

ỦY BAN NHÂN DÂN QUẬN 2
HỘI ĐỒNG BỒI THƯỜNG DỰ ÁN
XÂY DỰNG HỆ THỐNG THOÁT
NƯỚC TỪ ĐƯỜNG TRẦN NÃO
VÀO KHU H26 PHƯỜNG BÌNH AN
(ĐƯỜNG SỐ 2, SỐ 3)

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc.

Số: 319 /PA-HDBT

Quận 2, ngày 20 tháng 12 năm 2011.

PHƯƠNG ÁN

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 phục vụ xây dựng hệ thống thoát nước từ đường Trần Nãi vào khu H26 phường Bình An (đường số 2, số 3), do Ban Quản lý Đầu tư Xây dựng Công trình quận 2 làm Chủ đầu tư.

Căn cứ Luật Đất đai đã được Quốc hội thông qua ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Nghị định số 197/2004/NĐ-CP ngày 03 tháng 12 năm 2004 của Chính phủ về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất;

Căn cứ Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25 tháng 5 năm 2007 của Chính phủ quy định bổ sung về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất đai;

Căn cứ Nghị định số 69/2009/NĐ-CP ngày 13 tháng 8 năm 2009 của Chính phủ quy định bổ sung về quy hoạch sử dụng đất, giá đất, thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư và Thông tư số 14/2009/TT-BTNMT ngày 01 tháng 10 năm 2009 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và trình tự, thủ tục thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất;

Căn cứ Chi thị số 08/2002/CT-UB ngày 22 tháng 4 năm 2002 của Ủy ban nhân dân thành phố về chấn chỉnh và tăng cường quản lý nhà nước về nhà đất trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định số 225/2005/QĐ-UBND ngày 23 tháng 12 năm 2005 của Ủy ban nhân dân thành phố về quy định hạn mức công nhận quyền sử dụng đất ở theo Luật Đất đai 2003;

Căn cứ Quyết định số 12/2008/QĐ-UBND ngày 20 tháng 02 năm 2008 của Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Biểu giá chuẩn về suất vốn đầu tư phần xây dựng công trình trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định số 64/2008/QĐ-UBND ngày 31 tháng 7 năm 2008 của Ủy ban nhân dân thành phố về điều chỉnh, bổ sung một số nội dung tại Quyết định số 12/2008/QĐ-UBND ngày 20 tháng 02 năm 2008 của Ủy ban nhân dân

thành phố ban hành Biểu giá chuẩn về suất vốn đầu tư phần xây dựng công trình trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định số 92/2008/QĐ-UBND ngày 26 tháng 12 năm 2008 của Ủy ban nhân dân thành phố về ban hành hệ số điều chỉnh khi áp dụng Quyết định số 12/2008/QĐ-UBND ngày 20 tháng 02 năm 2008 và Quyết định số 64/2008/QĐ-UBND ngày 31 tháng 7 năm 2008 của Ủy ban nhân dân thành phố;

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 Quyết định số 89/2010/QĐ-UBND ngày 22 tháng 12 năm 2010 của Ủy ban nhân dân thành phố về ban hành quy định về giá các loại đất trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Công văn số 7134/UBND-ĐTMT ngày 17 tháng 11 năm 2008 của Ủy ban nhân dân thành phố về đơn giá đất để tính bồi thường trong dự án đầu tư xây dựng hệ thống thoát nước từ đường Trần Nãi vào khu H26 phường Bình An, quận 2;

Căn cứ Quyết định số 2904/QĐ-UBND ngày 04 tháng 3 năm 2010 của Ủy ban nhân dân quận 2 về thành lập Hội đồng bồi thường, hỗ trợ thiệt hại và tái định cư dự án xây dựng hệ thống thoát nước từ đường Trần Nãi vào khu H26 phường Bình An (đường số 2, số 3);

Căn cứ Quyết định số 2520/QĐ-UBND ngày 09 tháng 3 năm 2011 của Ủy ban nhân dân quận 2 về phê duyệt Kế hoạch đầu tư xây dựng cơ bản năm 2011, nguồn vốn ngân sách quận;

Căn cứ Quyết định số 8151/QĐ-UBND-TCKH ngày 28 tháng 6 năm 2011 của Ủy ban nhân dân quận 2 về duyệt Dự án bồi thường, giải phóng mặt bằng và tái định cư phục vụ xây dựng hệ thống thoát nước từ đường Trần Nãi vào khu H26 phường Bình An, quận 2 do Ban Quản lý Đầu tư Xây dựng Công trình quận 2 làm chủ đầu tư.

Căn cứ Danh sách tổng hợp ý kiến của các hộ dân hiến đất để đầu tư xây dựng hệ thống thoát nước và mở rộng đường số 2, 3 do Ủy ban nhân dân phường Bình An lập ngày 15/02/2011;

Căn cứ kết luận cuộc họp ngày 13.. tháng 12.. năm 2011 của Hội đồng bồi thường của dự án về việc thông qua Phương án chi tiết bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

PHẦN A

TÓM TẮT DỰ ÁN ĐẦU TƯ VÀ QUY MÔ, VỊ TRÍ HIỆN TRẠNG

- 1- Tên dự án: Dự án bồi thường, giải phóng mặt bằng và tái định cư để xây dựng hệ thống thoát nước từ đường Trần Nãi vào khu H26 phường Bình An, quận 2.
- 2- Tên chủ đầu tư: Ban Quản lý Đầu tư Xây dựng Công trình quận 2.
- 3- Nguồn vốn đầu tư: Ngân sách quận.
- 4- Mục tiêu, nhiệm vụ đầu tư: Nhằm thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư để dự trữ quỹ đất phục vụ dự án xây dựng hệ thống thoát nước từ đường Trần Nãi vào khu H26, phường Bình An, quận 2, góp phần hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch.
- 5- Địa điểm, vị trí và hiện trạng thu hồi: Phường Bình An - quận 2 - thành phố Hồ Chí Minh.
- 6- Khối lượng các hạng mục công trình chủ yếu:

Theo Bản đồ hiện trạng, vị trí số 14/2011/BA do Công ty Cổ phần Tư vấn và Dịch vụ Bình An lập ngày 26 tháng 4 năm 2011 và số liệu điều tra ban đầu của Ủy ban nhân dân phường Bình An cung cấp.

- Tổng diện tích đất thu hồi khoảng: 621,7m².

- Tổng chiều dài tuyến khoảng 745,39m với mặt cắt ngang khoảng 11m.

- Tổng số trường hợp bị ảnh hưởng trong dự án: 57 hộ, bị giải tỏa một phần. Trong đó có 02 trường hợp đề nghị được tái định cư.

- Về chủ trương bồi thường: Vận động nhân dân hiến 60% giá trị bồi thường về đất, 40% còn lại sẽ bồi thường theo quy định.

- Việc tính bồi thường, hỗ trợ và tái định cư từng hộ sơ cụ thể căn cứ theo bản vẽ hiện trạng vị trí, xác nhận nguồn gốc sử dụng đất của Ủy ban nhân dân phường và nội dung quy định tại phương án này.

PHẦN B

NHỮNG NỘI DUNG QUY ĐỊNH CHỦ YẾU

I- BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ VỀ ĐẤT

1- Nguyên tắc bồi thường, hỗ trợ:

Áp dụng theo Điều 3 của Quy định kèm theo Quyết định số 35/2010/QĐ-UBND ngày 28 tháng 5 năm 2010 của Ủy ban nhân dân thành phố.

2- Điều kiện để được bồi thường về đất:

Áp dụng theo Điều 8 của Quy định kèm theo Quyết định số 35/2010/QĐ-UBND ngày 28 tháng 5 năm 2010 của Ủy ban nhân dân thành phố.

3- Những trường hợp thu hồi đất mà không bồi thường:

Áp dụng theo Điều 4 của Quy định kèm theo Quyết định số 35/2010/QĐ-UBND ngày 28 tháng 5 năm 2010 của Ủy ban nhân dân thành phố.

4- Xử lý chênh lệch diện tích giữa giấy tờ và diện tích thực tế:

Áp dụng theo quy định tại Điều 5 của Quy định kèm theo Quyết định số 35/2010/QĐ-UBND ngày 28 tháng 5 năm 2010 của Ủy ban nhân dân thành phố.

5- Giá đất để tính bồi thường:

5.1. Giá đất ở để tính bồi thường:

Theo Công văn số 7134/UBND-ĐTMT ngày 17 tháng 11 năm 2008 của Ủy ban nhân dân thành phố về đơn giá đất để tính bồi thường trong dự án đầu tư xây dựng hệ thống thoát nước từ đường Trần Nãi vào khu H26 phường Bình An (đường số 2, số 3):

STT	Tên đường - Vị trí	Đơn giá đất để tính bồi thường (đồng/m ²)
1	Đất ở vị trí mặt tiền đường 2 và số 3, phường Bình An, quận 2	19.626.000

- Giá đất để tính trừ nghĩa vụ tài chính đối với các hộ gia đình và cá nhân chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính áp dụng theo đơn giá đất quy định tại Quyết định số 89/2010/QĐ-UBND ngày 22/12/2010 của Ủy ban nhân dân thành phố, cụ thể:

STT	Tên đường - Vị trí	Đơn giá đất để tính trừ nghĩa vụ tài chính (đồng/m ²)
1	Đường số 2, phường Bình An	3.900.000
2	Đường số 3, phường Bình An	3.900.000

5.2. Giá đất nông nghiệp xen kẽ trong khu dân cư:

Theo Công văn số 7134/UBND-ĐTMT ngày 17 tháng 11 năm 2008 của Ủy ban nhân dân thành phố về đơn giá đất để tính bồi thường trong dự án đầu tư xây dựng hệ thống thoát nước từ đường Trần Nãi vào khu H26 phường Bình An (đường số 2, số 3):

STT	Tên đường - Vị trí	Đơn giá đất để tính bồi thường (đồng/m ²)
1	Đất nông nghiệp trồng cây hàng năm xen kẽ trong khu dân cư mặt tiền đường số 2, số 3	7.980.000

2	Đất nông nghiệp trồng cây lâu năm xen kẽ trong khu dân cư mặt tiền đường số 2, số 3	8.010.000
---	---	-----------

6- Bồi thường đối với đất nông nghiệp:

Hộ gia đình cá nhân sử dụng đất nông nghiệp có đủ điều kiện bồi thường về đất theo khoản 2 nêu trên, khi Nhà nước thu hồi đất thì được bồi thường bằng tiền theo đơn giá quy định tại điểm 5.2 khoản 5 nêu trên.

7- Bồi thường đối với đất phi nông nghiệp (trừ đất ở) của hộ gia đình, cá nhân:

Áp dụng theo quy định tại Điều 11 của Quy định kèm theo Quyết định số 35/2010/QĐ-UBND ngày 28 tháng 5 năm 2010 của Ủy ban nhân dân thành phố.

8- Bồi thường, hỗ trợ đối với đất phi nông nghiệp là đất ở:

Áp dụng theo quy định tại Điều 14 của Quy định kèm theo Quyết định số 35/2010/QĐ-UBND ngày 28 tháng 5 năm 2010 của Ủy ban nhân dân thành phố.

8.1. Người sử dụng đất ở khi Nhà nước thu hồi đất mà phải di chuyển chỗ ở được bồi thường bằng giao đất ở mới, nhà ở tại khu tái định cư hoặc bồi thường bằng tiền theo đề nghị của người có đất bị thu hồi và phù hợp với thực tế ở địa phương.

8.2. Trường hợp bồi thường bằng giao đất ở, nhà ở mới cho người có đất bị thu hồi: áp dụng theo quy định tại Mục IV Phương án này.

8.3. Đơn giá đất ở để tính bồi thường áp dụng theo quy định khoản điểm 5.1 khoản 5 nêu trên.

8.4. Người được bồi thường nếu chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai đối với Nhà nước theo quy định của pháp luật thì phải trừ đi khoản tiền phải thực hiện nghĩa vụ tài chính vào số tiền được bồi thường, hỗ trợ (không khấu trừ vào tiền bồi thường tài sản; tiền hỗ trợ di chuyển, hỗ trợ tái định cư, hỗ trợ ổn định đời sống và sản xuất, hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp và tạo việc làm) để hoàn trả ngân sách nhà nước

8.5. Về hạn mức đất ở để tính bồi thường, hỗ trợ: áp dụng theo quy định tại Quyết định số 225/2005/QĐ-UBND ngày 23 tháng 12 năm 2005 của Ủy ban nhân dân thành phố.

9- Bồi thường, hỗ trợ đối với trường hợp sử dụng đất có nhà ở nhưng không có giấy tờ hoặc có giấy tờ là đất nông nghiệp:

9.1. Trường hợp thu hồi đối với đất sử dụng nhưng không có Giấy chứng nhận hoặc một trong các loại giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều 50 của Luật Đất đai và được Ủy ban nhân dân phường xác nhận đất đó không có tranh chấp, không phải là đất có nguồn gốc lấn chiếm thì được bồi thường, hỗ trợ như sau:

a) Trường hợp là đất có nhà ở sử dụng từ trước ngày 15 tháng 10 năm

1993 thì được bồi thường, hỗ trợ về đất theo đơn giá quy định tại điểm 5.1, khoản 5 nêu trên, diện tích để tính bồi thường là diện tích đang sử dụng thực tế nhưng không được vượt quá hạn mức đất ở ($200\text{m}^2/\text{hộ}$). Phần diện tích ngoài hạn mức đất ở còn lại (nếu có) được bồi thường, hỗ trợ theo đơn giá quy định tại điểm 5.2 khoản 5 nêu trên.

b) Trường hợp là đất có nhà ở sử dụng từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 thì được bồi thường về đất theo đơn giá quy định tại điểm 5.1, khoản 5 nêu trên, diện tích để tính bồi thường là diện tích đang sử dụng thực tế nhưng không được vượt quá hạn mức đất ở ($200\text{m}^2/\text{hộ}$) và giá trị bồi thường phải trừ đi tiền sử dụng đất phải nộp theo mức thu quy định tại điểm a khoản 3 Điều 8 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP. Phần diện tích ngoài hạn mức đất ở còn lại (nếu có) được bồi thường, hỗ trợ theo đơn giá quy định tại điểm 5.2 khoản 5 nêu trên.

9.2. Trường hợp người đang sử dụng đất nông nghiệp có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (lúa, vườn, ao, mào...) kể cả các trường hợp có các giấy tờ hợp lệ, nhưng thực tế đã tự chuyển mục đích sử dụng làm nhà ở thì giải quyết như sau:

a) Trường hợp tự chuyển mục đích sử dụng làm nhà ở trước ngày 15 tháng 10 năm 1993, thì người sử dụng đất được hỗ trợ về đất ở theo đơn giá quy định tại điểm 5.1, khoản 5 nêu trên, diện tích để tính hỗ trợ là diện tích đang sử dụng thực tế nhưng không được vượt quá hạn mức đất ở ($200\text{m}^2/\text{hộ}$). Phần diện tích ngoài hạn mức đất ở còn lại (nếu có) được bồi thường, hỗ trợ theo đơn giá quy định tại điểm 5.2 khoản 5 nêu trên.

b) Trường hợp tự chuyển mục đích sử dụng làm nhà ở từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 22 tháng 4 năm 2002, thì người sử dụng đất được hỗ trợ về đất ở theo đơn giá quy định tại điểm 5.1, khoản 5 nêu trên, diện tích để tính bồi thường là diện tích đang sử dụng thực tế nhưng không được vượt quá hạn mức đất ở ($200\text{m}^2/\text{hộ}$) và giá trị hỗ trợ phải trừ đi tiền sử dụng đất phải nộp theo mức thu quy định tại điểm a khoản 3 Điều 8 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP. Phần diện tích ngoài hạn mức đất ở còn lại (nếu có) được bồi thường, hỗ trợ theo đơn giá quy định tại điểm 5.2 khoản 5 nêu trên.

9.3. Trường hợp tự chuyển mục đích sử dụng làm nhà ở từ ngày 22 tháng 4 năm 2002 trở về sau, thì người đang sử dụng đất ở (nếu có) chỉ được bồi thường, hỗ trợ theo đơn giá quy định tại điểm 5.2 khoản 5 Phần I nêu trên.

10- Xử lý một số trường hợp không đủ điều kiện bồi thường về đất

Đối với đất có nguồn gốc lấn, chiếm và trường hợp đất đang sử dụng thuộc một trong các trường hợp quy định tại khoản 4 Điều 14 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP, thì người đang sử dụng đất không được bồi thường về đất, nhưng được xét hỗ trợ theo mục đích đang sử dụng như sau:

10.1. Trường hợp đất đưa vào sử dụng trước ngày 15 tháng 10 năm 1993:

a. Mục đích sử dụng là đất nông nghiệp thì được xét hỗ trợ như sau:

STT	Loại đất	Bằng 100% đơn giá đất nông nghiệp theo quy định tại Quyết định số 89/2010/QĐ-UBND ngày 22/12/2010 (đồng/m ²)
1	Đất nông nghiệp trồng cây hàng năm vị trí mặt tiền đường	162.000
2	Đất nông nghiệp trồng cây lâu năm vị trí mặt tiền đường	190.000

b. Mục đích sử dụng là đất ở thì được xét hỗ trợ: **5.887.800 đồng/m²**. Diện tích để tính hỗ trợ là diện tích đang sử dụng thực tế nhưng không quá 100m²/hộ; phần diện tích còn lại (nếu có) không xét hỗ trợ về đất ở, được tính hỗ trợ theo đất nông nghiệp theo quy định tại tiết a Điểm này;

10.2. Trường hợp đất đưa vào sử dụng từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 22 tháng 4 năm 2002:

a. Mục đích sử dụng là đất nông nghiệp thì được xét hỗ trợ bằng như sau:

STT	Loại đất	Bằng 80% đơn giá đất nông nghiệp theo quy định tại Quyết định số 89/2010/QĐ-UBND ngày 22/12/2010 (đồng/m ²)
1	Đất nông nghiệp trồng cây hàng năm vị trí mặt tiền đường	129.600
2	Đất nông nghiệp trồng cây lâu năm vị trí mặt tiền đường	152.000

b. Mục đích sử dụng là đất ở thì được xét hỗ trợ: **3.925.200 đồng/m²**. Diện tích để tính hỗ trợ là diện tích đang sử dụng thực tế nhưng không quá 100m²/hộ; phần diện tích còn lại (nếu có) không xét hỗ trợ về đất ở, được tính hỗ trợ tại tại tiết a Điểm này;

10.3. Các khoản hỗ trợ nêu tại điểm 10.1, điểm 10.2 trên, không áp dụng trong trường hợp mục đích sử dụng đất phi nông nghiệp không phải là đất ở (đất chuyên dùng);

10.4. Trường hợp sử dụng từ ngày 22 tháng 4 năm 2002 trở về sau không tính hỗ trợ về đất. Kể cả đất do lấn, chiếm và đất được giao, được cho thuê không đúng thẩm quyền kể từ ngày 22 tháng 4 năm 2002 trở về sau thì người có hành vi lấn, chiếm hoặc được giao đất, thuê đất không đúng thẩm quyền không được bồi thường, hỗ trợ về đất khi thu hồi đất.

11- Bồi thường khi diện tích còn lại nhỏ quy chuẩn xây dựng:

Áp dụng theo quy định tại Điều 17 của Quy định kèm theo Quyết định số 35/2010/QĐ-UBND.

II- BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ VỀ TÀI SẢN

1- Đơn giá xây dựng để tính bồi thường.

Đơn giá xây dựng để tính bồi thường được áp dụng theo đơn giá xây dựng mới (suất vốn đầu tư) của nhà, công trình do Ủy ban nhân dân thành phố ban hành tại Quyết định số 12/2008/QĐ-UBND ngày 20 tháng 02 năm 2008; Quyết định số 64/2008/QĐ-UBND ngày 31 tháng 7 năm 2008; Quyết định 92/2008/QĐ-UBND ngày 26 tháng 12 năm 2008 của Ủy ban nhân dân thành phố và các văn bản sửa đổi, bổ sung có liên quan. (Đính kèm Bảng phụ lục một số đơn giá thông dụng)

2- Bồi thường nhà ở, công trình và vật kiến trúc khác thuộc sở hữu của các hộ gia đình, cá nhân:

2.1. Đối với nhà ở, công trình phục vụ sinh hoạt của hộ gia đình, cá nhân có giấy tờ hợp pháp, hợp lệ được tính bồi thường bằng 100% giá trị công trình theo đơn giá xây dựng mới của nhà, công trình do Ủy ban nhân dân thành phố ban hành quy định tại khoản 1 Mục II nêu trên.

2.2. Đối với nhà ở, công trình phục vụ sinh hoạt của hộ gia đình, cá nhân không có giấy tờ hợp lệ:

a) Nhà ở, công trình xây dựng trên đất đủ điều kiện bồi thường về đất ở theo quy định tại khoản 2 Mục I nêu trên được tính bồi thường, hỗ trợ như sau:

- Thời điểm xây dựng trước ngày 01 tháng 7 năm 2004: tính bồi thường bằng 100% giá trị công trình theo đơn giá xây dựng mới (suất vốn đầu tư) của nhà, công trình do Ủy ban nhân dân thành phố ban hành quy định tại khoản 1 Mục II nêu trên.

- Thời điểm xây dựng từ ngày 01 tháng 7 năm 2004 trở về sau, hoặc khi xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền thông báo không được phép xây dựng (bị xử lý hành chính về hành vi xây dựng trái phép) thì không được bồi thường, không được hỗ trợ; người có công trình xây dựng trái phép đó phải tự tháo dỡ hoặc phải chịu chi phí khi cơ quan chức năng của Nhà nước thực hiện phá dỡ.

b) Nhà ở, công trình sinh hoạt xây dựng trên đất không đủ điều kiện được bồi thường về đất ở có thời điểm xây dựng trước ngày 22 tháng 4 năm 2002 được hỗ trợ bằng 80% giá trị công trình theo đơn giá xây dựng mới của nhà, công trình quy định tại khoản 1 Mục II nêu trên; nếu xây dựng từ ngày 22 tháng 4 năm 2002 trở về sau thì không được hỗ trợ.

c) Nhà ở, công trình khác xây dựng trên đất không đủ điều kiện được bồi thường đất ở theo quy định tại khoản 2 Mục I nêu trên, khi xây dựng đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thông báo không được phép xây dựng (xử lý hành chính về hành vi xây dựng trái phép) thì không được bồi thường, không được hỗ trợ; người có công trình xây dựng trái phép đó buộc phải tự tháo dỡ hoặc phải chịu chi phí phá dỡ trong trường hợp cơ quan chức năng của Nhà

nước thực hiện phá dỡ.

2.3. Nhà ở, công trình sinh hoạt có thể tháo rời và di chuyển đến chỗ mới để lắp đặt lại thì chỉ bồi thường các chi phí tháo dỡ, vận chuyển, lắp đặt và chi phí hao hụt trong quá trình tháo dỡ, vận chuyển, lắp đặt.

2.4. Diện tích nhà để tính bồi thường, hỗ trợ là phần cấu trúc chính của căn nhà, không tính phần diện tích coi nới bằng vật liệu tạm.

2.5. Nhà ở, công trình sinh hoạt chỉ phá dỡ một phần, mà phần còn lại không còn sử dụng được thì tính bồi thường cho toàn bộ nhà, công trình.

Nhà ở, công trình sinh hoạt chỉ phá dỡ một phần nhưng còn sử dụng lại được thì tính bồi thường phần giá trị nhà, công trình bị phá dỡ và được hỗ trợ thêm không quá 20% giá trị phần xây dựng được bồi thường, hỗ trợ, tùy theo quy mô diện tích của phần kết cấu xây dựng bị phá dỡ để sửa chữa, hoàn thiện phần còn lại hoặc hỗ trợ chi phí sửa chữa, hoàn thiện phần còn lại theo tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương của phần diện tích phá dỡ và do Hội đồng Bồi thường của dự án xem xét, xác định mức hỗ trợ cụ thể từng trường hợp.

Trường hợp nhà ở, công trình có cấu trúc đặc biệt mang tính chất đặc thù chỉ phá dỡ một phần, số tiền bồi thường, hỗ trợ nêu trên không đủ để sửa chữa lại theo hiện trạng ban đầu, thì tùy theo quy mô diện tích của phần kết cấu xây dựng bị phá dỡ để sửa chữa, hoàn thiện phần còn lại theo tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương của phần diện tích bị phá dỡ; Hội đồng Bồi thường của dự án xem xét, xác định mức hỗ trợ cụ thể từng trường hợp, trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận xem xét, quyết định.

2.6. Trường hợp nhà kiên cố phải phá dỡ một phần, ranh giải tỏa cắt sàn và đà ở giữa hai cột chịu lực thì được tính bồi thường, hỗ trợ phần vật kiến trúc từ ranh giải tỏa vào đến cột chịu lực gần nhất của công trình kiến trúc phải phá dỡ.

2.7. Đối với nhà ở, công trình phục vụ sinh hoạt có giấy phép xây dựng nhưng xây dựng không đúng nội dung trong giấy phép thì đối với phần diện tích xây dựng đúng giấy phép xây dựng được bồi thường bằng 100% giá trị công trình theo đơn giá xây dựng mới của nhà, công trình do Ủy ban nhân dân thành phố ban hành; phần diện tích xây dựng sai giấy phép tính hỗ trợ tùy theo thời điểm xây dựng quy định tại điểm 2.2 khoản này.

2.8. Đối với nhà ở, công trình và vật kiến trúc khác sau khi đã chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ theo quy định thì chủ sử dụng tự tháo dỡ, bàn giao mặt bằng trống và được sử dụng toàn bộ vật liệu bị phá dỡ. Trường hợp chủ sử dụng không tự tổ chức tháo dỡ, bàn giao mặt bằng trống thì Hội đồng Bồi thường của dự án tổ chức tháo dỡ theo quy định và thu hồi vật liệu bị phá dỡ (nếu có) để xử lý bán nộp ngân sách.

3- Bồi thường tài sản khác:

Nhà có hệ thống điện thoại, đồng hồ nước, đồng hồ điện, cáp truyền hình, Internet (thuê bao), giếng nước được bồi thường như sau:

- Điện thoại cố định (thuê bao) tính theo giá lắp đặt mới 1.500.000 đồng/máy. Nếu di dời đi nơi khác: Chủ đầu tư ký hợp đồng với Công ty Điện thoại Thành phố để tổ chức thực hiện di dời.

- Đồng hồ điện (thuê bao) tính theo giá lắp đặt mới 1 pha: 900.000 đồng/cái; 3 pha: 3.000.000 đồng/cái. Nếu di dời đi nơi khác: Chủ đầu tư ký hợp đồng với cơ quan điện lực để tổ chức thực hiện di dời.

- Cáp truyền hình, Internet: bồi thường theo mức giá lắp đặt mới hoặc chi phí di dời do cơ quan cung cấp dịch vụ thực hiện.

- Đồng hồ nước (thuê bao): bồi thường theo đơn giá lắp đặt mới là 2.000.000 đồng/cái. Nếu di dời đi nơi khác: Chủ đầu tư ký hợp đồng với cơ quan cấp nước để tổ chức thực hiện di dời;

- Giếng nước khoan:

+ Sâu dưới 30m : 1.500.000 đồng/giếng.

+ Từ 30 đến 50m : 3.000.000 đồng/giếng.

+ Trên 50m : 5.000.000 đồng/giếng.

- Giếng nước đào thủ công : 80.000 đồng/mét sâu.

4- Đối với cây trồng, hoa màu và vật nuôi :

4.1. Đối với cây trồng, hoa màu các loại được tính bồi thường theo khung giá chuẩn trong Bảng Phụ lục kèm theo Quy định của Quyết định số 35/2010/QĐ-UBND (*Đính kèm Bảng phụ lục một số đơn giá thông dụng*).

4.2. Đối với vật nuôi (tôm, cá...) chưa đến thời kỳ thu hoạch nhưng phải thu hoạch: tính bồi thường giá trị sản lượng thiệt hại của vụ đó theo thời giá tại địa phương của loại sản phẩm thời kỳ thu hoạch. Trường hợp vật nuôi đã đến thời kỳ thu hoạch tại thời điểm thu hồi thì không phải bồi thường.

III- CHÍNH SÁCH HỖ TRỢ:

1- Hỗ trợ di chuyển:

Đối với hộ dân cư: Trường hợp giải tỏa toàn bộ phải di chuyển trong thành phố 6.000.000 đồng/hộ. Riêng nhà cấp 4, nhà tạm 4.000.000 đồng/hộ. Trường hợp di chuyển sang tỉnh, thành phố khác mức hỗ trợ là 10.000.000 đồng/hộ.

2- Hỗ trợ ổn định đời sống và ổn định sản xuất :

Hộ gia đình và cá nhân bị thu hồi toàn bộ nhà ở, đất ở (không sản xuất nông nghiệp) phải di chuyển chỗ ở đến nơi khác được hỗ trợ 1.000.000 đồng cho mỗi nhân khẩu có tên trong hộ khẩu thường trú hoặc có thời gian tạm trú trước khi có quyết định thu hồi đất từ 12 tháng trở lên (không tính đối với các trường hợp thuê, mượn) tại căn nhà phải di chuyển đến nơi khác.

3- Hỗ trợ cho các trường hợp sử dụng nhà ở, đất ở không đủ điều kiện được bồi thường, hỗ trợ:

Đối với hộ gia đình, cá nhân sử dụng nhà ở, đất ở không đủ điều kiện được bồi thường (kể cả trường hợp người đang có hợp đồng thuê nhà không thuộc sở hữu nhà nước), bị thu hồi và phải di dời, chỉ được xem xét hỗ trợ chi phí di chuyển quy định tại khoản 1 Mục III trên.

4- Mức thưởng cho các tổ chức, cá nhân chấp hành tốt việc di dời:

Đối với các tổ chức, hộ gia đình bị thu hồi nhà, đất chấp hành tốt chủ trương, chính sách và kế hoạch bồi thường, di chuyển và giao mặt bằng đúng thời hạn sẽ được hưởng chế độ ưu tiên trong chính sách tái định cư của dự án và được thưởng bằng tiền như sau:

- Diện tích giải tỏa từ 01m² đến 20m²: thưởng 2.500.000 đồng/hộ.
- Diện tích giải tỏa lớn hơn 20m²: thưởng 5.000.000 đồng/hộ.

IV. TÁI ĐỊNH CƯ:

Áp dụng theo Điều 37 của Quy định kèm theo Quyết định số 35/2010/QĐ-UBND ngày 28 tháng 5 năm 2010 của Ủy ban nhân dân thành phố.

Các trường hợp vướng mắc, phát sinh sẽ trình Ủy ban nhân dân quận giải quyết cho từng trường hợp cụ thể.

V- DỰ TOÁN CHI PHÍ BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ

Tổng mức chi phí bồi thường, hỗ trợ cho các hộ dân bị thu hồi đất là (A+B+C+D): **5.480.775.614 đồng**.

(Bảng chữ: Năm tỷ, bốn trăm tám mươi triệu, bảy trăm bảy mươi năm ngàn, sáu trăm mười bốn đồng).

Trong đó:

Đơn vị tính: đồng.

A	Chi phí bồi thường, hỗ trợ cho hộ dân trong dự án	4.848.906.798
B	Chi phí phục vụ công tác bồi thường (B)= 2% x (A)	96.978.136
C	Chi phí thẩm định giá, đo vẽ hiện trạng	50.000.000
D	Dự phòng phí (C) = 10% x (A)	484.890.680

(Ghi chú: Bảng dự toán được tạm tính theo đơn giá nhà, đất hợp pháp, hợp lệ và các số liệu kiểm kê, điều tra hiện trạng ban đầu về tài sản, cây trồng, vật nuôi. Do đó, giá trị bồi thường sẽ thay đổi tùy theo tình trạng pháp lý nhà, đất đang sử dụng của hộ dân theo xác nhận của Ủy ban nhân dân phường, mức

thiệt hại thực tế về tài sản, cây trồng, vật nuôi của từng hộ và đơn giá theo phương án bồi thường được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt).

VI- TỔ CHỨC THỰC HIỆN

1- Hội đồng Bồi thường của dự án tổ chức phổ biến, giải thích, hướng dẫn thực hiện cụ thể phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư (sau khi được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt) đến các đối tượng bị thu hồi đất trong khu vực quy hoạch xây dựng công trình biết để thực hiện. Các trường hợp vướng mắc, phát sinh ngoài thẩm quyền giải quyết của Hội đồng Bồi thường của dự án và của Ủy ban nhân dân quận thì Ủy ban nhân dân quận kịp thời báo cáo, đề xuất cụ thể với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền là các Sở chức năng quản lý chuyên ngành của thành phố xem xét, hướng dẫn thực hiện. Trường hợp vượt thẩm quyền thì các Sở chức năng báo cáo, đề xuất Ủy ban nhân dân thành phố quyết định.

2- Phòng Tài nguyên và Môi trường quận chịu trách nhiệm phối hợp với Ủy ban nhân dân phường cập nhật chính lý biến động Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ dân theo quy định.

3- Những trường hợp tranh chấp về quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở chỉ bồi thường, hỗ trợ sau khi tranh chấp đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền giải quyết bằng quyết định hoặc bản án có hiệu lực pháp luật./.

Nơi nhận:

- TT Quận uỷ;
- UBND Quận (CT-PCT/ĐT);
- Ban Bồi thường GPMB quận;
- Ban QLĐT XDCT Q.2;
- Phòng TC – KH quận;
- Phòng TN & MT quận;
- UBND phường Bình An;
- Lưu:VT.

TM. HỘI ĐỒNG BỒI THƯỜNG CỦA DỰ ÁN

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG



PHÓ CHỦ TỊCH UBND QUẬN
Nguyễn Cư