup>
- Hạng 3	13.000 đ/m <sup>2</sup>	63.000 đ/m <sup>2</sup>	76.000 đ/m <sup>2</sup>
- Hạng 4	9.800 đ/m <sup>2</sup>	64.200 đ/m <sup>2</sup>	74.000 đ/m <sup>2</sup>
- Hạng 5	6.300 đ/m <sup>2</sup>	65.700 đ/m <sup>2</sup>	72.000 đ/m <sup>2</sup>
- Hạng 6	1.750 đ/m <sup>2</sup>	68.250 đ/m <sup>2</sup>	70.000 đ/m <sup>2</sup>
<b>Khu vực II</b>			
- Hạng 1	19.300 đ/m <sup>2</sup>	40.700 đ/m <sup>2</sup>	60.000 đ/m <sup>2</sup>
- Hạng 2	16.100 đ/m <sup>2</sup>	41.900 đ/m <sup>2</sup>	58.000 đ/m <sup>2</sup>

- Hạng 3	13.000 đ/m <sup>2</sup>	43.000 đ/m <sup>2</sup>	56.000 đ/m <sup>2</sup>
- Hạng 4	9.800 đ/m <sup>2</sup>	44.200 đ/m <sup>2</sup>	54.000 đ/m <sup>2</sup>
- Hạng 5	6.300 đ/m <sup>2</sup>	45.700 đ/m <sup>2</sup>	52.000 đ/m <sup>2</sup>
- Hạng 6	1.750 đ/m <sup>2</sup>	48.250 đ/m <sup>2</sup>	50.000 đ/m <sup>2</sup>
<b>Khu vực III</b>			
- Hạng 1	19.300 đ/m <sup>2</sup>	5.700 đ/m <sup>2</sup>	25.000 đ/m <sup>2</sup>
- Hạng 2	16.100 đ/m <sup>2</sup>	6.900 đ/m <sup>2</sup>	23.000 đ/m <sup>2</sup>
- Hạng 3	13.000 đ/m <sup>2</sup>	8.000 đ/m <sup>2</sup>	21.000 đ/m <sup>2</sup>
- Hạng 4	9.800 đ/m <sup>2</sup>	9.200 đ/m <sup>2</sup>	19.000 đ/m <sup>2</sup>
- Hạng 5	6.300 đ/m <sup>2</sup>	10.700 đ/m <sup>2</sup>	17.000 đ/m <sup>2</sup>
- Hạng 6	1.750 đ/m <sup>2</sup>	13.250 đ/m <sup>2</sup>	15.000 đ/m <sup>2</sup>

a- Hạng đất tính theo hiện trạng hạng đất đang đóng thuế sử dụng đất nông nghiệp.

b- Khu vực I : Bao gồm đất thuộc các quận, đất thuộc thị trấn các huyện Thủ Đức, Hóc Môn, Bình Chánh và các xã An Phú, An Khánh, Thủ Thiêm thuộc huyện Thủ Đức.

- Khu vực II : Bao gồm đất trong khu vực đã quy hoạch đô thị ở các huyện, thị trấn huyện Nhà Bè, Củ Chi. Riêng thị trấn huyện Cần Giờ, áp dụng mức giá bằng 60% đơn giá đất của khu vực II.

- Khu vực III : Bao gồm đất không nằm trong khu vực I và II nêu trên.

c- Đất ao, đầm, hồ tự đào, tính đền bù và trợ cấp tương đương đất trồng cây hàng năm trên cùng diện tích.

d- Đất ao, hồ, đầm, kênh rạch tự nhiên, có quyền sử dụng hợp pháp của các hộ gia đình và cá nhân được tính đền bù và trợ cấp bằng 50% mức giá đền bù và trợ cấp đất trồng cây hàng năm.

2- Đối với đất vườn trồng cây lâu năm, đất nghĩa địa và đất vườn, gò găn với khuôn viên nhà đang sử dụng hợp pháp, áp dụng theo đơn giá tối đa của đất trồng cây lâu năm quy định tại Nghị định 87/CP của Chính phủ và thành phố trợ cấp thêm. Mức đơn giá đền bù và trợ cấp thêm tùy theo hạng đất và khu vực đất :

Hạng đất	Đơn giá đền bù theo Nghị định 87/CP của Chính phủ	Mức trợ cấp thêm	Tổng cộng mức đền bù và trợ cấp
<b>Khu vực I</b>			
- Hạng 1	14.000 đ/m <sup>2</sup>	86.000 đ/m <sup>2</sup>	100.000 đ/m <sup>2</sup>
- Hạng 2	11.000 đ/m <sup>2</sup>	87.000 đ/m <sup>2</sup>	98.000 đ/m <sup>2</sup>
- Hạng 3	8.500 đ/m <sup>2</sup>	87.500 đ/m <sup>2</sup>	96.000 đ/m <sup>2</sup>
- Hạng 4	4.350 đ/m <sup>2</sup>	89.650 đ/m <sup>2</sup>	94.000 đ/m <sup>2</sup>

- Hạng 5	1.250 đ/m <sup>2</sup>	90.750 đ/m <sup>2</sup>	92.000 đ/m <sup>2</sup>
<b>Khu vực II</b>			
- Hạng 1	14.000 đ/m <sup>2</sup>	66.000 đ/m <sup>2</sup>	80.000 đ/m <sup>2</sup>
- Hạng 2	11.000 đ/m <sup>2</sup>	67.000 đ/m <sup>2</sup>	78.000 đ/m <sup>2</sup>
- Hạng 3	8.500 đ/m <sup>2</sup>	67.500 đ/m <sup>2</sup>	76.000 đ/m <sup>2</sup>
- Hạng 4	4.350 đ/m <sup>2</sup>	69.650 đ/m <sup>2</sup>	74.000 đ/m <sup>2</sup>
- Hạng 5	1.250 đ/m <sup>2</sup>	70.750 đ/m <sup>2</sup>	72.000 đ/m <sup>2</sup>
<b>Khu vực III</b>			
- Hạng 1	14.000 đ/m <sup>2</sup>	31.000 đ/m <sup>2</sup>	45.000 đ/m <sup>2</sup>
- Hạng 2	11.000 đ/m <sup>2</sup>	32.000 đ/m <sup>2</sup>	43.000 đ/m <sup>2</sup>
- Hạng 3	8.500 đ/m <sup>2</sup>	32.500 đ/m <sup>2</sup>	41.000 đ/m <sup>2</sup>
- Hạng 4	4.350 đ/m <sup>2</sup>	34.650 đ/m <sup>2</sup>	39.000 đ/m <sup>2</sup>
- Hạng 5	1.250 đ/m <sup>2</sup>	35.750 đ/m <sup>2</sup>	37.000 đ/m <sup>2</sup>

a- Hạng đất tính theo hạng đất đang đóng thuế sử dụng đất. Trường hợp chưa phân hạng đất vườn, tính theo hạng đất tính thuế sử dụng đất nông nghiệp (đất lúa, màu) trên cùng khu vực tiếp giáp.

b- Khu vực đất áp dụng theo điểm b, khoản 1 của điều này.

3- Đối với đất lâm nghiệp, được tính đền bù và trợ cấp bằng 75% đơn giá đền bù và trợ cấp đất trồng cây hàng năm quy định tại khoản 1 của điều này.

**Điều 12.-** Các trường hợp chiếm dụng đất bất hợp pháp, đất không đủ điều kiện để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thì không đền bù.

**Điều 13.-** Đối với đất do các cơ quan Nhà nước, doanh nghiệp Nhà nước, doanh nghiệp ngoài quốc doanh đang sử dụng :

1- Cơ quan Nhà nước, các tổ chức chính trị- xã hội, đơn vị vũ trang nhân dân được Nhà nước giao đất và được miễn 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, các tổ chức này không được đền bù thiệt hại về đất, nhưng có thể được xem xét hoán đổi bằng 30% diện tích đất đang sử dụng ở vị trí khác (nếu xét thấy việc sử dụng đất có hiệu quả, đúng mục đích) hoặc được trợ cấp bằng tiền trong trường hợp Nhà nước không thể hoán đổi đất ở vị trí thích hợp, mức trợ cấp không quá 30% giá trị đất đang sử dụng.

- Trường hợp đất cho thuê lại, đất sử dụng không hiệu quả, lãng phí hoặc sử dụng đất không đúng mục đích của Nhà nước giao thì bị thu hồi không điều kiện.

2- Doanh nghiệp Nhà nước, doanh nghiệp của các tổ chức chính trị- xã hội, Công ty cổ phần, Công ty TNHH, đơn vị kinh tế tập thể, doanh nghiệp tư nhân, khi Nhà nước thu hồi đất đang sử dụng là đất được giao đã nộp tiền sử dụng đất không thuộc nguồn vốn của ngân sách Nhà nước thì được Nhà nước hỗ trợ bằng cách giao đất hoặc cho thuê đất khác không vượt quá 30% diện tích đất đang sử dụng hoặc được đền bù bằng tiền tương đương với giá trị diện tích đất bị thu hồi, giá đất áp dụng theo mức giá do Ủy ban nhân dân thành phố ban hành.

Trường hợp đất có nhà xưởng, kho, bãi đang sử dụng là đất có nguồn gốc do tự chuyển nhượng hoặc mua nhà xưởng do Nhà nước thanh lý (có giá trị đất) bằng nguồn vốn không thuộc ngân sách Nhà nước, có giấy tờ hợp lệ về quyền sử dụng đất thì được đền bù về đất và vật kiến trúc theo mức quy định tại điều 7 và điều 15 của bản quy định này.

**Điều 14.-** Tổ chức, cá nhân là người nước ngoài, tổ chức quốc tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài (gọi chung là người nước ngoài) và xí nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài tại Việt Nam, được Nhà nước Việt Nam cho thuê đất, khi bị Nhà nước thu hồi đất để sử dụng vào các mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng, được xem xét, giải quyết đền bù thiệt hại theo quy định riêng của Chính phủ Việt Nam.

### **Phần III**

#### **ĐỀN BÙ, TRỢ CẤP THIẾT HẠI VỀ TÀI SẢN**

##### **A.- ĐỐI VỚI NHÀ THUỘC SỞ HỮU TƯ NHÂN :**

**Điều 15.-** Đền bù giá trị xây dựng nhà và vật kiến trúc khác :

1- Nhà của cá nhân, hộ gia đình, cơ quan, đơn vị của Nhà nước và các tổ chức khác đang sử dụng hợp pháp (có giấy tờ hợp lệ hoặc có đủ điều kiện để cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà theo Nghị định 60/CP ngày 5/7/1994 của Chính phủ) được đền bù và trợ cấp 100% giá trị xây dựng nhà hiện có theo đơn giá xây dựng cơ bản hiện hành của thành phố.

Đơn giá xây dựng các cấp loại nhà, kể cả vật kiến trúc khác áp dụng theo đơn giá ghi trong Quyết định số 692/QĐ-UB-QLĐT ngày 4/5/1993 của Ủy ban nhân dân thành phố về trị giá nhà để tính lệ phí trước bạ, nhân với hệ số điều chỉnh 1,2 lần.

2- Nhà không có giấy tờ hợp lệ, tạo lập từ ngày 18/12/1980 (ngày Hiến pháp được Quốc hội thông qua) đến trước ngày 5/7/1994, không có tranh chấp, không vi phạm khu vực quy hoạch cấm xây dựng được đền bù bằng 80% đơn giá xây dựng tại khoản 1 của điều này.

3- Nhà xây dựng bất hợp pháp từ ngày 5/7/1994, không đền bù, trợ cấp, chủ hộ phải tháo dỡ nhà không điều kiện. Nếu tự nguyện và chấp hành tốt, được hỗ trợ chi phí tháo dỡ di chuyển nhà theo mức quy định tại khoản 1, điều 22 của Bản quy định này.

4- Việc xác định nhà xây dựng hợp pháp hoặc bất hợp pháp do Ủy ban nhân dân quận, huyện phối hợp với đơn vị chịu trách nhiệm đền bù căn cứ vào bản quy định này và các quy định hiện hành của Nhà nước, của Ủy ban nhân dân thành phố để quyết định xử lý.

5- Nhà phải tháo dỡ từ 70% diện tích xây dựng trở lên được đền bù như nhà phải tháo dỡ toàn bộ. Nhà chỉ tháo dỡ dưới 70% diện tích xây dựng được đền bù

phần diện tích tháo dỡ theo đơn giá quy định tại khoản 1 của điều này và được trợ cấp thêm 10% giá trị phần xây dựng được đền bù.

## **B.- ĐỐI VỚI NHÀ THUỘC SỞ HỮU NHÀ NƯỚC :**

### **Điều 16.-**

1- Các hộ gia đình và cá nhân đang sử dụng hợp pháp nhà có nguồn gốc thuộc sở hữu Nhà nước (có quyết định cấp nhà, tạm cấp, tạm giao và có hợp đồng thuê nhà với cơ quan quản lý nhà đất) hoặc do các nguồn vốn ngân sách Nhà nước tạo lập, nay bị thu hồi, không được đền bù thiệt hại về nhà và đất. Người đang sử dụng nhà được thuê nhà khác theo chỉ định của Ủy ban nhân dân quận, huyện hoặc Ủy ban nhân dân thành phố.

2- Trường hợp người đang sử dụng nhà chấp nhận tự di chuyển, không yêu cầu thuê nhà thuộc sở hữu Nhà nước, được trợ cấp một lần theo giá chuẩn 1m<sup>2</sup> sàn sử dụng, tùy theo khu vực :

<b>Hiện trạng nhà đang ở</b>	<b>Khu vực I (đ/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Khu vực II (đ/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Khu vực III (đ/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Khu vực IV (đ/m<sup>2</sup>)</b>
- Nhà phố và nhà có khuôn viên riêng	1.200.000	800.000	500.000	200.000
- Nhà chung cư, nhà ở nhiều hộ	1.000.000	640.000	400.000	160.000

a- Khu vực :

- Khu vực I : các quận.
- Khu vực II : thị trấn các huyện (trừ huyện Củ Chi và huyện Cần Giờ).
- Khu vực III : đất đã quy hoạch đô thị hóa tại các huyện và thị trấn huyện Củ Chi, huyện Cần Giờ.
- Khu vực IV : Các vùng còn lại thuộc các huyện ngoại thành.

b- Tùy theo vị trí đất ở từng khu vực, áp dụng hệ số từ 0,8 đến 1,2 lần so với mức giá chuẩn nêu trên, nhưng tối đa không quá 25% giá trị đền bù nhà và đất có kết cấu nhà tương tự thuộc sở hữu tư nhân hợp pháp ở cùng vị trí khu vực đất.

c- Số m<sup>2</sup> sàn sử dụng được tính trợ cấp là số m<sup>2</sup> 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). Không tính phần diện tích hành lang, ban công, lối đi chung và diện tích lấn chiếm. Đối với hộ gia đình ở chung cư, ở trong một căn nhà có nhiều hộ thì số m<sup>2</sup> tính trợ cấp tương ứng với diện tích sàn nhà của mỗi hộ đang sử dụng.

d- Trường hợp gia đình có tự cải tạo, nâng cấp, xây dựng mới tăng thêm diện tích nhà, được cơ quan có thẩm quyền cho phép, được đền bù 100% theo đơn giá xây dựng quy định tại khoản 1 điều 15, đối với phần diện tích tự cải tạo hoặc xây dựng mới có giấy phép.

e- Nhà có nguồn gốc thuộc sở hữu Nhà nước, chỉ tháo dỡ một phần còn sử dụng để ở được, thì người đang sử dụng nhà hợp pháp không được đền bù, thiệt hại phần diện tích nhà và đất bị thu hồi, chỉ được trợ cấp chi phí sửa chữa lại theo định mức, khối lượng, diện tích xây dựng nhà bị tháo dỡ và theo đơn giá xây dựng cơ bản hiện hành của Nhà nước.

**Điều 17.-** Nhà, đất thuộc sở hữu Nhà nước hoặc do các nguồn vốn của ngân sách Nhà nước tạo lập, bị chiếm dụng trái phép, giao Ủy ban nhân dân quận, huyện ra quyết định thu hồi không điều kiện.

**Điều 18.-** Các hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng hợp pháp nhà có nguồn gốc do cơ quan, đơn vị và tổ chức khác xây dựng không phải từ nguồn vốn ngân sách Nhà nước, cấp để ở, có hộ khẩu thường trú tại căn nhà này (không thuộc quỹ nhà cho thuê của cơ quan quản lý nhà đất quận, huyện và thành phố quản lý), nay bị thu hồi đất sẽ được tổ chức di chuyển đến nơi ở khác hoặc được trợ cấp theo quy định tại điều 16 của Bản quy định này.

**Điều 19.-** Các công trình kỹ thuật hạ tầng (điện, điện thoại, cấp thoát nước) phải di dời, cơ quan quản lý công trình hạ tầng lập phương án di dời, xác định giá trị thiệt hại thực tế (có tính phần giá trị thu hồi) thông qua Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố xét duyệt để làm cơ sở đền bù.

**Điều 20.-** Các công trình kiến trúc có giá trị lịch sử về văn hóa nghệ thuật, công trình của các tổ chức tôn giáo, nghĩa trang liệt sĩ,... trong trường hợp phải di dời, cần được sự thống nhất của các cơ quan chức năng và chủ quản lý công trình về phương án di dời, trình Ủy ban nhân dân thành phố quyết định cho từng trường hợp cụ thể.

**Điều 21.-** Các hộ có hệ thống đồng hồ nước, đồng hồ điện, điện thoại (thuê bao) phải di dời và giao lại cho Nhà nước, được bồi hoàn chi phí lắp đặt mới theo mức quy định hiện hành của các cơ quan cấp nước, điện lực, điện thoại. Giếng nước khoan, giếng nước đào thủ công, đường đền bù theo hiện trạng và chi phí thực tế do Ban Vật giá thành phố hướng dẫn.

### **C.- CÁC KHOẢN TRỢ CẤP KHÁC :**

**Điều 22.-** Các tổ chức, hộ gia đình và cá nhân có nhà phải di chuyển toàn bộ, ngoài mức trợ cấp về nhà và đất, được trợ cấp thêm các khoản :

1- Trợ cấp tháo dỡ, di chuyển nhà : được cấp một lần và tùy thuộc vào khối lượng, cự ly phải di chuyển của từng cơ quan, đơn vị. Riêng các hộ gia đình được trợ cấp tối thiểu từ 400.000 đ/hộ đến 1.000.000 đ/hộ. Mức trợ cấp cụ thể do Ủy ban nhân dân quận, huyện quyết định.

2- Trợ cấp ổn định đời sống : là mức chi phí ổn định đời sống bước đầu cho các hộ và các nhân khẩu có hộ khẩu thường trú tại căn nhà phải di chuyển đến nơi ở mới. Trợ cấp là 1.000.000 đ cho mỗi người có hộ khẩu thường trú tại căn nhà phải di chuyển. Đối với những người có hộ khẩu gốc tại thành phố đã đi hỏi hương, lập nghiệp vùng kinh tế mới nay trở về thành phố chưa có nhà ở, được cơ quan công an cho tạm trú dài hạn tại căn nhà phải di chuyển và đã có thời hạn tạm

trú tại căn nhà đó tối thiểu 2 năm, được nhận trợ cấp đời sống như nhân khẩu thường trú.

3- Trợ cấp do ngừng sản xuất, kinh doanh ; các tổ chức, cá nhân và hộ gia đình đang sản xuất, kinh doanh hợp pháp, giấy phép sản xuất, kinh doanh còn hiệu lực, được trợ cấp :

3.1- Hộ có doanh thu từ 4.000.000 đ đến 5.000.000 đ/tháng, được trợ cấp một lần 3.000.000 đ.

3.2- Hộ có doanh thu từ 3.000.000 đ đến dưới 4.000.000 đ/tháng, được trợ cấp 1 lần 2.000.000 đ.

3.3- Hộ có doanh thu dưới 3.000.000 đ/tháng được trợ cấp 1 lần 1.500.000 đ.

3.4- Hộ có doanh thu trên 5.000.000 đ đến 8.000.000 đ/tháng được trợ cấp 1 lần 4.000.000 đ.

3.5- Hộ có doanh thu trên 8.000.000 đ/tháng được trợ cấp 1 lần 7.000.000 đ.

Doanh thu để tính trợ cấp là doanh thu bình quân của các tháng trong năm gần nhất (căn cứ vào số liệu do Cục Thuế thành phố hoặc Chi cục Thuế quận, huyện 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 :

4.1- Bà mẹ Anh hùng, Anh hùng Quân đội, Anh hùng Lao động, thương binh 1/4 được trợ cấp 1 lần 5.000.000 đ/hộ.

4.2- Thương binh 2/4, 3/4, 4/4, gia đình liệt sĩ (cha, mẹ, vợ, chồng, con là liệt sĩ) được trợ cấp 1 lần 3.000.000 đ/hộ.

#### **D.- ĐÈN BÙ HOA MÀU, CÂY TRỒNG, MÒ MẢ :**

1- Đối với hoa màu, vật nuôi :

**Điều 23.-** Trường hợp trên đất có hoa màu, vật nuôi (tôm, cá) chưa đến hạn thu hoạch nay phải giải tỏa mặt bằng thì chỉ tính đền bù giá trị sản lượng thực tế thiệt hại của từng loại hoa màu, vật nuôi chưa thu hoạch của vụ đó, theo thời giá tại địa phương.

Đối với các công trình có vốn khai hoang, đầu tư xây dựng ban đầu : ruộng muối, đầm nuôi tôm... thì được tính đền bù giá trị vốn đầu tư còn lại theo thực tế.

2- Đối với cây trồng các loại :

**Điều 24.-** Các loại cây trồng được tính đền bù theo đơn giá chuẩn ghi trong Bản phụ lục kèm theo quy định này.

3- Đối với mồ mả :

**Điều 25.-** Mồ mả phải di chuyển được bồi hoàn chi phí bốc mộ và cải táng cho từng loại mộ :

1- Mộ đất : 1.000.000 đ/mộ.

2- Mộ xây thường (xây viên chung quanh nền mộ bằng gạch hoặc đá tàn ong, đá xanh, không xây năm mộ) : 1.500.000 đ/mộ.

3- Mộ xây bán kiên cố (như mộ xây thường nhưng có xây thêm năm mộ) : 2.400.000 đ/mộ.

4- Mộ xây kiên cố (xây nền, năm mộ và có mái che bằng bê tông) : 4.000.000 đ/mộ.

5- Đối với mộ vắng chủ, chủ đầu tư công trình hợp đồng với đơn vị phục vụ mai táng tổ chức bốc mộ và cải táng.

## **Phần IV**

### **XÂY DỰNG CÁC KHU ĐỊNH CƯ MỚI, PHỤC VỤ YÊU CẦU ĐIỀU CHỈNH, DI CHUYỂN CÁC HỘ DÂN**

**Điều 26.-** Đối với các công trình xây dựng phải di chuyển nhiều nhà ở của dân thì cần thiết phải quy hoạch xây dựng khu tái định cư, chủ đầu tư công trình chịu trách nhiệm phối hợp với Ủy ban nhân dân quận, huyện, phường, xã và các ngành chức năng có liên quan của thành phố lập quy hoạch và kế hoạch cụ thể về việc xây dựng hoàn chỉnh khu định cư mới cùng với phương án di dời, bố trí lại dân cư trong khu vực phải di chuyển, trình Ủy ban nhân dân thành phố xem xét, quyết định.

**Điều 27.-** Việc điều chỉnh, tái bố trí lại nhà ở cho dân được áp dụng theo các phương thức thích hợp với hoàn cảnh của từng hộ dân như : đền bù, hoán đổi, bán đứt, bán trả góp, cho thuê theo nguyên tắc không kinh doanh thu lãi. Chính sách 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 di chuyển biết trước.

**Điều 28.-** 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 nhưng không kéo dài quá 1 năm. Chi phí nơi tạm cư do chủ đầu tư công trình tài trợ.

**Điều 29.-** Đối với những hộ gia đình có khả năng tự xây dựng nơi ở mới nằm trong quy hoạch các khu định cư đã được cấp có thẩm quyền xét duyệt quy hoạch chi tiết, cơ sở hạ tầng đã được xây dựng, thủ tục sử dụng đất đã hoàn tất, Ủy ban nhân dân quận, huyện lập danh sách đề nghị giao đất làm nhà cho từng hộ gia đình gửi Sở Địa chính thành phố làm thủ tục trình Ủy ban nhân dân thành phố giao đất xây dựng nhà ở cho từng hộ gia đình.

## **Phần V**

### **TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

**Điều 30.-** Giao trách nhiệm cho Ủy ban nhân dân quận, huyện được quyền ra quyết định di chuyển nhà ở của dân từ 20 hộ gia đình trở xuống và ra quyết định thành lập Ban chỉ đạo di chuyển, đền bù ở từng công trình khi có quyết định của Ủy ban nhân dân thành phố chấp thuận địa điểm xây dựng công trình hoặc di chuyển nhà, nằm trên địa bàn quận, huyện. Thành viên Ban chỉ đạo bao gồm đại diện có thẩm quyền của một số đơn vị chức năng của quận, huyện và chủ đầu tư công trình, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận, huyện nơi có công trình làm Trưởng Ban chỉ đạo, chủ đầu tư công trình làm Phó Ban thường trực. Đối với công trình phải di chuyển dân cư có quy mô lớn, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận, huyện mời một số thành viên của một số sở tham gia Ban chỉ đạo. Đối với các sở được mời tham gia Ban chỉ đạo phải cử cán bộ nghiệp vụ và được ủy quyền của sở để làm thành viên Ban chỉ đạo. Kinh phí hoạt động của Ban chỉ đạo được tính trong kinh phí đền bù do chủ đầu tư công trình chi trả.

**Điều 31.-** Những trường hợp đang tranh chấp về quyền sử dụng đất. Chi đền bù, trợ cấp sau khi 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, huyện 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 32.-** Những người không chấp hành hoặc cố tình trì hoãn, gây cản trở chủ trương và kế hoạch di chuyển, đền bù, bố trí lại dân cư theo quyết định của Ủy ban nhân dân thành phố hoặc Ủy ban nhân dân quận, huyện, đã được cơ quan chức năng vận động giải thích nhiều lần và đã thực hiện đúng quy định đền bù, trợ cấp theo bản quy định này nhưng vẫn không chấp hành di chuyển thì Ủy ban nhân dân quận, huyện được quyền ra quyết định cưỡng chế thi hành, số tiền đền bù, trợ cấp cho những đối tượng bị cưỡng chế được tạm gửi vào Ngân hàng Nhà nước theo chế độ tiền gửi tiết kiệm do đơn vị chủ đầu tư 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.

**Điều 33.-** Ủy ban nhân dân thành phố giao trách nhiệm cho Ủy ban nhân dân quận, huyện phối hợp với Ban Vật giá thành phố, Sở Địa chính thành phố giải thích và hướng dẫn thực hiện cụ thể bản quy định này ; kiểm tra, giám sát việc thực hiện đền bù, trợ cấp đúng đối tượng, đúng quy định của Ủy ban nhân dân thành phố.-

## **ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ**

**BẢN PHỤ LỤC**  
**ĐƠN GIÁ ĐỀN BÙ CÂY TRỒNG**  
 (Ban hành kèm theo Quyết định số : 2896/QĐ-UB-QLĐT  
 ngày 17/6/1996 của Ủy ban nhân dân thành phố)

\*\*\*\*\*

STT	Loại cây trồng	ĐVT	Loại đang thu hoạch	Loại chưa thu hoạch	Loại còn nhỏ (dưới 2 năm)
01	Dừa gáo, điều, mít, xoài, nhãn, cam, quýt, chôm chôm, sabôchê, bưởi, vú sữa, sầu riêng,...	đ/cây	100.000- 130.000	60.000- 70.000	20.000- 25.000
02	Mãng cầu, lêkima, mận, táo, chanh, tắc, dâu, bơ, thanh long, cau, cà phê,...	đ/cây	70.000- 80.000	40.000- 50.000	14.000- 16.000
03	Ôi, me, khế, sakê, hồng quân, thị, sơ ri, chùm ruột, tiêu, đào tiên, trầu, sung, cóc, ô môi và các loại kiếng...	đ/cây	40.000- 50.000	20.000- 30.000	10.000- 12.000
04	Chuối, đu đủ và cây ăn quả khác tương ứng	đ/cây	15.000- 18.000	8.000- 10.000	4.000- 6.000
05	Thơm : 1.000 - 3.000 đ/bụi ; khoai mì : 800 - 1.000 đ/bụi ; lúa : 700 - 800 đ/m <sup>2</sup> ; dừa nước : 6.000 - 7.000 đ/bụi (3 tàu trở lên/bụi). Hoa màu khác : 1.000 - 3.000 đ/m <sup>2</sup> ; mía cây : 800 - 1.000 đ/m <sup>2</sup> ; Rau muống, cây cói : 2.000 - 6.000 đ/m <sup>2</sup> ; Sả : 1.000 - 10.000 đ/bụi.				
06	Cây gỗ, sao, dầu... (Ø từ dưới 20cm/cây) : 30.000 - 100.000 đ/cây ; cây gòn, điệp, lông mót : 10.000 - 30.000 đ/cây.				
07	Tre gai : 3.000 - 5.000 đ/cây ; tre tàu : 5.000 - 7.000 đ/cây ; tầm vông : 1.000 - 4.000 đ/cây ; trúc : 200 - 500 đ/cây.				
08	Cây bạch đàn, tràm bông vàng, xoan : 20.000 - 25.000 đ/cây (Ø trên 20cm) 10.000 - 15.000 đ/cây (Ø trên 10cm - 20cm) 5.000 - 10.000 đ/cây (Ø trên 10cm)				
09	Cây cao su (tính = 2 lần giá cây bạch đàn).				

