

QUYẾT ĐỊNH CỦA ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ

Về sửa đổi, bổ sung quy định đền bù, hỗ trợ thiệt hại và tái định cư
trong dự án đầu tư xây dựng khu dân cư Rạch Miễu
thuộc phường 1-2-7, quận Phú Nhuận

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 tháng 8 năm 1994 của Chính phủ về quy định khung giá các loại đất ;
- Căn cứ Nghị định số 22/1998/NĐ-CP ngày 24 tháng 4 năm 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 04/2000/NĐ-CP ngày 11 tháng 02 năm 2000 của Chính phủ về việc 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 tháng 8 năm 2000 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất; Thông tư số 115/2000/TT-BTC ngày 11 tháng 12 năm 2000 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành Nghị định số 38/2000/NĐ-CP của Chính phủ;
- Căn cứ Quyết định số 805/TTg ngày 27 tháng 12 năm 1994 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt kế hoạch sử dụng đất để xây dựng khu dân cư Rạch Miễu thuộc phường 1-2-7 quận Phú Nhuận;
- Căn cứ Quyết định số 1644/QĐ-UB-QLĐT ngày 03 tháng 11 năm 1993 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc điều chỉnh, di chuyển các hộ dân nằm trong quy hoạch xây dựng khu dân cư Rạch Miễu thuộc phường 1-2-7, quận Phú Nhuận;
- Căn cứ Quyết định số 3143/QĐ-UB-QLĐT ngày 16 tháng 6 năm 1998 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc duyệt điều chỉnh khu dân cư Rạch Miễu, quận Phú Nhuận;

- Căn cứ Quyết định số 05/QĐ-UB-QLĐT ngày 04 tháng 01 năm 1995 của Ủy ban nhân dân thành phố ban hành bảng giá các loại đất trên địa bàn thành phố; Quyết định số 5184/QĐ-UB-KT ngày 09 tháng 11 năm 1996; Quyết định số 5675/QĐ-UB-KT ngày 24 tháng 10 năm 1998 của Ủy ban nhân dân thành phố ban hành bảng giá chuẩn tối thiểu trị giá nhà để tính lệ phí trước bạ và Quyết định số 15/2001/QĐ-UB ngày 23 tháng 02 năm 2001 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc điều chỉnh, bổ sung bảng giá chuẩn tối thiểu trị giá nhà và các loại kiến trúc khác để tính lệ phí trước bạ;

- Căn cứ kết luận của Đoàn công tác liên ngành của Chính phủ; ý kiến của Tổ công tác liên ngành thành phố và Văn bản số 58/ĐLN-XKT ngày 28/12/2000 của Đoàn công tác liên ngành của Chính phủ về góp ý dự thảo chính sách đền bù trợ cấp thiệt hại tại 4 dự án ở thành phố Hồ Chí Minh;

- Xét đề nghị của Sở Tài chính-Vật giá thành phố và Ủy ban nhân dân quận Phú Nhuận tại các Tờ trình số 09/LCQ ngày 25 tháng 4 năm 2001; Tờ trình số 10/LCQ ngày 10 tháng 5 năm 2001 và sau khi tham khảo ý kiến của các hộ dân nằm trong qui hoạch của dự án xây dựng khu dân cư Rạch Miễu thuộc phường 1-2-7, quận Phú Nhuận;

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1.- Nay ban hành kèm theo quyết định này bản quy định về sửa đổi, bổ sung quy định đền bù, hỗ trợ thiệt hại và tái định cư trong dự án đầu tư xây dựng khu dân cư Rạch Miễu thuộc phường 1-2-7, quận Phú Nhuận.

Điều 2.- Giao Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận Phú Nhuận chỉ đạo Hội đồng đền bù thiệt hại giải phóng mặt bằng của dự án chịu trách nhiệm thực hiện Quyết định này và tổ chức phổ biến, tính toán, chỉ đạo chủ đầu tư chi trả bổ sung tiền đền bù, hỗ trợ thiệt hại cho các hộ dân nằm trong quy hoạch của dự án đầu tư xây dựng khu dân cư Rạch Miễu thuộc phường 1-2-7, quận Phú Nhuận.

Điều 3.- Việc giải quyết khiếu nại của Ủy ban nhân dân quận Phú Nhuận, của Thanh tra thành phố và Ủy ban nhân dân thành phố có liên quan đến việc đền bù, hỗ trợ thiệt hại và tái định cư trong dự án đầu tư xây dựng khu dân cư Rạch Miễu thuộc phường 1-2-7, quận Phú Nhuận trước đây, sẽ được sửa đổi theo nội dung quy định của quyết định này.

Điều 4.- Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký. Những quy định đền bù, hỗ trợ thiệt hại và tái định cư của dự án đầu tư xây dựng khu dân cư Rạch Miễu thuộc phường 1-2-7, quận Phú Nhuận trước đây đều bãi bỏ.

Điều 5.- Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố, Giám đốc các Sở Tài chính-Vật giá thành phố, Sở Địa chính-Nhà đất thành phố, Sở Xây dựng thành phố, Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố, Kiến trúc sư Trưởng thành phố, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận Phú Nhuận, Tổng Giám đốc Tổng Công ty xây dựng Sài Gòn, Giám đốc Công ty kỹ thuật xây dựng quận Phú Nhuận, Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị và các hộ dân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

Nơi nhận :

- Như điều 5
- Đoàn công tác liên ngành Chính phủ
- Văn phòng Chính phủ
- Tổng Thanh tra Nhà nước
- Tổng Cục Địa chính
- TT/TU, Thường trực HĐND.TP
- TTUB: CT,PCT/TT,ĐT,UV/PC
- Ủy ban Mặt trận Tổ quốc TP
- Viện KSND thành phố
- Tổ công tác liên ngành của TP
- Văn phòng Thành ủy, Thanh tra TP
- Văn phòng tiếp dân thành phố
- VPUB; PVP/ĐT, NC
- Tổ NC, ĐT, ĐB
- Lưu (ĐB)

TM.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**

Th.
TP. Hồ Chí Minh, ngày tháng năm 2001

QUY ĐỊNH

**Về sửa đổi, bổ sung quy định đền bù, hỗ trợ thiệt hại và tái định cư
trong dự án đầu tư xây dựng khu dân cư Rạch Miễu
thuộc phường 1-2-7, quận Phú Nhuận.**

(Ban hành kèm theo quyết định số 43 /2001/QĐ-UB
ngày 23 / 5 /2001 của Ủy ban nhân dân thành phố).

I- ĐỀN BÙ VÀ HỖ TRỢ:

Điều 1. Điều kiện để được đền bù thiệt hại về đất và không được đền bù thiệt hại về đất :

- 1- Các điều kiện để được đền bù thiệt hại về đất áp dụng theo quy định tại điều 6 của Nghị định số 22/1998/NĐ-CP ngày 24/4/1998 của Chính phủ.
- 2- Các điều kiện không được đền bù thiệt hại về đất áp dụng theo quy định tại điều 7 của Nghị định số 22/1998/NĐ-CP ngày 24/4/1998 của Chính phủ.
- 3- Một số trường hợp đặc biệt được xem xét hỗ trợ thiệt hại theo bản quy định này.

Điều 2. Đơn giá xây dựng nhà, vật kiến trúc khác và đơn giá đất ở, đất nông nghiệp để tính đền bù, hỗ trợ thiệt hại :

1- Đơn giá xây dựng nhà, vật kiến trúc khác :

Áp dụng theo đơn giá xây dựng mới quy định tại Quyết định số 5184/QĐ-UB-KT ngày 09/11/1996; Quyết định số 5675/QĐ-UB-KT ngày 24/10/1998 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh về việc ban hành bảng giá chuẩn tối thiểu trị giá nhà để tính lệ phí trước bạ trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh và Quyết định số 15/2001/QĐ-UB ngày 23/02/2001 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh về việc điều chỉnh, bổ sung bảng giá chuẩn tối thiểu trị giá nhà và các loại kiến trúc khác để tính lệ phí trước bạ ban hành tại Quyết định số 5184/QĐ-UB-KT ngày 09/11/1996 và Quyết định số 5675/QĐ-UB-KT ngày 24/10/1998 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh, nhân với hệ số điều chỉnh 1,2.

2- Đơn giá đất ở :

Áp dụng theo đơn giá đất quy định tại Quyết định số 05/QĐ-UB-QLĐT ngày 04/01/1995 của Ủy ban nhân dân thành phố, cộng với phần hỗ trợ thêm theo từng đoạn và từng tuyến đường, cụ thể là :

Tên đường	Đơn giá đất ở theo Quyết định số 05/QĐ-UB-QLĐT (đ/m ²)	Hỗ trợ thêm (đ/m ²)	Tổng cộng mức đền bù và hỗ trợ (đ/m ²)
1- Mặt tiền đường:			
Phan Xích Long			
- Từ Phan Đăng Lưu đến số 27 Phan Xích Long hoặc căn nhà không số Phan Xích Long (cạnh nhà số 43 Phan Xích Long).	1.400.000	800.000	2.200.000
- Từ số 29 Phan Xích Long hoặc nhà số 43 Phan Xích Long đến đầu cầu Phan Xích Long.	1.400.000	400.000	1.800.000
- Từ cuối cầu Phan Xích Long đến trụ điện cao thế.	1.400.000	100.000	1.500.000
Trần Kế Xương			
- Từ số 189/3K hoặc 121 Trần Kế Xương ra hướng Phan Đăng Lưu.	1.400.000	160.000	1.560.000
- Từ số 189/2P hay 121B Trần Kế Xương đến cầu Đò.	1.400.000	60.000	1.460.000
Phan Tây Hồ	1.300.000	160.000	1.460.000
Nhiêu Tứ	1.200.000	160.000	1.360.000
Cù Lao			
- Từ cầu Trần Khánh Dư đến cầu Đen.	750.000	710.000	1.460.000
- Từ cuối cầu Đen đến khu vực giáp đường Phan Xích Long.	750.000	450.000	1.200.000
Cô Giang	1.300.000	200.000	1.500.000
Phan Đăng Lưu	4.000.000	1.000.000	5.000.000
2- Hẻm của các đường:			70% mức đền bù theo đơn giá mặt tiền đường (nhưng không được thấp hơn mức 850.000 đ/m ²).

3- Đơn giá đất nông nghiệp:

a- Đơn giá đất trồng cây hàng năm được áp dụng theo hướng dẫn tại Thông tư số 145/1998/TT-BTC của Bộ Tài chính, cụ thể là: {Đơn giá đất nông nghiệp hạng 1 (19.300 đ/m²) + 13,5% [đơn giá đền bù đất ở trong hẻm bình quân liền kề (986.333 đ/m²) – đơn giá đất nông nghiệp hạng 1 (19.300 đ/m²)]}. Tính tròn là 150.000 đồng/m².

b- Đối với đất trồng cây lâu năm (đất trồng cây hàng năm đã cải tạo, san lấp), tính đền bù bằng mức giá đất trồng cây hàng năm, cộng thêm mức hỗ trợ chi phí cải tạo, san lấp là 120.000 đ/m². Mức giá đền bù hỗ trợ là 270.000 đồng/m².

Điều 3. Về tính giá đền bù, hỗ trợ thiệt hại về đất ở, đất nông nghiệp và nhà ở, vật kiến trúc khác :

A- Đối với đất ở :

1- Đất ở của hộ gia đình, cá nhân là đất có 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 ô tô 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.

2- Đất ở có giấy tờ hợp pháp, hợp lệ hoặc không có giấy tờ hợp lệ về quyền sử dụng đất nhưng có nguồn gốc không lấn chiếm, không tranh chấp, 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) nếu chưa làm nghĩa vụ với Nhà nước theo mức quy định tại điều 6 và điều 7 của Nghị định số 38/2000/NĐ-CP ngày 23/8/2000 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất.

3- Việc tính giá đền bù, hỗ trợ thiệt hại về đất ở được áp dụng như sau (Bản phụ lục 1 tính giá đền bù kèm theo bản quy định này):

a- Đất ở sử dụng hợp pháp là đất ở có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc chứng nhận quyền sở hữu nhà do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp được đền bù 100% đơn giá đất ở quy định tại khoản 2 điều 2 của bản quy định này, diện tích được đền bù là diện tích ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc chứng nhận quyền sở hữu nhà.

b- Đất ở sử dụng hợp lệ là đất ở đã sử dụng ổn định, không thuộc diện chiếm dụng bất hợp pháp được tính đền bù, hỗ trợ như sau:

b.1- Sử dụng từ trước ngày 18/12/1980 (ngày ban hành Hiến pháp) được tính đền bù bằng 100% đơn giá đất ở quy định tại khoản 2 điều 2 của bản quy định này.

b.2- Sử dụng từ ngày 18/12/1980 đến trước ngày 15/10/1993 (ngày Luật đất đai có hiệu lực thi hành), được tính đền bù bằng 100% đơn giá đất ở, trừ đi 20% tiền sử dụng đất phải nộp theo qui định. [**đơn giá đền bù = đơn giá đất ở để tính đền bù - (20% x đơn giá đất ở quy định tại Quyết định số 05/QĐ-UB-QLĐT ngày 04/01/1995 của Ủy ban nhân dân thành phố)**].

b.3- Sử dụng từ ngày 15/10/1993 trở về sau, được tính đền bù bằng 100% đơn giá đất ở, trừ đi 100% tiền sử dụng đất phải nộp theo qui định. (**đơn giá đền bù = đơn giá đất ở để tính đền bù - đơn giá đất ở quy định tại Quyết định số 05/QĐ-UB-QLĐT ngày 04/01/1995 của Ủy ban nhân dân thành phố**) giá đền

bù đất ở trong hẻm bằng 70% mức đền bù theo đơn giá mặt tiền đường nhưng không được thấp hơn đơn giá đền bù đất trồng cây lâu năm quy định tại điểm b, khoản 3, điều 2. Trường hợp do nhận chuyển nhượng của người sử dụng đất ổn định trước đó (từ ngày 15/10/1993 trở về trước) không có giấy tờ hợp lệ chỉ có giấy tờ mua bán chuyển nhượng giữa hai bên được Ủy ban nhân dân xã, phường xác nhận thì trừ 40% tiền sử dụng đất phải nộp theo qui định. **[đơn giá đền bù = đơn giá đất ở để tính đền bù - (40% x đơn giá đất ở quy định tại Quyết định số 05/QĐ-UB-QLĐT ngày 04/01/1995 của Ủy ban nhân dân thành phố)].**

b.4- Đất ở có nguồn gốc do nhận chuyển nhượng trực tiếp hoặc gián tiếp (qua nhiều lần chuyển nhượng) nhưng có nguồn gốc ban đầu của người sử dụng hợp pháp chuyển nhượng lại, thì người đang sử dụng được tính đền bù theo mức đền bù của chủ sử dụng cũ.

b.5- Hạn mức đất để tính đền bù của các trường hợp trên là 200 m², phần diện tích đất còn lại ngoài 200m² thì tùy theo mốc thời gian sử dụng được hỗ trợ như sau :

b.5.1- Sử dụng từ trước ngày 18/12/1980, được hỗ trợ bằng 40% đơn giá đất ở để tính đền bù.

b.5.2- Sử dụng từ ngày 18/12/1980 đến trước ngày 15/10/1993, được hỗ trợ bằng 30% đơn giá đất ở để tính đền bù nhưng không được thấp hơn đơn giá đền bù đất trồng cây lâu năm quy định tại điểm b, khoản 3, điều 2 của bản quy định này.

b.5.3- Sử dụng từ ngày 15/10/1993 trở về sau được hỗ trợ bằng 20% đơn giá đất ở để tính đền bù nhưng không được thấp hơn đơn giá đền bù đất trồng cây lâu năm quy định tại điểm b, khoản 3, điều 2 của bản quy định này.

c- Đất ở không hợp pháp là đất ở do chiếm dụng của Nhà nước, chiếm dụng tài sản vắng chủ để sử dụng hoặc sang nhượng của người khác có nguồn gốc không hợp pháp để sử dụng, được xét hỗ trợ tùy từng trường hợp, cụ thể như sau:

c.1- Sử dụng từ trước ngày 15/10/1993, được hỗ trợ bằng 15% đơn giá đất ở theo bảng giá đất tại khoản 2 điều 2 nhưng không được thấp hơn đơn giá đền bù đất trồng cây lâu năm quy định tại điểm b, khoản 3, điều 2 của bản quy định này.

c.2- Sử dụng từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 16/6/1998 (ngày Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Quyết định số 3143/QĐ-UB-QLĐT về việc duyệt điều chỉnh khu dân cư Rạch Miễu, quận Phú Nhuận) được hỗ trợ bằng đơn giá đất trồng cây lâu năm quy định tại điểm b, khoản 3, điều 2 của bản quy định này.

c.3- Sử dụng từ ngày 16/6/1998 trở về sau không được hỗ trợ.

c.4- Mức diện tích đất ở để tính hỗ trợ không quá 100 m², phần diện tích trên 100 m² không được hỗ trợ.

B- Đối với đất nông nghiệp :

1- Người đang sử dụng đất nông nghiệp có giấy tờ hợp pháp, hợp lệ (có một trong các điều kiện quy định tại khoản 1 điều 1 của bản quy định này) thì được đền bù thiệt hại bằng 100% đơn giá quy định tại khoản 3, điều 2 của bản quy định này, tùy theo hiện trạng đất đang sử dụng.

2- Đối với đất nông nghiệp sử dụng không có giấy tờ hợp pháp, hợp lệ hoặc đất có nguồn gốc chiếm của Nhà nước, chiếm đất vắng chủ, để sử dụng thì không được đền bù thiệt hại về đất nhưng được xét hỗ trợ như sau:

2.1- Sử dụng từ trước ngày 15/10/1993: được hỗ trợ bằng 80% đơn giá đất nông nghiệp quy định tại khoản 3, điều 2 của bản quy định này, tùy theo hiện trạng đất đang sử dụng.

2.2- Sử dụng từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 16/6/1998 được hỗ trợ bằng 50% đơn giá đất nông nghiệp quy định tại khoản 3, điều 2 của bản quy định này, tùy theo hiện trạng đất đang sử dụng.

2.3- Sử dụng từ ngày 16/6/1998 trở về sau không được hỗ trợ.

C- Đối với đất có nguồn gốc đất công, người đang sử dụng được cơ quan, đơn vị của Nhà nước tạm giao, cho thuê, mượn để sử dụng có thời hạn, nay bị thu hồi thì được tính đền bù các chi phí đã đầu tư vào đất.

D- Đối với nhà ở, công trình và vật kiến trúc khác :

1- Đền bù 100% giá trị xây dựng nhà hiện có theo đơn giá quy định tại khoản 1 điều 2 của bản quy định này đối với nhà sở hữu hợp pháp.

2- Nhà ở không có giấy tờ hợp pháp nhưng đủ điều kiện để cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở theo Nghị định số 60/CP ngày 05/7/1994 của Chính phủ thì tùy theo thời điểm xây dựng được đền bù, hỗ trợ như sau :

2.1- Đền bù 100% giá trị xây dựng nhà hiện có theo đơn giá quy định tại khoản 1 điều 2 của bản quy định này đối với nhà xây dựng trước ngày 18/12/1980.

2.2- Đền bù 90% giá trị xây dựng nhà hiện có theo đơn giá quy định tại khoản 1 điều 2 của bản quy định này đối với nhà xây dựng từ ngày 18/12/1980 đến trước ngày 15/10/1993.

2.3- Hỗ trợ 50% giá trị xây dựng nhà hiện có theo đơn giá quy định tại khoản 1 điều 2 của bản quy định này đối với nhà xây dựng từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 16/6/1998.

2.4- Nhà ở xây dựng từ ngày 16/6/1998 trở về sau không được đền bù hỗ trợ và phải tháo dỡ vô điều kiện.

3- Nhà ở xây dựng trên đất ở không hợp pháp tùy theo thời điểm xây dựng được hỗ trợ như sau :

3.1- Hỗ trợ 70% giá trị xây dựng nhà hiện có theo đơn giá quy định tại khoản 1 điều 2 của bản quy định này đối với nhà xây dựng trước ngày 15/10/1993.

3.2- Hỗ trợ 30% giá trị xây dựng nhà hiện có theo đơn giá quy định tại khoản 1 điều 2 của bản quy định này đối với nhà xây dựng từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 16/6/1998.

3.3- Nhà ở xây dựng từ ngày 16/6/1998 trở về sau không được đền bù hỗ trợ và phải tháo dỡ vô điều kiện.

4- Nhà chỉ tháo dỡ một phần nhưng diện tích khuôn viên còn lại dưới 30 m² không đủ điều kiện xây dựng làm nhà ở thì được giải tỏa toàn bộ nếu chủ hộ có yêu cầu. Nhà chỉ tháo dỡ một phần nhưng còn sử dụng làm nhà ở được thì tính đền bù phần diện tích tháo dỡ theo đơn giá quy định tại khoản 1, điều 2 của bản quy định này và đền bù toàn bộ chi phí sửa chữa, hoàn thiện mặt tiền công trình còn lại theo dự toán của Phòng Quản lý đô thị quận lập.

Trường hợp nhà tháo dỡ một phần nhưng diện tích nhà phải tháo dỡ từ 70% trở lên thì được đền bù toàn bộ phần kiến trúc.

Điều 4. Đối với nhà và đất thuộc sở hữu Nhà nước.

1- Các trường hợp đang sử dụng nhà hợp pháp (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 phải di chuyển thì không được đền bù thiệt hại về nhà và đất. Người đang sử dụng nhà được thuê căn nhà khác ở chung cư có xét đến hiện trạng sử dụng của căn nhà cũ.

2- Người đang sử dụng nhà thuộc sở hữu Nhà nước nếu không tiếp tục thuê nhà của Nhà nước thì được hỗ trợ bằng tiền để tạo lập chỗ ở mới, mức hỗ trợ bằng 60% giá trị đất và 60% giá trị nhà đang thuê. Trị giá đất được tính theo đơn giá quy định tại khoản 2 điều 2 của bản quy định này. Trị giá nhà được tính theo đơn giá quy định tại khoản 1 điều 2 của bản quy định này.

2.1- Số m² đất được tính tiền hỗ trợ là số m² chiếm đất của căn nhà ghi trong quyết định tạm cấp, tạm thuê, lưu cư hoặc trong hợp đồng thuê nhà, không tính diện tích tự lấn chiếm.

2.2- Số m² sàn sử dụng được tính hỗ trợ là số m² ghi trong quyết định tạm cấp, tạm giao, 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.

2.3- Trường hợp người thuê nhà tự cải tạo, nâng cấp, xây dựng mới tăng thêm diện tích nhà được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép thì được đền bù 100%; không có phép thì được hỗ trợ 70% theo đơn giá quy định tại khoản 1, điều 2 của bản quy định này đối với phần diện tích tự cải tạo hoặc xây dựng mới.

2.4- Trường hợp nhà sau khi tháo dỡ một phần mà phần diện tích còn lại vẫn sử dụng làm nhà ở được đền bù chi phí hoàn thiện mặt tiền công trình còn lại theo dự toán của Phòng quản lý đô thị quận lập và được hỗ trợ 60% giá trị đền bù nhà ở, đất ở (nếu có). Trị giá đất được tính theo đơn giá quy định tại khoản 2 điều 2 của bản quy định này. Trị giá nhà được tính theo đơn giá quy định tại khoản 1 điều 2 của bản quy định này.

3- Đối với nhà và đất của các cơ quan đơn vị Nhà nước hoặc được tạo lập bằng nguồn vốn ngân sách Nhà nước (trụ sở cơ quan hành chính, trường học, trạm y tế v.v...) sẽ do Hội đồng đền bù thiệt hại giải phóng mặt bằng của dự án xem xét giải quyết cho từng trường hợp cụ thể.

4- Trường hợp đất có nhà xưởng, kho bãi đang sử dụng là đất có nguồn gốc 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 theo mức quy định tại khoản A, điều 3 của bản quy định này.

Điều 5. Các hộ có hệ thống đồng hồ nước, đồng hồ điện, điện thoại có hợp đồng thuê bao (phải di dời giao lại cho Nhà nước), giếng đào thủ công và giếng nước khoan được bồi hoàn như sau :

1- Điện thoại: Theo giá lắp đặt hoặc di dời hiện hành của công ty Điện thoại thành phố ở thời điểm đền bù.

2- Đồng hồ điện : 1.500.000đ/cái hoặc chi phí di dời của Công ty Điện lực thành phố.

3- Đồng hồ nước: 2.000.000đ/cái hoặc chi phí di dời của Công ty Cấp nước thành phố.

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

5- Giếng nước khoan: 1.500.000đ/cái.

Điều 6. Đền bù mồ mả, cây trồng và hoa màu:

1- Đối với mồ mả phải di dời được bồi hoàn chi phí bốc mộ, cải táng cho từng loại mộ như sau:

- Mộ đất: 1.000.000đ/mộ.

- Mộ xây thường (xây viền xung quanh nền mộ bằng gạch hoặc đá ong, đá xanh không xây năm mộ): 1.200.000đ/mộ.

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

- Mộ xây kiên cố (xây nền, năm mộ và mái che bằng bê tông): 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 vắng chủ : được chủ đầu tư công trình bốc mộ và cải táng theo quy định chung.

2- Đối với cây trồng các loại : được tính đền bù theo đơn giá ghi trong bản phụ lục 2 kèm theo bản quy định này.

3- Đối với hoa màu, vật nuôi 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.

Điều 7. Những hộ gia đình và cá nhân có nhà ở trong qui hoạch xây dựng khu dân cư Rạch Miễu phải di chuyển toàn bộ, ngoài mức đền bù, hỗ trợ về nhà đất được trợ cấp thêm các khoản sau đây :

1- Trợ cấp tháo dỡ và di chuyển nhà tới nơi ở mới (khoản trợ cấp này chỉ được tính một lần cho một căn hộ phải di chuyển kể cả hộ ghép nếu có hộ khẩu thường trú tại căn nhà phải di chuyển) :

1.1- Di chuyển chỗ ở trong phạm vi nội thành được trợ cấp 1.000.000 đồng/hộ.

1.2- Di chuyển chỗ ở ra ngoại thành được trợ cấp 2.000.000 đồng/hộ.

1.3- Di chuyển chỗ ở ra ngoài thành phố (di chuyển tới tỉnh, thành phố khác) được trợ cấp 3.000.000 đồng/hộ .

2- Trợ cấp ổn định đời sống ban đầu cho các hộ và nhân khẩu có hộ khẩu thường trú tại căn nhà phải di chuyển đến nơi ở mới. Mức trợ cấp là 1.000.000 đồng cho mỗi người. Các trường hợp không có hộ khẩu thường trú nhưng thuộc một trong các trường hợp sau đây cũng được hưởng trợ cấp đời sống như nhân khẩu thường trú :

2.1- Người có hộ khẩu thành phố đã đi lập nghiệp ở các nơi khác nay trở về trước ngày 15/10/1993 hoặc người có hộ khẩu thành phố nhưng chưa có điều kiện nhập khẩu vào căn nhà phải di chuyển, được cơ quan Công an cho tạm trú dài hạn.

2.2- Chồng, vợ, con, cha, mẹ của trường hợp trên, được cơ quan Công an xác nhận là đủ điều kiện để có thể nhập hộ khẩu thường trú hoặc tạm trú dài hạn tại căn nhà phải di chuyển.

2.3- Những trường hợp đang được Công an cho tạm trú dài hạn hoặc xác nhận là có đủ điều kiện để có thể nhập hộ khẩu tại căn nhà phải di chuyển.

2.4- Hộ gia đình không có đủ những điều kiện trên nhưng đời sống quá khó khăn phải di dời và các trường hợp khác do Hội đồng đền bù thiệt hại giải phóng mặt bằng của dự án quyết định mức trợ cấp nhưng không được cao hơn mức trợ cấp quy định tại điểm 1, điểm 2, điều 7 của bản quy định này.

3- Các hộ thuộc diện thu hồi toàn bộ nhà ở, đất ở nếu thực hiện việc di dời, bàn giao mặt bằng trống trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được quyết định di dời được thưởng số tiền là 5.000.000 đồng/căn nhà.

4- Trợ cấp do ngừng sản xuất kinh doanh (có giấy phép còn hiệu lực) hoặc chi phí đào tạo, chuyển đổi nghề nghiệp.

4.1- Hộ có doanh thu dưới 2.000.000 đồng/tháng, được trợ cấp một lần 1.000.000 đồng/hộ.

4.2- Hộ có doanh thu từ 2.000.000 đồng/tháng đến dưới 3.000.000 đồng/tháng được trợ cấp một lần 1.500.000 đồng/hộ.

4.3- Hộ có doanh thu từ 3.000.000 đồng/tháng đến dưới 5.000.000 đồng/tháng được trợ cấp một lần 2.500.000 đồng/hộ.

4.4- Hộ có doanh thu từ 5.000.000 đồng/tháng đến dưới 8.000.000 đồng/tháng được trợ cấp một lần 4.000.000 đồng/hộ.

4.5- Hộ có doanh thu từ 8.000.000 đồng/tháng đến dưới 10.000.000 đồng/tháng được trợ cấp một lần 6.000.000 đồng/hộ.

4.6- Hộ có doanh thu từ 10.000.000 đồng/tháng trở lên được trợ cấp một lần 10.000.000 đồng/hộ.

4.7- Các hộ thuộc diện thu hồi một phần được hưởng 20% mức trợ cấp nêu trên.

(Doanh thu để tính trợ cấp là doanh thu bình quân của các tháng trong năm gần nhất, căn cứ vào xác nhận của Chi cục thuế Quận cung cấp. Riêng các hộ trồng rau muống doanh thu để tính trợ cấp lấy bằng số m² canh tác rau muống nhân với 10.000 đồng/m²).

5- Hỗ trợ đối với các gia đình chính sách :

5.1- Bà mẹ Việt Nam anh hùng, Anh hùng lực lượng vũ trang, Anh hùng lao động: 5.000.000 đồng/hộ.

5.2- Thương binh, gia đình liệt sĩ (cha, mẹ, vợ, chồng, con là liệt sĩ): 3.000.000 đồng/hộ.

5.3- Gia đình có công Cách mạng và các đối tượng đang hưởng trợ cấp xã hội thường xuyên: 1.000.000 đồng/hộ.

5.4- Trường hợp trong một hộ có nhiều đối tượng chính sách thì chỉ tính một mức hỗ trợ của đối tượng có mức hỗ trợ cao nhất.

II- TÁI ĐỊNH CƯ :

Điều 8. Tái định cư nền đất hoặc chung cư.

Các hộ thuộc diện được tái định cư đều được bố trí tái định cư bằng nền đất hoặc căn hộ chung cư tại khu quy hoạch của dự án.

1- Tái định cư nền đất :

1.1- Điều kiện được tái định cư nền đất :

Nhà thuộc diện di dời toàn bộ có đất ở hợp pháp hoặc hợp lệ (sử dụng trước ngày 15/10/1993) và có diện tích đất ở từ 40m² trở lên hoặc bị thu hồi 1

phần diện tích đất ở hợp pháp, hợp lệ (sử dụng trước ngày 15/10/1993) từ 200m² trở lên.

1.2- Mức nền đất được tái định cư :

1.2.1- Đối với các hộ bị thu hồi toàn bộ đất ở hợp pháp, hợp lệ :

+ Căn cứ giá trị đền bù về đất tính theo khoản A, điều 3 của bản quy định này, nếu hộ có giá trị đền bù đất ở :

- Từ 88 triệu đồng đến 105 triệu đồng được tái định cư 1 nền đất loại 48 m² theo đơn giá đất quy định tại mục 1.3, khoản 1 của điều này.

- Từ trên 105 triệu đồng đến 140 triệu đồng được tái định cư 1 nền đất loại 56 hoặc 60 m² theo đơn giá đất quy định tại mục 1.3, khoản 1 của điều này.

- Từ trên 140 triệu đồng đến 281 triệu đồng được tái định cư 1 nền đất loại 64m² theo đơn giá đất quy định tại mục 1.3, khoản 1 của điều này.

- Từ trên 281 triệu đồng đến 442 triệu đồng được tái định cư 2 nền đất loại 64m² theo đơn giá đất quy định tại mục 1.3, khoản 1 của điều này.

- Từ trên 442 triệu đồng đến 900 triệu đồng được tái định cư 3 nền đất loại 64m² theo đơn giá đất quy định tại mục 1.3, khoản 1 của điều này.

- Từ trên 900 triệu đồng được tái định cư 4 nền đất loại 64m² theo đơn giá quy định tại mục 1.3, khoản 1 của điều này.

+ Các trường hợp không được tái định cư nền đất theo giá trị đền bù đất ở quy định trên nếu bị thu hồi toàn bộ đất ở hợp pháp, hợp lệ có diện tích từ 40m² trở lên sẽ được tái bố trí một nền đất như sau:

- Thu hồi từ 40 m² đến dưới 70 m² được tái định cư một nền đất loại 40m² trong khu đất qui hoạch tái định cư, theo đơn giá quy định tại mục 1.3, khoản 1 của điều này.

- Thu hồi từ 70 m² trở lên được tái định cư một nền đất loại 48m² trong khu đất qui hoạch tái định cư, theo đơn giá quy định tại mục 1.3, khoản 1 của điều này.

1.2.2- Đối với các hộ bị thu hồi một phần đất ở hợp pháp, hợp lệ từ 200 m² trở lên được tái định cư như sau :

+ Từ 200 m² đến dưới 400 m² được bố trí một nền đất loại 64 m².

+ Từ 400 m² trở lên được bố trí hai nền đất loại 64 m².

1.3- Đơn giá nền đất tái định cư :

Đơn giá đất bố trí tái định cư là đơn giá bình quân về đền bù đất ở cộng với hạ tầng kỹ thuật nội bộ là 2,2 triệu/m² (không kể công trình công cộng và phần hạ tầng chính do vốn ngân sách đầu tư) và được phân bổ như sau :

- Mặt tiền đường Phan Xích Long hệ số 1,3.

- Mặt tiền đường có lộ giới từ 10m đến 16m hệ số là 1,0.
- Mặt tiền đường có lộ giới dưới 10m hệ số là 0,8.

1.4- Vị trí tái định cư nền đất :

Các hộ gia đình và cá nhân được bố trí lại đất nền, sẽ được bố trí vào trong các dãy nền qui hoạch tái định cư được duyệt.

- Nhà ở, đất ở bị thu hồi toàn bộ ở vị trí mặt tiền đường Phan Xích Long, nếu được hoán đổi nhiều nền thì chỉ được hoán đổi tối đa hai nền đất tại mặt tiền đường Phan Xích Long, những nền đất còn lại hoán đổi vào những vị trí khác trong khu vực tái định cư.

- Trường hợp có yêu cầu được tái định cư tại chỗ: khi đất ở bị thu hồi nằm toàn bộ trong khu đất được qui hoạch làm đất ở, diện tích nền đất được tái định cư theo khoản 1.3, điều 8 của bản quy định phải bằng hoặc lớn hơn diện tích nền đất đã được phân lô theo quy hoạch và lô đất đó chưa có các hộ tái định cư đăng ký từ trước ngày 15/9/2000.

2- Tái định cư vào chung cư :

2.1- Điều kiện tái định cư vào chung cư :

Các hộ có diện tích đất ở hợp pháp, hợp lệ bị thu hồi toàn bộ không đủ điều kiện để tái định cư đất nền.

2.2- Phương thức tái định cư :

Căn cứ giá trị đền bù tính theo khoản A và D, điều 3 của bản quy định này và tiêu chuẩn $7m^2/1$ người để bố trí căn hộ thích hợp.

Các trường hợp bố trí khác sẽ do Hội đồng đền bù thiệt hại giải phóng mặt bằng của dự án xem xét và quyết định cụ thể.

a- Đối với các hộ bị thu hồi toàn bộ đất ở hợp pháp, hợp lệ có diện tích dưới $40m^2$ được giải quyết như sau :

Các hộ có đất ở hợp pháp, hợp lệ bị thu hồi toàn bộ có diện tích dưới $40m^2$ được giải quyết như sau :

- Được mua trả một lần một căn hộ chung cư.

- Các hộ có diện tích đất ở bị thu hồi toàn bộ nếu tiền đền bù về nhà, đất không đủ để mua một căn hộ chung cư có diện tích nhỏ nhất từ lầu 5 trở lên, thì được chủ đầu tư hỗ trợ thêm để mua được căn hộ từ lầu 5 trở lên có diện tích tương đương với diện tích đất ở bị thu hồi. Phần giá trị lớn hơn do được tái định cư căn hộ có diện tích lớn hơn hoặc ở các tầng lầu thấp thì được trả góp trong thời gian 10 năm, đối với các hộ có tiền đền bù về nhà ở, đất ở dưới 20 triệu đồng thì được mua trả góp không quá 15 năm.

- Các hộ được mua nhà trả góp nếu trả đủ tiền một lần khi nhận chung cư thì được giảm 10% trên số tiền trả góp.

b- Đối với các hộ bị thu hồi một phần đất ở hợp pháp, hợp lệ diện tích từ 100 m² đến dưới 200 m² được bán một căn hộ chung cư theo phương thức trả đủ tiền một lần theo đơn giá quy định tại khoản 2.2 điều này.

2.3- Đơn giá chung cư :

a- Đơn giá chung cư không có thang máy.

- Tầng trệt : Từ 3,8 triệu đồng/m² đến 5,4 triệu đồng/m² tùy theo vị trí.
- Tầng 2 (tức lầu 1) : 2,47 triệu đồng/m² (hệ số 1,45).
- Tầng 3 (tức lầu 2) : 1,70 triệu đồng/m² (hệ số 1,00, giá bình quân).
- Tầng 4 (tức lầu 3) : 1,45 triệu đồng/m² (hệ số 0,85).
- Tầng 5 (tức lầu 4) : 1,26 triệu đồng/m² (hệ số 0,74).
- Tầng 6 (lầu 5 trở lên): 1,07 triệu đồng/m² (hệ số 0,63).

b- Đơn giá chung cư có thang máy.

- Tầng trệt : Từ 3,8 triệu đồng/m² đến 5,4 triệu đồng/m² tùy theo vị trí.
- Tầng 2 (tức lầu 1) : 2,61 triệu đồng/m² (hệ số 1,45).
- Tầng 3 (tức lầu 2) : 1,80 triệu đồng/m² (hệ số 1,00, giá bình quân).
- Tầng 4 (tức lầu 3) : 1,53 triệu đồng/m² (hệ số 0,85).
- Tầng 5 (tức lầu 4) : 1,332 triệu đồng/m² (hệ số 0,74).
- Tầng 6 (lầu 5 trở lên): 1,134 triệu đồng/m² (hệ số 0,63).

3- Các hộ sử dụng nhà ở, đất ở không hợp pháp được giải quyết như sau :

- Được mua trả một lần một căn hộ chung cư từ lầu 1 trở lên trong khu dân cư Rạch Miễu theo giá thành xây dựng không tính phần đầu tư của ngân sách vào hạ tầng kỹ thuật. Diện tích được mua tối đa 7 m²/1 người.

- *Được thuê một căn hộ chung cư từ lầu 5 trở lên tại khu dân cư Rạch Miễu. Giá thuê được tính trên cơ sở khấu hao 50 năm theo giá thành xây dựng không tính phần đầu tư của ngân sách vào hạ tầng kỹ thuật. Diện tích được thuê tối đa 7 m²/1 người.*

4- Đối với các hộ đủ điều kiện được bố trí tái định cư nhưng có yêu cầu tự lo chỗ ở mới thì được hỗ trợ thêm 20% giá trị đền bù, hỗ trợ thiệt hại về đất ở của hộ đó nhưng mức tối thiểu không thấp hơn 20 triệu đồng.

5- Bố trí tạm cư :

Việc xây dựng khu định cư mới hoàn chỉnh đến đâu thì bố trí dân cư đến đó, theo phương pháp “cuốn chiếu”. Trường hợp cần thiết phải giải phóng ngay mặt bằng, phục vụ thi công thì được bố trí tạm cư trước hoặc hỗ trợ chi phí thuê nhà là 500.000 đồng/hộ/tháng (hộ 5 người), hộ có trên 5 người thì mỗi người tăng thêm được hỗ trợ 100.000 đồng/người/tháng. Việc tạm cư hay trả

tiền thuê nhà sẽ thực hiện kể từ lúc di dời đến khi nhận được nơi tái định cư, đối với hộ nhận nền đất thì thời gian tạm cư hay trả tiền thuê nhà không quá 05 (năm) tháng kể từ ngày giao nền đất tái định cư; chi phí nơi tạm cư do đơn vị chủ đầu tư công trình chi trả được tính trong chi phí đền bù di chuyển.

6- Thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở hoặc quyền sở hữu căn hộ chung cư cho các hộ được tái định cư do Ủy ban nhân dân quận Phú Nhuận phối hợp với các cơ quan chức năng và chủ đầu tư hướng dẫn hoàn thành các thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở theo qui định. Các chi phí do chủ đầu tư chi trả gồm lệ phí địa chính, lệ phí trước bạ và lệ phí cấp quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở.

III- TỔ CHỨC THỰC HIỆN :

Điều 9. Giao Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận Phú Nhuận chỉ đạo Hội đồng đền bù thiệt hại giải phóng mặt bằng của dự án, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các phường 1-2-7, quận Phú Nhuận, có trách nhiệm kết hợp với các phòng ban chức năng có liên quan và các ban ngành đoàn thể thuộc quận tổ chức tuyên truyền, giải thích, hướng dẫn việc thực hiện cụ thể bản quy định này đến các hộ dân trong khu vực phải di chuyển biết để thực hiện và giám sát, kiểm tra việc đền bù, hỗ trợ thiệt hại và tái định cư đúng đối tượng, đúng qui định. Các trường hợp vướng mắc ngoài thẩm quyền giải quyết phải báo các xin ý kiến chỉ đạo của cấp có thẩm quyền.

Điều 10. Những trường hợp tranh chấp về quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở chỉ được đền bù và trợ cấp sau khi tranh chấp đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền giải quyết bằng quyết định có hiệu lực thi hành. Trách nhiệm của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi đất thực hiện theo điều 37 của Nghị định số 22/1998/NĐ-CP ngày 24/4/1998 của Chính phủ. Những khiếu nại phát sinh trong quá trình đền bù, tái định cư của dự án sẽ được Hội đồng đền bù thiệt hại giải phóng mặt bằng của dự án và Ủy ban nhân dân quận xem xét, giải quyết theo điều 38 của Nghị định số 22/1998/NĐ-CP ngày 24/4/1998 của Chính phủ và Luật khiếu nại tố cáo ngày 02/12/1998./.

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ