

Số : 328 /PA-HĐBT

Quận 2, ngày 30 tháng 12 năm 2011

## PHƯƠNG ÁN

**Bồi thường, hỗ trợ thiệt hại đối với khu đất do Tổng Công ty Du lịch  
Sài Gòn được Nhà nước cho thuê đất tại phường An Phú, quận 2  
trong dự án Mở rộng Xa lộ Hà Nội - giai đoạn 2**

**(Không số, tổ 28, Xa lộ Hà Nội, khu phố 3, phường An Phú, quận 2)**

### I. CƠ SỞ PHÁP LÝ:

Căn cứ Quyết định số 185/CT ngày 01/6/1992 của Chủ tịch Hội đồng bộ trưởng về việc giao đất cho Liên hiệp Khoa học sản xuất in thành phố Hồ Chí Minh để liên doanh với nước ngoài xây dựng khu sân GOLF Thủ Đức;

Căn cứ Quyết định số 2753/QĐ-UBND ngày 28 tháng 6 năm 2008 của Ủy ban nhân dân thành phố về thu hồi đất để tổ chức bồi thường, giải phóng mặt bằng chuẩn bị thực hiện dự án mở rộng đường Xa lộ Hà Nội tại phường An Phú và phường Thảo Điền, quận 2;

Căn cứ Quyết định số 4746/QĐ-UBND ngày 15/10/2009 của Ủy ban nhân dân thành phố về điều chỉnh Quyết định cho thuê đất số 185/CT ngày 01/6/1992 của Chủ tịch Hội đồng bộ trưởng;

Căn cứ Quyết định số 5240/QĐ-UBND ngày 18 tháng 11 năm 2009 của Ủy ban nhân dân thành phố về điều chỉnh, bổ sung Quyết định số 2753/QĐ-UBND ngày 28 tháng 6 năm 2008 của Ủy ban nhân dân thành phố; thu hồi đất bổ sung dự án mở rộng Xa lộ Hà Nội giai đoạn 2;

Căn cứ Quyết định số 35/2010/QĐ-UBND ngày 28 tháng 5 năm 2010 của Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Quy định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh; ✓

Căn cứ Thông báo số 101/TB-VP ngày 28 tháng 02 năm 2011 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về nội dung kết luận của Phó Chủ tịch Thường trực Ủy ban nhân dân thành phố Nguyễn Thành Tài tại buổi họp nghe báo cáo, giải quyết một số vướng mắc trong công tác bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng ở các dự án: Xây dựng, mở rộng xa lộ Hà Nội (giai đoạn 2) và xây dựng tuyến Đường sắt đô thị số 1 (Bến Thành - Suối Tiên); dự án Cải tạo kênh Ba Bò;

Căn cứ Quyết định số 1829/QĐ-STC-BVG ngày 25 tháng 02 năm 2008 của Sở Tài chính thành phố về duyệt dự án bồi thường, giải phóng mặt bằng và tái định cư trong công trình đầu tư xây dựng Xa lộ Hà Nội (giai đoạn 2) trên địa bàn quận 2;

Căn cứ Quyết định số 8502/QĐ-UBND-TNMT ngày 17 tháng 10 năm 2008 của Ủy ban nhân dân quận 2, về thu hồi đất để tổ chức bồi thường, giải



phóng mặt bằng chuẩn bị thực hiện dự án mở rộng Xa lộ Hà Nội, giai đoạn 2 tại phường An Phú và phường Thảo Điền, quận 2;

Căn cứ Phương án số 197/PA-HĐBT ngày 18 tháng 10 năm 2010 của Hội đồng bồi thường dự án Xa lộ Hà Nội - giai đoạn 2 về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện Dự án bồi thường, giải phóng mặt bằng và tái định cư trong công trình đầu tư xây dựng Xa lộ Hà Nội (giai đoạn 2) do Ban Quản lý đầu tư xây dựng công trình quận 2 làm chủ đầu tư tại các phường An Phú - Thảo Điền, quận 2;

Căn cứ Quyết định số 14824/QĐ-UBND ngày 10 tháng 11 năm 2010 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận 2 về duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện Dự án bồi thường, giải phóng mặt bằng và tái định cư trong công trình đầu tư xây dựng Xa lộ Hà Nội, giai đoạn 2, do Ban Quản lý đầu tư xây dựng công trình quận 2 làm chủ đầu tư tại phường An Phú - Thảo Điền, quận 2;

Căn cứ Quyết định số 7851/QĐ-UBND ngày 20 tháng 6 năm 2011 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận 2 về sửa đổi, bổ sung một số nội dung tại Phương án số 197/PA-HĐBT ngày 18 tháng 10 năm 2010 của Hội đồng bồi thường dự án, đã được Ủy ban nhân dân quận 2 duyệt tại Quyết định số 14824/QĐ-UBND ngày 10 tháng 11 năm 2010;

Căn cứ Thông báo số 1554/TB-HĐBT ngày 10/10/2011 của Hội đồng bồi thường dự án và kết luận chỉ đạo của Phó Chủ tịch Thường trực Ủy ban nhân dân quận, Chủ tịch Hội đồng bồi thường tại cuộc họp Hội đồng bồi thường dự án Mở rộng Xa lộ Hà Nội – giai đoạn 2,

## **II. HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG:**

**1. Qui mô thu hồi: Một phần.**

**2. Diện tích giải tỏa: 4.906,22 m<sup>2</sup>.**

**3. Vị trí đất bị thu hồi:**

Thuộc một phần thửa 622, 623, 624, 625, 626, 629, 854, hẻm, rạch tờ bản đồ 58' 1, xã An Phú, huyện Thủ Đức (theo tài liệu 299/TTg); nay thuộc một phần thửa 10, đường, tờ bản đồ số 2, thuộc một phần thửa 21, tờ bản đồ số 3, đường tờ bản đồ số 7, phường An Phú, quận 2 (bản đồ địa chính năm 2002). Bản vẽ hiện trạng nhà đất do Công ty TNHH Dịch vụ Đo đạc và Tin học Long Phúc Kiên lập ngày 25/3/2011, Ủy ban nhân dân phường An Phú kiểm tra nội nghiệp ngày 01/4/2011.

**4. Nguồn gốc nhà đất và quá trình quản lý, sử dụng:**

Theo Giấy xác nhận hồ sơ pháp lý số 123/UBND-XN ngày 01/4/2011 của Ủy ban nhân dân phường An Phú.

## **III. BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ VỀ ĐẤT:**

Theo Quyết định số 4746/QĐ-UBND ngày 15/10/2009 của Ủy ban nhân dân thành phố; Hợp đồng thuê đất số 5572/HĐ-TNMT-QHSĐĐ ngày 31/8/2010 giữa sở Tài nguyên và Môi trường thành phố và Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn.

Đất được Nhà nước cho thuê theo hiện trạng làm sân tập golf, thu tiền thuê đất hàng năm nên không bồi thường, hỗ trợ về đất.



#### **IV. BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ THIẾT HẠI VỀ VẬT KIẾN TRÚC:**

##### **1. Khối lượng thiệt hại:**

- Diện tích xây dựng trệt	: 80,35 m <sup>2</sup> .
- Đường nội bộ nền nhựa	: 2.401,70 m <sup>2</sup> .
- Đường nội bộ + vỉa hè	: 485,58 m <sup>2</sup> .
- Sân nền xi măng	: 444,99 m <sup>2</sup> .
- Ranh bao	: 424,34 m <sup>2</sup> . ✓

##### **2. Hình thức đầu tư, tạo lập:**

Nguồn gốc đất do Hội đồng bộ trưởng giao cho Liên hiệp khoa học sản xuất in thành phố Hồ Chí Minh để liên doanh với nước ngoài xây dựng khu sân golf và các công trình dịch vụ theo Quyết định số 185-CT ngày 01/6/1992 của Hội đồng bộ trưởng.

Toàn bộ vật kiến trúc do Công ty Liên doanh Hoa Việt xây dựng từ năm 1994 để kinh doanh theo giấy phép xây dựng số 5443/GPXD ngày 18/10/1994 của Kiến trúc sư trưởng thành phố. Đến ngày 22/4/2004, Tổng Công ty du lịch Sài Gòn tiếp tục thuê đất và sử dụng toàn bộ vật kiến trúc này để kinh doanh đến nay.

Theo Văn bản số 583/TCDN-CN ngày 19/12/2005 của Chi cục Tài chính doanh nghiệp về phân chia tài sản khi Liên doanh Hoa Việt giao trả cho phía Việt Nam sân tập golf Rạch Chiếc, có nội dung: *“Theo Thông tư 22/2002/TT-BTC ngày 11/3/2002 của Bộ Tài chính hướng dẫn xử lý tài chính và hạch toán đối với doanh nghiệp Nhà nước Việt Nam có vốn góp thành lập Doanh nghiệp liên doanh theo Luật đầu tư nước ngoài tại Việt Nam khi doanh nghiệp liên doanh chấm dứt hoạt động, tại khoản 4 mục 1 có quy định: Trường hợp giá trị tài sản nhận về từ việc thanh lý tài sản của Doanh nghiệp liên doanh lớn hơn giá trị vốn góp liên doanh, Doanh nghiệp đối tác bên Việt Nam được hạch toán tăng nguồn vốn kinh doanh”*.

Việc phân chia tài sản là sân tập golf Rạch Chiếc: Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn được hưởng 2/3 và Công ty Liksin được hưởng 1/3 đã được Chi Cục tài chính doanh nghiệp thực hiện, Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn đã dùng Quỹ đầu tư phát triển để chi trả cho Công ty Liksin và sử dụng toàn bộ vật kiến trúc trên khu đất được Nhà nước cho thuê theo Quyết định số 4746/QĐ-UBND ngày 15/10/2009 của Ủy ban nhân dân thành phố.

##### **3. Đơn giá bồi thường vật kiến trúc:**

Theo quy định tại Quyết định số 12/2008/QĐ-UBND ngày 20/02/2008, Quyết định số 64/2008/QĐ-UBND ngày 31/7/2008, Quyết định số 65/2008/QĐ-UBND ngày 18/8/2008 và Quyết định số 92/2008/QĐ-UBND ngày 26/12/2008 của Ủy ban nhân dân thành phố.

#### **V. BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ HOA MÀU VÀ HỖ TRỢ KHÁC:**

**1. Tài sản khác:** Đồng hồ điện, trạm hạ thế, 03 tủ điện, 03 cầu dao (600 Ampe/cái).

**2. Bồi thường hoa màu, cây trồng:**



Khối lượng thiệt hại về hoa màu do Tổ công tác điều tra khảo sát lập ngày 29/5/2009. Đơn giá bồi thường hoa màu, cây trồng áp dụng theo khung giá chuẩn trong Bảng phụ lục kèm theo Quy định của Quyết định số 35/2010/QĐ-UBND ngày 28/5/2010 của Ủy ban nhân dân thành phố.

### 3. Hỗ trợ khác:

Hỗ trợ tháo dỡ di dời vật kiến trúc, tài sản khác (nếu có), tính theo khối lượng và chi phí thực tế tại thời điểm di chuyển.

## VI. BẢNG CHIẾT TÍNH GIÁ TRỊ BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ:

### 1. Bồi thường, hỗ trợ về đất:

Theo bản vẽ hiện trạng nhà đất do Công ty TNHH Đa đặc dịch vụ và Tin học Long Phúc Kiên lập ngày 25/3/2011, Ủy ban nhân dân phường An Phú kiểm tra nội nghiệp ngày 01/4/2011.

Theo điểm 3.1, mục 3 phần I Phương án 197/ PA-HĐBT ngày 18/10/2010 của Hội đồng bồi thường dự án Xa lộ Hà Nội - giai đoạn 2, quy định như sau:

“3. Đối với những trường hợp thu hồi đất mà không bồi thường:

... Tổ chức được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm”. Cụ thể như sau:

Hiện trạng đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Đơn giá bồi thường (m <sup>2</sup> )	Hệ số (%)	Thành tiền (đồng VN)
Đất công được Nhà nước cho thuê để làm sân tập golf theo Quyết định số 4746/QĐ-UBND ngày 15/10/2009 của Ủy ban nhân dân thành phố.	3.290,44	-	-	Không bồi thường, hỗ trợ
Đất công đã thu hồi theo Quyết định số 229/QĐ-UB-QLĐT ngày 11/01/2000 của Ủy ban nhân dân thành phố.	1.615,78	-	-	Không bồi thường, hỗ trợ
<b>Tổng cộng</b>				-

### 2. Bồi thường, hỗ trợ về vật kiến trúc:

Hiện trạng công trình xây dựng	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Đơn giá (VNĐ/m <sup>2</sup> )	Hệ số (%)	Chất lượng còn lại (%)	Thành tiền (đồng VN)
Đường nội bộ nền nhựa trong giấy phép xây dựng (2)	1.172,56	200.000	1,3	60	182.919.360
Đường nội bộ nền nhựa (2) (xây dựng không phép trên phần đất đã thu hồi theo Quyết định 229/QĐ-UB-QLĐT ngày 11/01/2000)	1.229,14	-	-	-	Không bồi thường, hỗ trợ

Đường nội bộ + vỉa hè: Nền gạch đan trong giấy phép xây dựng (3)	371,64	90.000	1,3	60	26.089.128
Đường nội bộ + vỉa hè: Nền gạch đan (3) ( <i>xây dựng không phép trên phần đất đã thu hồi theo Quyết định 229/QĐ-UB- QLĐT ngày 11/01/2000</i> ).	113,94	-	-	-	Không bồi thường, hỗ trợ
Sân nền xi măng trong giấy phép xây dựng (4)	248,26	60.000	1,3	60	11.618.568
Sân nền xi măng (4) ( <i>xây dựng không phép, trên phần đất đã thu hồi theo Quyết định 229/QĐ-UB- QLĐT ngày 11/01/2000</i> ).	196,73	-	-	-	Không bồi thường, hỗ trợ
Nhà: tường gạch, cột gạch, mái tole, nền xi măng trong giấy phép xây dựng (5)	3	1.550.000	1,3	60	3.627.000
Nhà: Cột sắt, vách tole, nền gạch đan, mái tole trong giấy phép xây dựng (6)	33,75	1.150.000	1,3	60	30.273.750
Nhà: Cột bê tông, tường gạch, nền gạch tàu, mái ngói trong giấy phép xây dựng (7)	43,6	1.950.000	1,3	60	66.315.600
Hàng rào: Trụ BT, song sắt xây dựng không phép trong khuôn viên đất được Nhà nước cho thuê	345,87	280.000	1,3 x 0,8	60	60.430.406
Hàng rào: Trụ BT, song sắt ( <i>xây dựng không phép, trên phần đất đã thu hồi theo Quyết định 229/QĐ-UB-QLĐT ngày 11/01/2000</i> ).	34,14	-	-	-	Không bồi thường, hỗ trợ
Hàng rào: Trụ bê tông, lưới B40 ( <i>xây dựng không phép, trên phần đất đã thu hồi theo Quyết định 229/QĐ-UB-QLĐT ngày 11/01/2000</i> ).	44,33	-	-	-	
<b>Tổng cộng:</b>					<b>381.273.812</b>



### 3. Bồi thường, hỗ trợ về cây trái, hoa màu:

Theo Biên bản kiểm kê vật kiến trúc, hoa màu và tài sản gắn liền trên đất do Tổ công tác điều tra khảo sát lập ngày 29/5/2009.

Chủng loại cây	Quy cách	Đơn vị	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Thành tiền (đồng)
Cau búng	Lớn	Cây	1	100.000	100.000
Cau kiếng	Lớn	Cây	30	60.000	1.800.000
Cau kiếng	Nhỏ	Cây	50	15.000	750.000
Cây viết	Lớn	Cây	36	150.000	5.400.000
<b>Tổng cộng</b>					<b>8.050.000</b>

### 4. Bồi thường thiệt hại tài sản khác:

Theo Biên bản kiểm kê vật kiến trúc, hoa màu và tài sản gắn liền trên đất do Tổ công tác điều tra khảo sát lập ngày 29/5/2009, tài sản khác trên đất bao gồm 01 đồng hồ điện, trạm điện hạ thế, 03 tủ điện, 03 cầu dao (600 Ampe/cái). Số tài sản này sẽ được di dời và tiếp tục sử dụng, không thanh lý nên không bồi thường, chỉ tính hỗ trợ di dời (nếu có).

## VII. TỔNG GIÁ TRỊ BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ:

Tổng giá trị bồi thường, hỗ trợ:

$(V.2 + V.3) = 389.323.812$  đồng (Bằng chữ: Ba trăm tám mươi chín triệu, ba trăm hai mươi ba ngàn, tám trăm mười hai đồng).

## VIII. PHƯƠNG ÁN CHI TRẢ BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ

Theo quy định tại khoản 9, Điều 27 Quyết định số 35/2010/QĐ-UBND ngày 28/5/2010 của Ủy ban nhân dân thành phố: "Toàn bộ số tiền bồi thường, hỗ trợ về nhà, xưởng, công trình xây dựng khác được chi trả trực tiếp cho đơn vị ..." nên toàn bộ số tiền bồi thường, hỗ trợ sẽ được chi trả như sau:

1. Số tiền bồi thường, hỗ trợ về vật kiến trúc và hoa màu: Chuyển vào tài khoản của Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn.

2. Đối với số tiền hỗ trợ chi phí di dời tài sản (nếu có): Theo quy định tại điểm 1.2, mục 1, phần III của Phương án số 197/PA-HĐBT ngày 18/10/2010: Hội đồng bồi thường của dự án tiếp tục kiểm tra, xác định theo chi phí thực tế tại thời điểm di chuyển và trình duyệt bổ sung theo quy định và chuyển vào tài khoản của Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn để thanh toán cho đơn vị thực hiện di dời.

## IX. TỔ CHỨC THỰC HIỆN:

Ngoài trách nhiệm theo quy trình bồi thường hỗ trợ thiệt hại, đối với khu đất do Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn được Nhà nước cho thuê đất tại phường An Phú, các đơn vị còn chịu trách nhiệm như sau:

- Hội đồng bồi thường của dự án chịu trách nhiệm về số liệu kiểm kê và dự toán chi phí bồi thường hỗ trợ đối với Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn.

- Ban Quản lý Đầu tư Xây dựng Công trình quận 2 có trách nhiệm quản lý mặt bằng bàn giao theo quy định.

- Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn đã bàn giao mặt bằng trống cho chủ đầu tư thực hiện dự án vào ngày 03/10/2011.

- Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng quận 2 chi trả theo phương án được duyệt.

Phương án này đã được Hội đồng bồi thường giải phóng mặt bằng dự án xây dựng Xa lộ Hà Nội (giai đoạn 2) thông qua ngày 18/8/2011. *ml*

**Nơi nhận:**

- HẾTĐBT dự án;
- UBND quận 2;
- Phòng Tài chính Kế hoạch;
- Phòng TNMT;
- BQL ĐTXDCT quận;
- BBT GPMB quận 2;
- UBND P. An Phú;
- Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn;
- Lưu VT.



**TM. HỘI ĐỒNG  
CHỦ TỊCH** *ml*

**PHÓ CHỦ TỊCH UBND QUẬN  
Nguyễn Cư**

