

Số : 544/QĐ-UB

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 3 tháng 4 năm 1992

QUYẾT ĐỊNH CỦA UBND THÀNH PHỐ
V/v ban hành chính sách giải tỏa, đền bù trong công trình
xây dựng khu chế xuất Tân Thuận và các công trình phụ cận
khu chế xuất trên địa bàn huyện Nhà Bè

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 30 tháng 6 năm 1989;

Căn cứ giấy phép đầu tư số 245/GP ngày 24/9/1991 và quyết định số 245/ĐCGP ngày 27/12/1991 của Ủy ban Nhà Nước về hợp tác và đầu tư;

Căn cứ quyết định số 29/QĐ-UB ngày 7/1/1992 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc tạm giao đất xây dựng khu chế xuất Tân Thuận cho Công ty liên doanh xây dựng và kinh doanh khu chế xuất Tân Thuận và quyết định số 211/QĐ-UB ngày 31/01/1992 về việc giải tỏa, và thành lập Ban chỉ đạo giải tỏa, đền bù khu chế xuất Tân Thuận;

Xét đề nghị của Ban chỉ đạo giải tỏa;

Theo đề nghị của Ban Vật giá Thành phố, tờ trình ngày 21 tháng 3 năm 1992;

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành chính sách giải tỏa, đền bù thiệt hại tài sản của các tổ chức, cá nhân trong khu vực giải tỏa trên địa bàn xã Tân Thuận Đông, huyện Nhà Bè để xây dựng công trình khu chế xuất Tân Thuận (kể cả các công trình ở khu vực phụ cận khu chế xuất trong cùng địa bàn xã Tân Thuận Đông), bảng quy định gồm 28 điều khoản kèm theo.

Điều 2. Các đồng chí Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố, các thành viên Ban chỉ đạo giải tỏa (theo quyết định số 211/QĐ-UB ngày 31 tháng 1 năm 1992), các cơ quan, đơn vị có liên quan và các đối tượng trong khu vực giải tỏa chịu trách nhiệm thi hành quyết định này.-

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH/ THƯỜNG TRỰC

Nguyễn Văn Huân

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 3 tháng 4 năm 1992

QUY ĐỊNH

Về chính sách giải tỏa, đền bù trong công trình xây dựng khu chế xuất Tân Thuận tại huyện Nhà Bè.

(Ban hành kèm theo quyết định số 544/QĐ-UB ngày 3 tháng 4 năm 1992 của Ủy ban nhân dân Thành phố).

PHẦN I: NGUYÊN TẮC CHUNG:

Điều 1. Đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước thống nhất quản lý. Mọi tổ chức, cá nhân phải chấp hành chủ trương, chính sách giải tỏa của Nhà nước khi có yêu cầu giải tỏa để xây dựng các công trình phục vụ phát triển kinh tế - xã hội.

Điều 2. Nhà nước bảo đảm mọi quyền lợi và tài sản có sở hữu hợp pháp bị thiệt hại của các tổ chức, cá nhân trong khu vực giải tỏa (theo luật đất đai của Nhà nước đã ban hành).

Điều 3. Phía Việt Nam Công ty liên doanh xây dựng và kinh doanh khu chế xuất Tân Thuận (chủ liên doanh đầu tư công trình) sẽ chịu trách nhiệm giải tỏa và thanh toán đền bù mọi thiệt hại về tài sản, bao gồm: nhà ở, hoa màu, cây trái, mồ mả, vật kiến trúc v.v..., bồi hoàn thành quả lao động. Kết quả đầu tư làm tăng giá trị của đất cho các tổ chức, cá nhân đang sử dụng đất và tài sản hợp pháp và thực hiện các chính sách nhằm tạo điều kiện góp phần ổn định sinh hoạt đời sống cho các đối tượng trong khu vực giải tỏa.

PHẦN II: NHỮNG QUY ĐỊNH CỤ THỂ:

Mục A: Giá trị đền bù nhà ở của dân và các loại kiến trúc khác:

Điều 4. Giá trị đền bù nhà ở (có chủ quyền hợp pháp) được tính đúng với hiện trạng kiến trúc căn nhà. Giá trị hiện trạng kiến trúc căn nhà được tính trên cơ

sở đơn giá xây dựng các cấp loại nhà tương ứng ở thị trường tại thời điểm giải tỏa nhân(x) với diện tích sàn sử dụng và tỷ lệ % giá trị sử dụng còn lại của căn nhà.

- Đơn giá xây dựng ở thị trường tại khu vực này vào thời điểm hiện nay được hướng dẫn cụ thể trong bảng phụ lục đính kèm để làm cơ sở so sánh, áp dụng mức đơn giá tương ứng với từng cấp loại nhà thực tế trong khu vực giải tỏa.

- Trong thực tế, việc tính toán xác định giá trị đền bù thiệt hại về nhà ở của dân cần linh hoạt, thoả đáng để nhằm giúp cho họ có đủ điều kiện xây dựng lại nhà ở mới tương đương với nhà cũ, nhất là những nhà thuộc cấp 4 trở xuống và nhà cấp 2, 3 có giá trị sử dụng còn lại từ 70% trở lên.

Điều 5. Trường hợp hộ đang sản xuất kinh doanh hợp pháp, có doanh thu lớn và lợi nhuận (lãi ròng) cao từ 5 triệu đồng một tháng trở lên và là nguồn thu nhập chủ yếu của gia đình (không áp dụng trong trường hợp cho thuê mướn mặt bằng) thì sẽ được xem xét từng trường hợp để giải quyết chế độ miễn nộp thuế trong thời gian tạm ngưng hoạt động và được đền bù thiệt hại do ngừng sản xuất kinh doanh tối đa 3 tháng.

Điều 6. Đối với nhà thuộc diện Nhà nước quản lý, nhà đất và tài sản nói chung của các cơ quan, đơn vị Nhà nước trong khu vực giải tỏa sẽ có hướng dẫn chính sách bồi hoàn riêng, cụ thể đối với từng đơn vị.

Điều 7. Các hộ có thủy, điện kế, điện thoại có danh bộ thuê bao sẽ được bồi hoàn chi phí lắp đặt lại theo chi phí thực tế của cơ quan cấp nước, điện lực và điện thoại quy định.

Điều 8. Các loại kiến trúc khác (sân lát xi măng hoặc lát gạch tường rào xây, chuồng trại, nhà vệ sinh xây tô, hệ thống giao thông...) được tính đền bù theo giá trị thực tế còn lại của từng loại kiến trúc.

Điều 9. Đối với các công trình văn hoá, tôn giáo (nhà thờ, chùa,...) sẽ có chính sách bồi hoàn cụ thể riêng.

Mục B: Giá trị đền bù đất đai, hoa màu:

Điều 10. Diện tích để tính đền bù là toàn bộ diện tích đất phải giải tỏa của chủ hộ đang quản lý và sử dụng hợp pháp.

Điều 11. Đơn giá đền bù thiệt hại thành quả lao động, kết quả đầu tư làm tăng giá trị của đất canh tác nói riêng là diện tích đất của chủ hộ đang sử dụng hợp pháp nói chung và được nhà nước giao cấp từ sau 30/4/1975, được tính đền bù như sau (tùy theo hạng đất, vị trí):

- Đất ruộng (kể cả ao, vũng)	:	9.000đ – 11.000đ/m ²
- Đất vườn, gò	:	15.000đ – 17.000đ/ m ²
- Đất nền nhà (theo DT xây dựng)	:	25.000 – 30.000đ/ m ²

Điều 12. Đối với các loại đất có nguồn gốc hợp pháp (họ tộc được thừa kế) từ trước 30/4/1975 và nay vẫn đang sử dụng (có bằng khoán và xác nhận của chính quyền địa phương) thì được tính đền bù như sau

- Đất ruộng (kể cả ao, vũng)	:	11.000đ -13.000đ/m ²
- Đất vườn, gò	:	18.000đ – 20.000đ/ m ²
- Đất nền nhà	:	30.000đ – 35.000đ/ m ²

Điều 13. Đối với đất nền nhà (theo diện tích xây dựng nhà) nằm ở vị trí mặt tiền đường liên tỉnh thì được tính đền bù bằng 1,5 lần so với mức nêu ở điều 11, 12

Điều 14. Trong trường hợp đất canh tác phải giải tỏa khi hoa màu, tôm, cá chưa đến hạn thu hoạch thì ngoài mức đền bù trên, chủ đang sử dụng đất còn được đền bù thêm giá trị sản lượng thực tế bị thiệt hại của từng loại hoa màu, tôm, cá đang canh tác, nuôi thả của vụ đó.

Điều 15. Đối với các loại cây trái:

a) Các loại cây ăn trái có giá trị kinh tế và là nguồn thu nhập của kinh tế gia đình (trồng lẻ xung quanh nhà, bờ ao):

- Loại đang thu hoạch	:	50.000đ – 80.000đ/cây
- Loại chưa thu hoạch	:	30.000đ – 50.000đ/cây
- Loại còn nhỏ (dưới 2 năm)	:	10.000đ – 15.000đ/cây

b) Các loại cây mới trồng, trước khi có quyết định giải tỏa thì chỉ tính bồi hoàn tiền cây giống và công trồng nếu trồng đúng vị trí, quy cách và yêu cầu kỹ thuật. Ngược lại, thì không tính đền bù.

c) Các loại cây khác (cây xây dựng, cây lấy củ...) trồng tạp thì được tính đền bù không quá 50% đơn giá trên (nêu ở điểm a) tùy từng loại cây và thời gian trồng.

d) Đối với vườn trồng cây ăn trái và là nguồn thu nhập quan trọng của gia đình thì được tính đền bù bằng 1, 3 lần so với đơn giá nêu tại điểm a.

Điều 16. Diện tích đất đang sử dụng hợp pháp là đất có đăng ký quyền sử dụng theo quy định của Nhà nước hoặc được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép sử dụng và phải do người đăng ký hoặc được cấp trực tiếp canh tác, có thực hiện đầy đủ nghĩa vụ nộp thuế. Ngoài ra, đều được coi là đất sử dụng không hợp pháp và không được đền bù thiệt hại thành quả lao động, kết quả đầu tư, chỉ được xét hỗ trợ chi phí quản lý, bồi đắp đất với mức bằng 50% đơn giá đền bù nêu ở điều 11 của bảng quy định này (sau khi có xác nhận của chính quyền địa phương).

Điều 17. Các tổ chức, cá nhân đã đóng tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp sang xây dựng các công trình chuyên dùng, nhà ở (theo

quyết định số 239/QĐ-UB ngày 15/4/1991 của Ủy ban nhân dân thành phố) nay giải toả sẽ được bồi hoàn lại số tiền đã đóng (quy theo giá vàng lúc bấy giờ).

Mục C: Đối với mồ mã các loại:

Điều 18.

a) Đối với mồ mã trong khu vực giải toả, thân nhân của các ngôi mộ phải tự bốc mộ và cải táng ở những nơi được chính quyền địa phương cho phép. Chi phí bồi hoàn để bốc mộ và cải táng như sau:

- Mộ đất : 400.000đ – 500.000đ/mộ

- Mộ xây bán kiên cố : 800.000đ – 1.000.000đ/mộ

b) Đối với những ngôi mộ kiên cố và có kiến trúc phức tạp thì được tính bồi hoàn không quá hai lần so với mức nêu trên.

c) Đối với mộ vắng chủ, Ban chỉ đạo giải toả sẽ tổ chức bốc mộ và cải táng theo quy định hiện hành (sau khi đã thông báo hạn định bốc mộ).

Mục D: Các chính sách hỗ trợ:

Điều 19. Những hộ có nhà ở phải giải toả sẽ được cấp kinh phí góp phần ổn định đời sống:

a) Nếu là nhân khẩu thường trú thì mỗi nhân khẩu được cấp 100.000đ/tháng/người, trong 3 tháng.

b) Nếu là nhân khẩu tạm trú dài hạn được cấp 50.000đ/tháng/người, trong 3 tháng.

Điều 20. Những hộ có nhà ở phải giải toả sẽ được cấp chi phí di chuyển một lần là 500.000đ/hộ. Đối với hộ ghép (có hộ khẩu thường trú) thì cấp bằng 50% hộ chính.

Điều 21. Đối với những hộ là gia đình thương binh, liệt sĩ và gia đình có công với cách mạng (có giấy chứng nhận) thì khi giải toả được xét trợ cấp 1.000.000đ/hộ.

III. ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH:

Điều 22. Những hộ chấp hành tốt chủ trương chính sách và kế hoạch giải toả (tự tháo dỡ nhà, thu hoạch hoa màu, cây trái, bốc mộ v.v...) giao lại đất trước và đúng thời hạn giải toả sẽ được thưởng khuyến khích (giao cho Ban chỉ đạo quy định cụ thể).

- Những hộ không chấp hành hoặc cố tình trì hoãn, gây cản trở chủ trương, chính sách và kế hoạch giải toả, đền bù thì tùy theo mức độ và tính chất sẽ bị xử lý bằng biện pháp hành chính hoặc truy cứu trách nhiệm hình sự và có thể không được giải quyết các chính sách và điều khoản đền bù nêu trong bảng quy định này.

Điều 23. Mọi trường hợp đầu tư xây dựng, chôn cất, canh tác phát sinh sau thời điểm có quyết định giải tỏa của Ủy ban Nhân dân thành phố và nằm ngoài danh mục tài sản thiệt hại theo biên bản kiểm kê đã được xác định, ký kết thì chẳng những không được bổ sung danh mục đền bù mà còn coi là hành vi cản trở lệnh giải tỏa của Nhà nước và tùy mức độ sẽ bị xử lý.

Điều 24. Các đối tượng trong khu vực giải tỏa có đăng ký tự lực tìm nơi ở mới thì sau khi được thanh toán tiền đền bù thiệt hại phải tự di chuyển đến nơi ở mới trong thời hạn tối đa 30 ngày.

- Những trường hợp đã đăng ký di chuyển đến nơi định cư mới theo quy hoạch của huyện thì phải chấp hành chủ trương chính sách ở khu vực định cư này (sẽ có thông báo cụ thể sau).

Điều 25. Chủ liên doanh đầu tư công trình phía Việt Nam chịu trách nhiệm thanh toán đầy đủ tổng số tiền đền bù bằng tiền mặt, kịp thời và trực tiếp cho các hộ bị giải tỏa trước khi tiến hành giải tỏa, san lấp mặt bằng.

Điều 26. Hệ thống đơn giá đền bù trong bảng quy định này được áp dụng trong thời điểm hiện nay. Nếu lúc hiệp thương trị giá đền bù và thanh toán tiền cho các đối tượng giải tỏa mà giá cả sinh hoạt đời sống có biến động lớn thì sẽ xem xét điều chỉnh, áp dụng hệ số trượt giá phù hợp (lấy giá vàng làm chuẩn, trong điều kiện không đột biến giá giả tạo).

Điều 27. Giao cho Ban chỉ đạo giải tỏa công trình xây dựng khu chế xuất Tân Thuận chịu trách nhiệm phổ biến, giải thích, hướng dẫn cụ thể quy định này đến các đối tượng trong khu vực giải tỏa, tổ chức thực hiện việc tính toán, áp giá và xác định cụ thể mức trị giá đền bù cho từng hộ dân trong khu vực giải tỏa.

Điều 28. Trong quá trình thực hiện, nếu có khó khăn, vướng mắc Ban chỉ đạo giải tỏa kịp thời báo cáo để Ủy ban nhân dân thành phố xem xét, giải quyết.

Quy định này có giá trị thi hành kể từ ngày ký và được áp dụng luôn cho các công trình giải tỏa, xây dựng ở khu vực phụ cận khu chế xuất Tân Thuận.-

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ