

Số: **4864** /UBND-ĐTMT
Về giải quyết một số khó khăn, vướng
mắc khi phê duyệt, áp dụng giá nhà ở,
đất ở tái định cư khi Nhà nước thu hồi
đất trên địa bàn thành phố

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày **20** tháng 9 năm 2012

Kính gửi:

- Hội đồng thẩm định bồi thường TP;
- Sở Tài chính; Sở Tư pháp;
- Sở Tài nguyên và Môi trường;
- Sở Kế hoạch và Đầu tư;
- Sở Xây dựng; Thanh tra thành phố;
- Văn phòng Tiếp công dân thành phố;
- Ủy ban nhân dân quận, huyện.

Xét đề nghị của Sở Tài chính tại Tờ trình số 5206/TT-STC-BVG ngày 08 tháng 6 năm 2012 về giải quyết một số khó khăn, vướng mắc khi phê duyệt giá nhà ở, đất ở tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố; ý kiến của các đơn vị tại cuộc họp ngày 18 tháng 8 năm 2012. Ủy ban nhân dân thành phố có ý kiến chỉ đạo như sau:

1. Về thời điểm phê duyệt giá nhà ở, đất ở tái định cư:

a) Về nguyên tắc khi giá đất ở để tính bồi thường được xác định sát với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường, thì giá chuyển nhượng nhà ở, đất ở tái định cư cũng được xác định sát với giá chuyển nhượng thực tế trên thị trường trong cùng thời điểm phê duyệt giá đất ở để tính bồi thường.

Nếu tại thời điểm phê duyệt giá đất ở để tính bồi thường và phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của dự án mà chủ đầu tư và Hội đồng bồi thường của dự án chưa chuẩn bị được quỹ nhà ở, đất ở tái định cư và chưa phê duyệt hoặc công bố giá nhà ở, đất ở tái định cư; sau đó mới tạo được quỹ nhà ở, đất ở tái định cư dẫn đến có sự chênh lệch giữa giá nhà ở, đất ở tại thời điểm phê duyệt giá tái định cư sau này so với giá nhà ở, đất ở tái định cư tại thời điểm phê duyệt giá đất ở để tính bồi thường (do Ủy ban nhân dân quận – huyện xác định khoản chênh lệch giá, được Hội đồng Thẩm định bồi thường thành phố thống nhất và được Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận, huyện phê duyệt khoản chênh lệch) thì khoản chênh lệch giữa giá nhà ở, đất ở tái định cư giữa hai thời điểm do chủ đầu tư chịu trách nhiệm chi trả và được tính vào kinh phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của dự án.

b) Việc bù chênh lệch giá nhà ở, đất ở tái định cư giữa hai thời điểm tại điểm a nêu trên chỉ áp dụng đối với các dự án đã phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư trước ngày ban hành công văn này.

2. Về hỗ trợ thêm khi giá đất ở để tính bồi thường (**chưa có hạ tầng kỹ thuật**) trên một mét vuông ($1m^2$) không đủ để nhận chuyển nhượng một mét vuông ($1m^2$) nhà ở, đất ở tái định cư (**đã có hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội**):

a- Hộ gia đình, cá nhân khi Nhà nước thu hồi nhà ở, đất ở hợp pháp, hợp lệ phải di chuyển chỗ ở và đủ điều kiện tái định cư, nhưng đơn giá đất ở để tính bồi thường, hỗ trợ (**chưa có hạ tầng kỹ thuật**) trên một mét vuông ($1m^2$) không đủ để nhận chuyển nhượng một mét vuông ($1m^2$) nhà ở, đất ở tái định cư (**đã có hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội**) được duyệt trong dự án thì **được hỗ trợ thêm một khoản tiền tối đa bằng suất chi phí đầu tư hạ tầng/m² do Bộ Xây dựng công bố**, nhưng tổng mức giá bồi thường và hỗ trợ thêm trong suất chi phí đầu tư hạ tầng/m² không vượt quá đơn giá chuyển nhượng một mét vuông ($1m^2$) nhà ở, đất ở tái định cư. Diện tích để tính hỗ trợ là diện tích đất ở thực tế bị thu hồi (không tính diện tích có nguồn gốc lấn, chiếm), nhưng không vượt quá hạn mức giao đất ở theo quy định;

Mức hỗ trợ thêm này không áp dụng đối với trường hợp đã được hỗ trợ suất tái định cư tối thiểu theo quy định tại khoản 5 Điều 37 của Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 35/2010/QĐ-UBND ngày 28 tháng 5 năm 2010 của Ủy ban nhân dân thành phố và các văn bản sửa đổi, bổ sung có liên quan;

b- Chi phí đầu tư hạ tầng/m² do Bộ Xây dựng công bố được áp dụng theo Văn bản hướng dẫn của Sở Xây dựng khi thực hiện khoản 8 Điều 37 của Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 35/2010/QĐ-UBND ngày 28 tháng 5 năm 2010 của Ủy ban nhân dân thành phố và các văn bản sửa đổi, bổ sung có liên quan;

c- Sau khi tính hỗ trợ khoản tiền tối đa bằng suất chi phí đầu tư hạ tầng/m² nếu người dân vẫn không đủ thanh toán tiền mua nhà ở, đất ở tái định cư thì số tiền còn thiếu (nếu có) sẽ được trả chậm, trả góp với thời hạn tối đa là mười lăm (15) năm, các khoản nợ được tính theo lãi suất tiền gửi tiết kiệm không kỳ hạn của ngân hàng thương mại trên số dư nợ (theo quy định tại khoản 7 Điều 37 Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 35/2010/QĐ-UBND ngày 28 tháng 5 năm 2010 của Ủy ban nhân dân thành phố).

3. Giao Chủ tịch Hội đồng thẩm định bồi thường thành phố chủ động phối hợp Ủy ban nhân dân quận – huyện và các Sở - ngành có liên quan rà soát (các vướng mắc nếu có) có báo cáo đề xuất và trình sớm cho Ủy ban nhân dân thành phố.

4. Tổ chức thực hiện:

a) Công văn này có hiệu lực kể từ ngày ký;

b) Nội dung xử lý tại Công văn này chỉ áp dụng đối với các dự án mà đơn giá đất ở để tính bồi thường được xác định sát với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường theo quy định của Chính phủ.

c) Xử lý chuyển tiếp:

- Đối với những trường hợp người bị thu hồi đất đã nhận tiền bồi thường, hỗ trợ và đã được bố trí tái định cư (kể cả được chọn và được duyệt phương án tái định cư lại tại ngay dự án) theo quy định tại phương án bồi thường hỗ trợ và tái định cư được duyệt trước ngày ký Công văn này thì không áp dụng và cũng không điều chỉnh theo Công văn này;

- Đối với những trường hợp người bị thu hồi đất đã bàn giao mặt bằng nhưng đến ngày ký Công văn này mà chưa được phê duyệt hoặc công bố giá nhà ở, đất ở tái định cư và chưa bố trí tái định cư thì được áp dụng quy định tại Công văn này;

d) Giao Sở Xây dựng thường xuyên cập nhật chi phí đầu tư hạ tầng/m² do Bộ Xây dựng công bố để hướng dẫn ngay cho Ủy ban nhân dân quận, huyện và các đơn vị có liên quan thực hiện.

5. Giao Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận, huyện:

a- Chỉ đạo Hội đồng bồi thường của các dự án trên địa bàn phải chuẩn bị đủ quỹ nhà ở, đất ở tái định cư trước khi thực hiện thu hồi đất và bàn giao mặt bằng cho chủ đầu tư triển khai; thực hiện việc phê duyệt giá nhà ở, đất ở tái định cư theo quy định và thể hiện trong phương án bồi thường hỗ trợ và tái định cư của dự án

b- Chỉ đạo Hội đồng bồi thường của các dự án thực hiện theo đúng chỉ đạo của Ủy ban nhân dân thành phố tại Công văn này. Trong quá trình thực hiện nếu gặp khó khăn, vướng mắc vượt thẩm quyền thì có văn bản báo cáo, đề xuất gửi Hội đồng thẩm định bồi thường thành phố hoặc các Sở chuyên ngành để được hướng dẫn thực hiện, trường hợp vượt thẩm quyền thì Hội đồng thẩm định bồi thường thành phố hoặc các Sở chuyên ngành có văn bản báo cáo, đề xuất trình Ủy ban nhân dân thành phố xem xét, quyết định./.

Nơi nhận :

- Như trên;
- Thường trực Thành ủy;
- Thường trực HĐND/TP;
- TTUB: CT, các PCT;
- VPUB: CPVP;
- Các Phòng chuyên viên (ĐTMT 3b);
- Lưu: VT, (ĐTMT/C) TV60

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



* Nguyễn Hữu Tín