

Số: 4755/QĐ-UB-QLĐT

TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 6 năm 1995

### **QUYẾT ĐỊNH CỦA UBND THÀNH PHỐ**

Về việc ban hành bảng quy định khung giá đền bù, trợ cấp di chuyển nhà ở và vật kiến trúc khác nằm trên và ven kinh rạch, ven sông và các khu nhà lụp xụp 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 tháng 6 năm 1994 ;

- Căn cứ Nghị định số 90/CP ngày 17/8/1994 của Chính phủ ban hành bảng 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 và Nghị định 87/CP ngày 17/6/1994 của Chính phủ quy định khung giá các loại đất ;

- Xét đề nghị của Trưởng Ban Vật giá thành phố, Ủy ban nhân dân các quận, huyện và các ngành chức năng có liên quan của thành phố ;

### **QUYẾT ĐỊNH**

**Điều 1.-** Nay ban hành bảng quy định khung giá đền bù, trợ cấp di chuyển nhà ở và vật kiến trúc khác nằm trên và ven kinh rạch, ven sông và các khu vực nhà lụp xụp trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh khi có quyết định của Ủy ban nhân dân thành phố.

**Điều 2.-** Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký. Các quy định về đền bù đất đai, tài sản khi thành phố thu hồi đất để cải tạo xây dựng công trình theo quyết định của Ủy ban nhân dân thành phố nằm trong khu vực đã được xác định tại điều 1 của quyết định này do Ủy ban nhân dân quận, huyện và cơ quan chức năng của thành phố đã ban hành trước đây đều bãi bỏ.

**Điều 3.-** Các Ông Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các quận, huyện, Trưởng Ban Vật giá thành phố, Giám đốc Sở Địa chính, Giám đốc Sở Tài chính, Giám đốc Sở Xây dựng, Giám đốc Sở Tư pháp, Chánh Thanh tra thành phố, Kiến trúc sư trưởng thành phố và các tổ chức, cá nhân có nhà nằm trong khu vực quy hoạch phải di chuyển chịu trách nhiệm thi hành quyết định này.-

**T/M ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ**  
**K/T 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 29 tháng 6 năm 1995*

**BẢNG QUY ĐỊNH**

Về khung giá đền bù, trợ cấp di chuyển nhà ở và vật kiến trúc khác  
nằm trên và ven kinh rạch, ven sông và các khu vực nhà lụp xụp  
trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh.

----

(Ban hành kèm theo Quyết định số 4755/QĐ-UB-QLĐT ngày 29/6/1995  
của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh).

\*\*\*\*\*

**Phần I**

**NGUYÊN TẮC 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 phải chấp hành về quy hoạch sử dụng đất và quy định đền bù, trợ cấp khi có quyết định của cấp có thẩm quyền thu hồi đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng.

**Điều 2.-** Việc đền bù thiệt hại di chuyển nhà ở, đất ở và vật kiến trúc khác nằm trên và ven kinh rạch, ven sông và các khu nhà lụp xụp ở thành phố để cải tạo, xây dựng lại theo quyết định của Ủy ban nhân dân thành phố được thực hiện theo Nghị định 90/CP và Nghị định 87/CP ngày 17/8/1994 của Chính phủ ban hành khung giá các loại đất để làm cơ sở đền bù thiệt hại về đất khi Nhà nước thu hồi. Ngày 04/01/1995, Ủy ban nhân dân thành phố đã ra Quyết định 05/QĐ-UB-QLĐT để cụ thể hóa khung giá đất theo Nghị định 87/CP trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh.

**Điều 3.-** Xét hoàn cảnh khó khăn của các tổ chức, gia đình và cá nhân có nhà nằm trong khu vực phải di chuyển, Ủy ban nhân dân thành phố trợ cấp thêm một số chi phí trong bảng quy định này.

**Điều 4.-** Ủy ban nhân dân các quận, huyện chịu trách nhiệm tổ chức di chuyển, thanh toán tiền đền bù, trợ cấp thiệt hại về đất và tài sản hiện có trên đất cho các tổ chức, gia đình và cá nhân đang sử dụng.

## **Phần II**

### **ĐỀN BÙ, TRỢ CẤP THIẾT HẠI VỀ ĐẤT Ở**

**Điều 5.-** Đất ở được đền bù hoặc trợ cấp :

1- Đất hiện hữu có nhà bao gồm cả khuôn viên nhà (nếu có) đang sử dụng hợp pháp hoặc đã sử dụng nhiều năm không có tranh chấp.

2- Đất ở không nằm trên mặt nước của kinh, rạch và sông.

3- Đất ở không vi phạm các công trình công cộng và hành lang bảo vệ các công trình kỹ thuật.

**Điều 6.-** Đơn giá đền bù, trợ cấp đất ở :

1- Đất ở có giấy tờ hợp pháp theo Nghị định 60/CP ngày 5/7/1994, được đền bù theo đơn giá đất trong Quyết định 05/QĐ-UB ngày 04/01/1995 của Ủy ban nhân dân thành phố.

2- Đất ở có đủ điều kiện hợp thức hóa nhưng chưa tiến hành hợp thức hóa, được đền bù bằng 80% của đơn giá đất trong Quyết định 05/QĐ-UB- QLĐT của Ủy ban nhân dân thành phố.

2.1- Đất ở có đủ điều kiện hợp thức hóa là :

2.1.1- Đất ở có nguồn gốc thừa kế của gia tộc, đất tự mua bán sang nhượng... trước 30/4/1975 và hiện nay không có tranh chấp (do Ủy ban nhân dân phường, xã xác nhận). Nếu có tranh chấp giao Ủy ban nhân dân quận hoặc huyện xem xét xử lý theo Nghị định 60/CP.

2.1.2- Đất ở không thuộc tài sản cố định của Nhà nước hoặc không do ngân sách của Nhà nước tạo lập, đã được các đơn vị, cơ quan của Nhà nước giao để làm nhà ở, cơ quan, cơ sở sản xuất... trước khi Luật đất đai có hiệu lực thi hành từ ngày 15/10/1993.

2.1.3- Người đang trực tiếp sử dụng đất trước 30/4/1975 cho đến nay, không có tranh chấp, có nhà ở trên đất.

3- Người đang trực tiếp sử dụng đất không hợp pháp từ 30/4/1975 đến ngày 15/10/1993 có hiệu lực thi hành Luật đất đai, không có tranh chấp, được trợ cấp bằng 50% đơn giá đất trong Quyết định 05/QĐ-UB đối với đất có diện tích từ 80m<sup>2</sup> trở xuống ở nội thành, nội thị ; phần đất có diện tích lớn hơn 80m<sup>2</sup> không được trợ cấp.

4- Người sử dụng đất bất hợp pháp sau ngày 15/10/1993 có hiệu lực thi hành Luật đất đai, không được trợ cấp ; người vi phạm phải tự tháo dỡ tất cả các vật kiến trúc xây dựng trái phép.

### **Phần III**

#### **ĐÈN BÙ, TRỢ CẤP THIỆT HẠI VỀ TÀI SẢN**

**Điều 7.-** Tất cả các đối tượng (cá nhân, gia đình, cơ quan, đơn vị, tổ chức khác) có quyết định của cơ quan, đơn vị Nhà nước cấp nhà, tạm cấp, tạm giao, hợp đồng thuê nhà thuộc sở hữu Nhà nước hoặc nhà do các nguồn ngân sách Nhà nước tạo lập, nay bị thu hồi không được bồi thường về đất và nhà. Người đang sử dụng nhà được thuê một nhà khác theo chỉ định của Ủy ban nhân dân quận, huyện. Nếu người đang sử dụng nhà chấp nhận tự di chuyển, không yêu cầu thuê nhà thuộc sở hữu Nhà nước, được trợ cấp :

1- Trợ cấp 500.0000 đ/m<sup>2</sup> sàn nhà đang sử dụng (không tính phần diện tích hành lang, ban công, lối đi chung và diện tích lấn chiếm). Diện tích sàn nhà đang sử dụng để tính trợ cấp không được vượt quá 30m<sup>2</sup> cho mỗi hộ.

2- Trợ cấp cho mỗi hộ gia đình có hộ khẩu thường trú tại căn nhà đang ở 50% giá trị đất đang sử dụng theo khung giá trong Quyết định 05/QĐ-UB-QLĐT của Ủy ban nhân dân thành phố. Đối với hộ gia đình ở chung cư, ở trong một nhà có nhiều hộ, diện tích đất tính trợ cấp tương ứng với diện tích sàn nhà của mỗi hộ đang sử dụng. Diện tích đất để tính trợ cấp không được vượt quá 30m<sup>2</sup> cho mỗi hộ.

3- 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 giá xây dựng cơ bản tại thời điểm di chuyển đối với diện tích tự cải tạo hoặc xây mới.

**Điều 8.-** Nhà, đất thuộc sở hữu Nhà nước do các nguồn vốn của Nhà nước tạo lập bị chiếm dụng trái phép, giao Ủy ban nhân dân quận, huyện ra quyết định thu hồi vô điều kiện.

#### **Điều 9.-**

1- Cá nhân, hộ gia đình, cơ quan, đơn vị và các tổ chức khác có sở hữu nhà hợp pháp, không thuộc tài sản cố định của Nhà nước hoặc không do các nguồn ngân sách của Nhà nước tạo lập, được đền bù 100% toàn bộ diện tích nhà hiện có theo đơn giá xây dựng cơ bản của thành phố cùng thời điểm đền bù. Đối với nhà xây dựng đơn giản, không có khung giá xây dựng cơ bản, được trợ cấp bằng tiền tương đương với giá trị xây dựng mới của ngôi nhà hiện có (vật liệu và nhân công).

2- Nhà chỉ tháo dỡ dưới 70% diện tích xây dựng, được đền bù phần diện tích tháo dỡ theo đơn giá xây dựng cơ bản của thành phố cùng thời điểm đền bù và trợ cấp thêm 10% giá trị phần đền bù. Nhà phải tháo dỡ từ 70% diện tích xây dựng trở lên, được đền bù như nhà phải tháo dỡ toàn bộ.

**Điều 10.-** Nhà xây dựng trên mặt nước của kinh, rạch và sông trước ngày 15/10/1993 có hiệu lực thi hành Luật đất đai chỉ được trợ cấp bằng 50% giá trị vật liệu xây dựng ngôi nhà đó. Nhà xây dựng từ 15/10/1993 trở về sau phải tự tháo dỡ vô điều kiện.

**Điều 11.-** Trợ cấp di chuyển một lần và tùy thuộc vào khối lượng, cự ly phải di chuyển của từng cơ quan, đơn vị, gia đình và cá nhân có nhà phải di chuyển. Mức trợ cấp di chuyển do Ủy ban nhân dân quận, huyện xem xét và quyết định cho từng nhà nằm trong diện được đền bù và trợ cấp. Mức trợ cấp di chuyển tối thiểu cho mỗi nhà 400.000 đồng.

**Điều 12.-** Nhà có đồng hồ nước, đồng hồ điện, điện thoại (thuê bao), giếng khoan giao lại cho Nhà nước sẽ được bồi hoàn :

- Điện thoại : theo giá lắp đặt mới của Công ty Điện thoại thành phố.
- Đồng hồ điện : 1.500.000 đồng/cái.
- Đồng hồ nước : 2.000.000 đồng/cái.
- Giếng nước khoan : 1.500.000 đồng/cái.

**Điều 13.-** Đất có trồng cây, vật nuôi chưa đến hạn thu hoạch, nay phải giải tỏa mặt bằng thì được tính đền bù giá trị thực tế thiệt hại của từng loại cây trồng và vật nuôi. Các loại cây trồng được đền bù theo đơn giá chuẩn ghi trong bảng phụ lục kèm theo quyết định này. Đối với vật nuôi, giao Ủy ban nhân dân quận, huyện xác định sản lượng bị thiệt hại cụ thể từng hộ do phải thu hoạch trước thời hạn để làm cơ sở đền bù.

**Điều 14.-** Đối với mộ mã phải di chuyển, được bồi hoàn chi phí bốc mộ, cải táng cho từng loại mộ như sau :

- 1- Mộ đất : 600.000 đ/mộ.
- 2- Mộ xây thường (xây viên chung quanh nền mộ bằng gạch hoặc đá ong, đá xanh, không xây năm mộ) : 1.200.000 đ/mộ.
- 3- Mộ xây bán kiên cố (như mộ xây thường nhưng có xây năm mộ) : 2.400.000 đ/mộ.
- 4- Mộ xây kiên cố (xây nền, năm mộ và mái che bằng bê tông) : 4.000.000 đ/mộ.
- 5- Đối với mộ vắng chủ, Ủy ban nhân dân quận, huyện hợp đồng với đơn vị phục vụ mai táng tổ chức bốc mộ và cải táng.

**Điều 15.-** Đối với nhà ở của hộ gia đình và cá nhân nằm trong diện được đền bù và trợ cấp, phải di chuyển toàn bộ nhà ở, được trợ cấp về đời sống một lần 1.000.000 đồng cho mỗi người có hộ khẩu thường trú tại căn nhà phải di chuyển. Trường hợp đối với những người có hộ khẩu gốc tại thành phố đã đi lập nghiệp vùng kinh tế mới hoặc giãn dân ra ngoại thành, hồi hương, đã trở về thành phố chưa có nhà ở, được Công an thành phố cho tạm trú dài hạn tại căn nhà phải di chuyển và đã có thời gian tạm trú tại căn nhà đó tối thiểu 2 năm, được trợ cấp đời sống như nhân khẩu thường trú.

**Điều 16.-** Gia đình thương binh liệt sĩ và gia đình có công với cách mạng (có giấy chứng nhận của cơ quan chức năng có thẩm quyền) được trợ cấp thêm 1.000.000 đồng cho mỗi hộ gia đình.

## **Phần IV**

### **XÂY DỰNG CÁC KHU TÁI ĐỊNH CƯ**

**Điều 17.-** Ủy ban nhân dân các quận, huyện chịu trách nhiệm lập phương án đền bù, bố trí lại dân cư trong khu vực phải di chuyển khi có quyết định của Ủy ban nhân dân thành phố. Việc bố trí lại dân cư được thực hiện theo hướng sau đây :

1- Đối với những hộ gia đình có hộ khẩu thường trú tại thành phố, không có khả năng tự lo nhà ở nơi khác thì được mua một căn nhà tại khu định cư mới theo nguyên tắc khấu trừ trước tiền đền bù nhà và đất của những hộ gia đình đó. Phần chênh lệch (nếu có) do bên bán và bên mua thanh toán khi giao nhà. Nếu tiền đền bù không đủ thanh toán tiền mua nhà mới, người mua nhà được chọn một trong ba phương thức sau đây để trả phần tiền còn lại:

1.1- Trả ngay một lần, được giảm 10%.

1.2- Trả sau 1 năm, được giảm 2%.

1.3- Trả trong thời gian 10 năm, mỗi năm phải trả 1/10 khoản nợ còn lại được quy đổi ra bằng vàng 4 số 9 vào thời điểm nợ và thời điểm trả.

2- Chi phí xây dựng đường trong khu dân cư, thoát nước, cấp nước, cấp điện (phần nằm ngoài nhà ở), công trình phúc lợi công cộng khu định cư do ngân sách Nhà nước trợ cấp, không tính vào giá thành nhà ở.

3- Đối với những hộ gia đình có khả năng tự xây dựng nơi ở mới nằm trong qui hoạch các khu định cư đã được cấp có thẩm quyền xét duyệt qui 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 làm thủ tục trình Ủy ban nhân dân thành phố giao đất xây dựng nhà ở cho từng hộ gia đình.

**Điều 18.-** Những quy định trong điều 17 trên đây chỉ thực hiện một lần cho từng hộ gia đình nằm trong diện giải tỏa trên và ven kinh rạch, ven sông và các khu nhà lụp xụp, có hộ khẩu thường trú tại thành phố ; không áp dụng cho từng thành viên cùng chung một hộ khẩu trong gia đình.

## **Phần V**

### **TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

**Điều 19.-** Giao trách nhiệm cho Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận, huyện được quyền 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 thu hồi đất và 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 do Chủ tịch hoặc Phó Chủ tịch của Ủy ban nhân dân quận, huyện nơi có công trình làm Trưởng Ban chỉ đạo. 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 ngay cán bộ có nghiệp vụ và được ủy quyền của Giám đốc Sở để làm thành viên Ban chỉ đạo.

**Điều 20.-** Đối với những công trình phải di chuyển dân cư có nhà ở trên và ven kinh rạch, ven sông, nhà lụp xụp từ 20 hộ gia đình trở xuống do Ủy ban nhân dân quận, huyện ra quyết định di chuyển, đền bù và trợ cấp.

**Điều 21.-** Những khiếu nại phát sinh trong quá trình đền bù, di chuyển dân cư, Ủy ban nhân dân quận, huyện xem xét giải quyết theo trình tự của Pháp lệnh xét khiếu tố trên cơ sở căn cứ vào Luật đất đai và các quy định hiện hành của Nhà nước để quyết định.

**Điều 22.-** Những người không chấp hành hoặc cố tình trì hoãn gây cản trở chủ trương và kế hoạch di chuyển, bố trí lại dân theo quyết định của Ủy ban nhân dân thành phố hoặc Ủy ban nhân dân quận, huyện ; đã được cơ quan chức năng giải thích nhiều lần và thực hiện đúng quy định đền bù, trợ cấp theo bảng quy định này nhưng vẫn không chấp hành di chuyển, Ủy ban nhân dân quận, huyện được quyền ra quyết định cưỡng chế phải thi hành.

**Điều 23.-** Ủy ban nhân dân thành phố giao trách nhiệm cho Ban Vật giá thành phố phối hợp với Ủy ban nhân dân quận, huyện giải thích và hướng dẫn cụ thể bảng quy định này cho nhân dân thuộc diện phải di chuyển nhà ở biết để thực hiện và giám sát việc đền bù trợ cấp ; hướng dẫn, kiểm tra Ban chỉ đạo của quận, huyện và các tổ chức có liên quan thực hiện đền bù, trợ cấp đúng đối tượng và đúng định mức.

**Điều 24.-** Bảng quy định này chỉ áp dụng đền bù, trợ cấp về nhà ở, đất ở và vật kiến trúc khác nằm trên và ven kinh rạch, ven sông và các khu nhà lụp xụp ở thành phố để thu hồi đất sử dụng cho lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng theo quyết định của Ủy ban nhân dân thành phố. Việc điều chỉnh, di chuyển nhà ở và vật kiến trúc khác để thu hồi đất sử dụng vào mục đích khác không thuộc phạm vi áp dụng bảng quy định này.-

**ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ**