

QUYẾT ĐỊNH

Về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 108/2009/QĐ-UBND ngày 29/9/2009 của Ủy ban nhân dân Thành phố về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Hà Nội

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Căn cứ Luật Tổ chức HĐND và UBND ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 về thi hành Luật Đất đai năm 2003; số 197/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 quy định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất; số 17/2006/NĐ-CP ngày 27/01/2006 về sửa đổi bổ sung một số điều của các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai năm 2003; số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 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; số 69/2009/NĐ-CP ngày 13/8/2009 quy định bổ sung về quy hoạch sử dụng đất, giá đất, thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư;

Xét đề nghị của liên ngành: Ban chỉ đạo giải phóng mặt bằng Thành phố, Sở Tài chính, Sở Tài nguyên và môi trường, Sở Xây dựng, Cục Thuế Hà Nội và của Sở Tư pháp,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Sửa đổi, bổ sung một số Điều của Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 108/2009/QĐ-UBND ngày 29/9/2009 của UBND Thành phố về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Hà Nội như sau:

1) Sửa đổi, bổ sung Điều 12 như sau:

“Điều 12. Giá làm cơ sở tính bồi thường, hỗ trợ đất (thực hiện khoản 2, Điều 9 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP; Điều 11 Nghị định số 69/2009/NĐ-CP)

1. Giá đất để tính bồi thường, hỗ trợ là giá đất theo mục đích sử dụng đã được UBND Thành phố quy định và công bố, không bồi thường theo giá đất sẽ chuyển mục đích sử dụng.

2. Giá đất ở làm căn cứ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

Trường hợp giá đất ở do UBND Thành phố quy định tại thời điểm sau thông báo thu hồi đất chưa sát với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường thì UBND cấp huyện giao Chủ đầu tư thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thuê tổ chức tư vấn có chức năng thẩm định giá theo quy định của Bộ Tài chính để xác định lại giá đất ở làm căn cứ tính bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, có chứng thư thẩm định giá gửi UBND cấp huyện xem xét, đề xuất, báo cáo Sở Tài chính thẩm tra, trình UBND Thành phố quyết định.

Chi phí thuê tổ chức tư vấn để xác định lại giá đất ở theo quy định này được tính vào chi phí phục vụ công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của dự án.

3. Việc điều chỉnh giá đất làm cơ sở tính bồi thường, hỗ trợ đất thu hồi (nếu có) khi đã có quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của cấp có thẩm quyền được xử lý như sau:

a) Trường hợp đã thực hiện xong việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thì không áp dụng theo mức giá đất điều chỉnh;

b) Trường hợp chậm chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ và tái định cư mà giá đất thay đổi thì UBND cấp huyện tổ chức thanh tra làm rõ nguyên nhân, trách nhiệm để xử lý theo quy định tại khoản 2, Điều 9 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP ngày 03 tháng 12 năm 2004 của Chính phủ.

b1. Trường hợp chậm chi trả tiền do lỗi của cơ quan Nhà nước mà giá đất tại thời điểm thực tế chi trả cao hơn mức giá đã áp dụng thì điều chỉnh lại phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo mức giá tại thời điểm chi trả;

b2. Trường hợp do lỗi của người bị thu hồi đất chậm nhận tiền bồi thường, hỗ trợ, nếu tại thời điểm nhận tiền bồi thường, hỗ trợ mức giá đất cao hơn mức giá đã phê duyệt tại phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định

cur thì không được điều chỉnh lại phương án bồi thường, hỗ trợ theo mức giá đất điều chỉnh;

c) Trong thời gian kiến nghị, khiếu nại liên quan đến bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và trong thời gian cơ quan chức năng thanh tra, kết luận, người sử dụng đất, sử dụng tài sản trên đất vẫn phải thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, di chuyển và bàn giao mặt bằng cho Chủ đầu tư theo quy định. Trường hợp người sử dụng đất, sử dụng tài sản trên đất không thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đã được phê duyệt và công khai và không di chuyển bàn giao mặt bằng thì không được coi là cơ quan Nhà nước chậm chi trả.”

2) Sửa đổi khoản 2 Điều 13 như sau:

“2. Đất vườn, ao trong cùng một thửa đất có nhà ở của hộ gia đình, cá nhân trong khu dân cư không được công nhận là đất ở; đất vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở riêng lẻ; đất vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở dọc tuyến đường giao thông, có đủ điều kiện được bồi thường theo quy định, khi Nhà nước thu hồi thì ngoài việc được bồi thường theo giá đất nông nghiệp trồng cây lâu năm quy định tại bảng giá đất ban hành hàng năm còn được hỗ trợ bằng tiền theo quy định sau:

a) Mức hỗ trợ:

a.1. Bằng 70% giá đất ở trong cùng thửa đất có nhà ở của hộ gia đình, cá nhân sử dụng trước ngày 15/10/1993 và có một trong các điều kiện được bồi thường theo giá đất ở;

a.2. Bằng 40% giá đất ở trong cùng thửa đất có nhà ở của hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất ở không có giấy tờ từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/7/2004 và có một trong các điều kiện được bồi thường theo giá đất ở;

b) Diện tích hỗ trợ tính theo diện tích thực tế bị thu hồi nhưng tối đa không quá 05 lần hạn mức giao đất ở mới tại địa phương.”

3) Sửa đổi điểm a, khoản 1 Điều 18 như sau:

“a) Trường hợp đất đang sử dụng là đất có nhà ở và không thuộc một trong các trường hợp sử dụng đất vi phạm quy định tại các điểm a, b, c, d, đ khoản 5 Điều 7 của bản quy định ban hành kèm Quyết định số 108/2009/QĐ-UBND ngày 29/9/2009 của UBND Thành phố thì người đang sử dụng đất được bồi thường bằng giá đất ở đối với phần diện tích nằm trong hạn mức công nhận đất ở theo quy định hiện hành (hạn mức tính trên toàn bộ diện tích

thực tế đang sử dụng của một chủ sử dụng đất) nhưng không vượt diện tích đất ở thực tế thu hồi và phải khấu trừ nghĩa vụ tài chính bằng 50% giá bồi thường đất ở.

Phần diện tích vượt hạn mức công nhận đất ở (nếu có) được bồi thường, hỗ trợ về đất theo quy định đối với đất vườn, ao trong cùng một thửa đất có nhà ở của một chủ sử dụng đất theo quy định tại điểm a, Khoản 2 Điều này.”

4) Sửa đổi điểm b, khoản 2 Điều 19 như sau:

“b) Được bồi thường về đất đối với diện tích đất được giao là đất ở ngoài hạn mức giao đất theo quy định hiện hành, nhưng phải khấu trừ tiền sử dụng đất bằng 50% giá bồi thường đất ở.”

5) Sửa đổi Khoản 2 Điều 26 như sau:

“2. Trường hợp không thu hồi đất và không làm thay đổi mục đích sử dụng đất (nhà ở, công trình đủ điều kiện tồn tại trong hành lang bảo vệ an toàn của công trình), nhưng làm hạn chế khả năng sử dụng thì được hỗ trợ bằng tiền:

a) Nhà ở, công trình phục vụ sinh hoạt của hộ gia đình, cá nhân không phải di dời khỏi hành lang an toàn lưới điện điện áp đến 220KV quy định tại khoản 4, Điều 1 Nghị định số 81/2009/NĐ-CP thì chủ sở hữu nhà ở, công trình phục vụ sinh hoạt được hỗ trợ (một lần) do hạn chế khả năng sử dụng và ảnh hưởng trong sinh hoạt, như sau:

a.1. Nhà ở, công trình phục vụ sinh hoạt có một phần hoặc toàn bộ diện tích xây dựng nằm trong hành lang an toàn lưới điện, được xây dựng trên đất đủ điều kiện bồi thường về đất theo quy định của pháp luật, trước ngày thông báo thực hiện dự án công trình lưới điện cao áp được cấp có thẩm quyền phê duyệt, thì được hỗ trợ phần diện tích xây dựng trong hành lang an toàn lưới điện bằng 70% đơn giá xây dựng mới do UBND thành phố Hà Nội ban hành;

a.2. Nhà ở, công trình phục vụ sinh hoạt được xây dựng trên đất không đủ điều kiện bồi thường về đất theo quy định của pháp luật nhưng thực tế đã xây dựng trước ngày 01/7/2004 thì được hỗ trợ bằng 50% mức hỗ trợ quy định tại Điều 32 bản quy định ban hành kèm Quyết định số 108/2009/QĐ-UBND ngày 29/9/2009 của UBND thành phố Hà Nội, tính trên diện tích xây dựng nằm trong hành lang an toàn lưới điện.

b) Đất ở, các loại đất khác trong cùng thửa với đất ở của một chủ sử dụng trong hành lang an toàn lưới điện thuộc diện Nhà nước không thu hồi đất thì chủ sử dụng đất được hỗ trợ (một lần) do hạn chế khả năng sử dụng đất, như sau:

b.1. Đất ở có một trong các điều kiện quy định tại Điều 7 bản quy định ban hành kèm Quyết định số 108/2009/QĐ-UBND ngày 29/9/2009 của UBND Thành phố được hỗ trợ với mức bằng 80% đơn giá bồi thường đất ở tính trên diện tích đất nằm trong hành lang an toàn lưới điện;

b.2. Các loại đất khác, trong cùng thửa với đất ở quy định tại tiết b.1 nêu trên, được hỗ trợ bằng 80% mức bồi thường, hỗ trợ về đất theo quy định tại bản quy định này khi thu hồi các loại đất khác đó, tính trên diện tích các loại đất khác nằm trong hành lang an toàn lưới điện.

c) Đối với cây trồng trong và ngoài hành lang an toàn lưới điện nhưng có tán lá nằm trong hành lang an toàn lưới điện:

c.1. Cây trồng có trước khi thông báo thu hồi đất thực hiện dự án và trong hành lang an toàn lưới điện, nếu phải chặt bỏ và cấy trồng mới theo qui định tại khoản 3, Điều 5 Nghị định 106/2005/NĐ-CP thì được bồi thường theo qui định hiện hành.

c.2. Cây trồng có trước khi thông báo thu hồi đất thực hiện dự án và trong hành lang an toàn lưới điện thuộc loại không phải chặt bỏ và cấy trồng mới theo qui định tại khoản 3, Điều 5 Nghị định 106/2005/NĐ-CP hoặc cây ngoài hành lang có nguy cơ vi phạm khoảng cách an toàn qui định tại khoản 2, Điều 5 Nghị định 106/2005/NĐ-CP thì đơn vị quản lý vận hành có quyền kiểm tra, chặt tía cây để đảm bảo an toàn cho đường dây dẫn điện trên không và được hỗ trợ một lần. UBND cấp huyện quyết định mức hỗ trợ nhưng tối đa không quá 30% mức bồi thường theo quy định.

d) Khi thực hiện hỗ trợ bằng tiền quy định tại các mục a, b, c nêu trên, UBND quận, huyện, thị xã có trách nhiệm chỉ đạo Phòng Tài nguyên và Môi trường, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận, huyện, thị xã làm thủ tục ghi hạn chế quyền sử dụng đất trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà (đối với trường hợp đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) hoặc lưu hồ sơ quản lý đất đai để thực hiện việc quản lý

sử dụng đất và ghi hạn chế quyền sử dụng đất khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác phù hợp với đất.”

6) Bổ sung Khoản 1 Điều 29 như sau:

“Kinh phí hỗ trợ cho hộ gia đình, cá nhân thuê, đấu thầu theo quy định này được trích từ số tiền do UBND cấp huyện hỗ trợ cho ngân sách UBND cấp xã khi thu hồi đất.”

7) Sửa đổi, bổ sung khoản 1, 2 Điều 31 như sau:

“1. Nhà ở và công trình xây dựng có phép; nhà ở và công trình xây dựng không phép trước ngày 01/7/2004 của hộ gia đình, cá nhân trên đất có đủ điều kiện được bồi thường tại Điều 7 bản quy định ban hành kèm Quyết định số 108/2009/QĐ-UBND ngày 29/9/2009 của UBND Thành phố được bồi thường bằng 100% đơn giá xây dựng mới do UBND Thành phố ban hành.

Ủy ban nhân dân Thành phố ủy quyền cho Sở Xây dựng quyết định công bố đơn giá xây dựng mới nhà ở, công trình, vật kiến trúc, di chuyển mộ làm căn cứ bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn Thành phố.

2. Bồi thường đối với công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội được xác định như sau:

a) Đối với công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đang sử dụng, phải di chuyển thì mức bồi thường bằng tiền tính bằng giá trị xây dựng mới của công trình có tiêu chuẩn kỹ thuật cùng cấp (theo tiêu chuẩn kỹ thuật do Bộ quản lý chuyên ngành ban hành) cho các đơn vị quản lý, sử dụng, khai thác công trình này tự thực hiện việc xây dựng mới, di chuyển các công trình; nếu công trình không còn sử dụng thì không được bồi thường.

Trường hợp công trình hạ tầng đang sử dụng, phải di chuyển mà chưa được xếp loại vào cấp tiêu chuẩn kỹ thuật thì Sở quản lý chuyên ngành xác định cấp tiêu chuẩn kỹ thuật để tính bồi thường.

b) Đối với các dự án theo tuyến liên quan đến nhiều địa bàn (quận, huyện, xã, phường), việc di chuyển các công trình hạ tầng kỹ thuật đang sử dụng phải thực hiện đồng bộ. Trường hợp các đơn vị có tài sản có văn bản đề nghị được nhận bồi thường bằng hoàn trả công trình (thay việc nhận bồi thường bằng tiền theo quy định tại tiết a, điểm 2 khoản này) thì việc hoàn trả bằng công trình được xem xét, thực hiện như sau:

b1. Căn cứ biên bản điều tra hiện trạng công trình hạ tầng kỹ thuật đang sử dụng, phải di chuyển của Tổ công tác (có xác nhận của UBND cấp xã nơi thu hồi đất và của đơn vị quản lý, sử dụng, khai thác công trình), Chủ đầu tư được giao nhiệm vụ giải phóng mặt bằng có trách nhiệm lập hoặc thuê tổ chức có tư cách pháp nhân lập thiết kế dự toán xây dựng công trình mới có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương gửi cơ quan quản lý Nhà nước chuyên ngành để xin ý kiến thỏa thuận, thẩm định làm cơ sở trình UBND cấp huyện thẩm định, phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ theo quy định.

b2. Giá trị phương án bồi thường, hỗ trợ được phê duyệt là kinh phí để tổ chức thực hiện di chuyển, xây dựng công trình và hoàn trả, bàn giao cho đơn vị có tài sản. Việc tổ chức di chuyển, xây dựng công trình phải thực hiện theo đúng trình tự, quy định về quản lý dự án đầu tư; tài sản thu hồi không còn dùng, được xử lý theo đúng các quy định hiện hành.

Trường hợp đơn vị có tài sản có nhu cầu bổ sung công năng, tăng dung lượng và tiêu chuẩn kỹ thuật thì phân tăng thêm đơn vị phải chi trả.

b3. Đơn vị nhận tiếp nhận tài sản có trách nhiệm thực hiện việc đánh giá, ghi tăng vốn Nhà nước tại doanh nghiệp theo đúng các quy định.”

8) Điều chỉnh một số khoản hỗ trợ quy định tại Điều 35, Điều 38 như sau:

a) Hỗ trợ di chuyển mộ quy định tại khoản 1, 2 Điều 35 từ mức 3.000.000 đồng/mộ thành mức 5.000.000 đồng (*năm triệu đồng*)/mộ.

b) Hỗ trợ di chuyển quy định tại điểm a, khoản 1 Điều 38 từ mức 3.000.000 đồng/chủ sử dụng nhà ở, đất ở (nếu di chuyển chỗ ở trong phạm vi thành phố) thành mức 5.000.000 đồng (*năm triệu đồng*)/chủ sử dụng nhà ở, đất ở; 5.000.000 đồng/chủ sử dụng nhà ở, đất ở (nếu di chuyển chỗ ở về tỉnh, thành phố khác) thành mức 8.000.000 đồng (*tám triệu đồng*)/chủ sử dụng nhà ở, đất ở.

Trường hợp đủ điều kiện được bố trí tái định cư mà tự nguyện bàn giao mặt bằng và tự lo nơi ở tạm cư thì còn được bổ sung hỗ trợ di chuyển chỗ ở tạm 5.000.000 đồng (*năm triệu đồng*)/chủ sử dụng nhà ở, đất ở.

c) Hỗ trợ thuê nhà tạm cư quy định tại điểm b, khoản 1 Điều 38 từ mức 500.000 đồng/nhân khẩu hoặc 1.000.000 đồng/hộ độc thân/tháng thành mức 1.000.000 đồng (*một triệu đồng*)/nhân khẩu thực tế ăn ở tại nơi thu hồi đất/tháng hoặc 2.000.000 đồng (*hai triệu đồng*)/hộ độc thân/tháng, nhưng mức hỗ trợ không quá 6.000.000 đồng (*sáu triệu đồng*)/hộ gia đình/tháng.

Thời gian hỗ trợ tính từ khi bàn giao mặt bằng đến khi có thông báo nhận nhà tái định cư (trường hợp được mua nhà tái định cư); tính từ khi bàn giao mặt bằng đến khi có thông báo nhận đất tái định cư cộng thêm 06 tháng để xây nhà (trường hợp được giao đất tái định cư).

Các trường hợp nhận tiền hỗ trợ để tự lo tái định cư cũng được hỗ trợ tiền thuê nhà ở tạm như các trường hợp được mua nhà, giao đất tái định cư của dự án.

Trường hợp bị thu hồi một phần đất ở mà chủ sử dụng nhà ở, đất ở không được tiêu chuẩn tái định cư nhưng thực tế bị phá dỡ toàn bộ hoặc một phần nhà ở, nếu bàn giao mặt bằng đúng tiến độ thì cũng được hỗ trợ tiền thuê nhà tạm theo mức trên trong 06 tháng (đối với trường hợp bị phá dỡ toàn bộ nhà ở) và 03 tháng (đối với trường hợp bị phá dỡ một phần nhà ở).

9) Sửa đổi khoản 3 Điều 40 như sau:

“3. Chính sách hỗ trợ đào tạo nghề cho người lao động bị thu hồi đất nông nghiệp (thực hiện Quyết định số 52/2012/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ) sẽ được UBND Thành phố quy định chi tiết riêng.

10) Sửa đổi khoản 3 Điều 44 như sau:

“3. Trường hợp chủ đầu tư thực hiện dự án bằng nguồn vốn ngoài ngân sách, không tự lo được quỹ tái định cư, nếu có nhu cầu sử dụng quỹ nhà, đất tái định cư của Thành phố thì phải đề nghị với UBND Thành phố để được xem xét mua nhà, giao đất theo giá sát với giá thị trường.”

11) Sửa đổi Điều 45 như sau:

Điều 45. Chính sách và nguyên tắc bố trí tái định cư nhà ở, đất ở cho hộ gia đình cá nhân (Thực hiện Luật Đất đai, Luật Nhà ở năm 2003; Điều 4, khoản 2 Điều 14, Điều 34 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP; Điều 5 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP; Điều 19 Nghị Định 69/2009/NĐ-CP; Điều 18 Thông tư số 14/2009/TT-BTNMT)

1. Hộ gia đình, cá nhân khi bị Nhà nước thu hồi đất có một trong các điều kiện được bồi thường, hỗ trợ theo giá đất ở, được bố trí tái định cư trong các trường hợp sau:

a) Hộ gia đình, cá nhân phải di chuyển chỗ ở do bị thu hồi hết đất ở mà không có chỗ ở nào khác trong địa bàn xã, phường, thị trấn nơi có đất bị thu hồi (trừ trường hợp hộ gia đình, cá nhân không có nhu cầu tái định cư);

b) Hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi đất mà phần diện tích đất ở còn lại sau thu hồi không đủ điều kiện để ở hoặc xây dựng nhà ở theo quy định của Thành phố mà không có chỗ ở nào khác trong địa bàn xã, phường, thị trấn nơi có đất bị thu hồi;

c) Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất ở nằm trong hành lang an toàn khi xây dựng công trình công cộng có hành lang bảo vệ an toàn phải di chuyển chỗ ở mà không có chỗ ở nào khác trong địa bàn xã, phường, thị trấn nơi có đất bị thu hồi;

d) Các trường hợp cá biệt khác được giải quyết theo văn bản chỉ đạo riêng của UBND Thành phố.

2. Giá thu tiền sử dụng đất, giá bán nhà tái định cư.

a) Giá thu tiền sử dụng đất khi giao đất tái định cư được xác định theo sát giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thị trường trong điều kiện bình thường, cùng với thời điểm và thống nhất với nguyên tắc và phương pháp xác định giá đất ở làm căn cứ bồi thường, hỗ trợ khi thu hồi, được UBND Thành phố phê duyệt cho từng dự án cụ thể (đối với trường hợp có điều chỉnh so với bảng giá đất hàng năm) cùng với việc phê duyệt giá đất ở làm căn cứ bồi thường, hỗ trợ khi thu hồi đất.

Chủ đầu tư hoặc tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư có trách nhiệm thuê tổ chức tư vấn có chức năng thẩm định giá theo quy định của Bộ Tài chính để xác định giá thu tiền sử dụng đất, có chứng thư thẩm định giá gửi UBND cấp huyện xem xét, đề xuất, báo cáo Sở Tài chính thẩm tra, trình UBND Thành phố quyết định đối với giá thu tiền sử dụng đất tái định cư.

Chi phí thuê tổ chức tư vấn để xác định lại giá đất ở theo quy định này được tính vào chi phí phục vụ công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của dự án.

b) Giá bán nhà tái định cư được xác định sát với giá chuyển nhượng thực tế trên thị trường, đảm bảo không thấp hơn tiền sử dụng đất phân bổ và chi phí thực tế.

Ủy ban nhân dân Thành phố ủy quyền cho Sở Tài chính quyết định giá bán căn hộ chung cư tái định cư cho từng tầng, loại nhà, theo vị trí của từng dự án cụ thể. Công ty TNHH MTV Quản lý và Phát triển nhà Hà Nội thuê đơn vị tư vấn thẩm định giá xác định, xem xét báo cáo Sở Tài chính thẩm tra, phê duyệt.

Đối với các căn hộ tái định cư tại khu tái định cư đã xác định giá bán theo nguyên tắc này, nếu áp dụng tiếp cho các dự án sau mà giá thị trường có biến động thì Sở Tài chính phê duyệt tỷ lệ % điều chỉnh tăng, giảm cho phù hợp để áp dụng.

c) Khi thực hiện chính sách giá tái định cư theo quy định tại khoản này, người bị thu hồi đất được lựa chọn theo phương án bố trí tái định cư của chủ đầu tư đã được thỏa thuận cho dự án theo quy định tại khoản 12, khoản 13 Điều này hoặc mua nhà, đất thương mại tại các dự án phát triển khu đô thị mới trên địa bàn Thành phố.

3. Hỗ trợ tái định cư.

a) Khi Nhà nước thu hồi đất (toàn bộ thửa đất ở), hộ gia đình, cá nhân có đủ điều kiện được bố trí tái định cư mà số tiền được bồi thường, hỗ trợ nhỏ hơn giá trị một suất tái định cư tối thiểu ($40m^2$ đất; $45m^2$ nhà chung cư) thì được hỗ trợ khoản chênh lệch này.

Trường hợp sau khi đã được hưởng khoản hỗ trợ chênh lệch mà tổng số tiền bồi thường, hỗ trợ trong phương án vẫn chưa đủ nộp tiền sử dụng đất, tiền mua nhà tái định cư theo phương án được phê duyệt thực tế, nếu có nguyện vọng và có đơn đề nghị thì được trả dần số tiền còn thiếu theo quy định hiện hành của UBND Thành phố;

Trường hợp không nhận đất ở, nhà ở tại khu tái định cư thì được hỗ trợ bằng tiền theo quy định tại tiết b, điểm 3 khoản này.

b) Khi Nhà nước thu hồi đất hộ gia đình, cá nhân có đủ điều kiện được bố trí tái định cư (kể cả trường hợp quy định tại tiết a, điểm 3 khoản này), mà có nguyện vọng tự lo chỗ ở thì được hỗ trợ một khoản bằng tiền 100.000.000đồng/hộ gia đình (*một trăm triệu đồng*).

4. Trường hợp nếu người bị thu hồi đất không đủ khả năng mua nhà ở, đất ở tái định cư thì được xem xét giải quyết cho thuê, thuê mua hoặc mua nhà ở cho người có thu nhập thấp theo quy định tại Quyết định số 67/2009/QĐ-TTg ngày 24 tháng 4 năm 2009 của Thủ tướng Chính phủ về việc ban hành một số cơ chế, chính sách phát triển nhà ở cho người có thu nhập thấp tại khu vực đô thị và Thông tư số 36/2009/TT-BXD ngày 16 tháng 11 năm 2009 của Bộ Xây dựng hướng dẫn việc bán, cho thuê, cho thuê mua và quản lý sử dụng nhà ở cho người có thu nhập thấp tại khu vực đô thị trên cơ sở quỹ nhà của Thành phố.

5. Nguyên tắc bố trí tái định cư và ưu tiên trong bố trí tái định cư

Căn cứ quỹ đất, quỹ nhà tái định cư hiện có (khu vực, cơ cấu vị trí các thửa đất, loại nhà, số lượng, diện tích, cơ cấu căn hộ), UBND cấp huyện có trách nhiệm phê duyệt quy chế bắt thăm xác định vị trí nhà, đất tái định cư của dự án, đảm bảo công khai, công bằng, dân chủ và đúng pháp luật, đồng thời thực hiện chính sách ưu tiên trong bố trí tái định cư như sau:

a) Ưu tiên tái định cư tại chỗ cho người bị thu hồi đất tại nơi có đất thuộc phạm vi dự án có dự án tái định cư;

b) Ưu tiên bố trí vị trí thuận lợi cho chủ sử dụng nhà đất bàn giao mặt bằng sớm nhất, chủ sử dụng nhà đất có vị trí thuận lợi tại nơi bị thu hồi và đối tượng là gia đình chính sách.

12) Sửa đổi Điều 47 như sau:

“Điều 47. Bố trí tái định cư bằng đất ở cho hộ gia đình, cá nhân

Trường hợp Nhà nước có quỹ đất để giao và hộ gia đình, cá nhân có đủ điều kiện và có yêu cầu được bố trí tái định cư bằng giao đất, thì được giao đất tái định cư theo chính sách giá quy định tại điểm 2, khoản 11 Điều này với diện tích căn cứ vào diện tích đất ở bị thu hồi, điều kiện quỹ đất tái định cư của dự án và hạn mức giao đất ở mới theo quy định của UBND Thành phố, cụ thể như sau:

a) Từ 40m² đến 90m² khi giao đất tái định cư tại các phường;

b) Từ 60m² đến 120m² khi giao đất tái định cư tại thị trấn, các xã ven đô thuộc các huyện giáp với các phường của quận và các xã thuộc thị xã (Phân loại xã ven đô theo quy định hiện hành của UBND Thành phố);

c) Từ 80m² đến 180m² khi giao đất tái định cư tại các xã đồng bằng;

d) Từ 120m² đến 240m² khi giao đất tái định cư tại các xã trung du;

đ) Từ 150m² đến 300m² khi giao đất tái định cư tại các xã miền núi.

2. Giao đất tái định cư trong trường hợp bị thu hồi toàn bộ nhà ở, đất ở.

a) Trường hợp diện tích đất bị thu hồi đủ điều kiện được bồi thường theo giá đất ở thì được giao diện tích tái định cư bằng diện tích đất ở bị thu hồi nhưng không thấp hơn diện tích suất tái định cư tối thiểu và không vượt quá hạn mức giao đất theo quy định tại điểm 1 khoản này.

b) Trường hợp diện tích đất bị thu hồi không đủ điều kiện được bồi thường theo giá đất ở nhưng được hỗ trợ theo giá đất ở thì được giao diện tích đất tái định cư bằng diện tích được hỗ trợ theo đất ở bị thu hồi nhưng không thấp hơn diện tích suất tái định cư tối thiểu và không vượt quá hạn mức tái định cư tối thiểu (theo từng khu vực) quy định tại điểm 1 khoản này.

3. Giao đất tái định cư trong trường hợp thu hồi một phần nhà ở, đất ở.

Diện tích đất được xét giao tái định cư được xác định bằng diện tích đất giao tái định cư như đối với trường hợp bị thu hồi toàn bộ nhà ở, đất ở quy định tại điểm 2 khoản này trừ diện tích đất còn lại ngoài chỉ giới giải phóng mặt bằng, nhưng diện tích đất giao tái định cư cho một chủ sử dụng nhà ở, đất ở không thấp hơn 40m².

4. Đối với các trường hợp đặc thù, phù hợp với thực tế của địa phương, UBND cấp huyện nghiên cứu, trình UBND Thành phố xem xét quyết định.”

13) Sửa đổi Điều 48 như sau:

“Điều 48. Bố trí tái định cư bằng nhà chung cư cao tầng đối với hộ gia đình, cá nhân

Trường hợp hộ gia đình, cá nhân có đủ điều kiện được bố trí tái định cư bằng nhà chung cư, có yêu cầu thì được mua nhà tái định cư theo chính sách giá quy định tại điểm 2, khoản 11 Điều này; diện tích căn hộ, số lượng căn hộ bố trí tái định cư cho các hộ gia đình (trừ trường hợp quy định tại điểm 3, khoản 11 Điều này) căn cứ vào điều kiện quỹ nhà tái định cư của dự án, diện tích nhà, đất bị thu hồi, khả năng tài chính của các hộ.

Trường hợp đủ điều kiện được bố trí tái định cư, nhưng không mua nhà tái định cư do Thành phố bố trí, có nhu cầu mua nhà ở thương mại tại các dự án phát triển nhà ở thì được Sở Xây dựng giới thiệu tới các dự án. Khi đó, hộ gia đình, cá nhân được hỗ trợ tiền tự lo tái định cư theo quy định tại tiết b, điểm 3 khoản 11 Điều này.”

14) Sửa đổi, bổ sung điểm b1, khoản 2 Điều 53 như sau:

“b.1. Ủy ban nhân dân cấp xã có văn bản xác nhận các nội dung:

- Xác định nhà, đất trong phạm vi thu hồi của hộ gia đình, cá nhân có tranh chấp, khiếu kiện hay không có tranh chấp, khiếu kiện;

- Căn cứ hồ sơ quản lý đất đai, xây dựng lưu trữ theo quy định tại UBND cấp xã để xác định các điều kiện được bồi thường hoặc không được

bồi thường theo các nội dung quy định tại khoản 5 Điều 7 bản quy định ban hành kèm Quyết định số 108/2009/QĐ-UBND ngày 29/9/2009 của UBND Thành phố;

- Căn cứ hồ sơ quản lý đất đai, xác nhận thời điểm đất bắt đầu sử dụng theo mục đích sử dụng hiện trạng, thời điểm bắt đầu chuyển mục đích sử dụng đất theo hiện trạng; thời điểm xây dựng nhà, công trình trên đất nằm trong chỉ giới giải phóng mặt bằng của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trong phạm vi thu hồi đất. Trường hợp không có hồ sơ thì tổ chức lấy ý kiến của Mặt trận tổ quốc cấp xã và những người đã từng cư trú tại địa phương cùng thời điểm bắt đầu sử dụng đất để làm căn cứ xác nhận,

Các trường hợp có tranh chấp, khiếu kiện, UBND cấp xã phải báo cáo UBND cấp huyện xem xét, kết luận, giải quyết làm căn cứ lập, phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo quy định;

- Xác nhận việc phải di chuyển chỗ ở của hộ gia đình, cá nhân do bị thu hồi đất; điều kiện nhà ở, đất ở của hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn xã, phường, thị trấn nơi có đất bị thu hồi;

- Xác nhận nhân khẩu trực tiếp sản xuất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân khi bị thu hồi đất nông nghiệp.

15) Sửa đổi điểm g, khoản 1 Điều 54 như sau:

“g) Phương án tái định cư; phương án di dời đối với tổ chức (nếu có).”

16) Sửa đổi khoản 6 và bổ sung khoản 7 Điều 62 (trách nhiệm của chủ đầu tư, Tổ chức phát triển quỹ đất được giao đất để giải phóng mặt bằng theo quy hoạch) như sau:

“6. Chủ đầu tư có trách nhiệm thuê tư vấn xác định giá đất ở theo quy định tại điểm 2, khoản 1 và tiết a, điểm 2, khoản 11 Điều này (nếu dự án phải bố trí tái định cư); chủ động chuẩn bị quỹ tái định cư và chỗ ở mới cho người dân.

7. Đối với dự án công trình theo tuyến hoặc có quy mô thu hồi đất lớn, trường hợp phải phân kỳ thu hồi đất, tổ chức thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thì chủ đầu tư hoặc tổ chức được giao nhiệm vụ giải phóng mặt bằng căn cứ phạm vi, đối tượng và tình hình thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đề xuất UBND cấp huyện xem xét, báo cáo UBND Thành phố chỉ đạo việc thực hiện.”

17) Bổ sung khoản 8, khoản 9 Điều 63 (trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp huyện) **như sau:**

“8. Đề xuất, báo cáo Sở Tài chính thẩm tra, trình UBND Thành phố phê duyệt điều chỉnh giá đất theo quy định tại điểm 2, khoản 1 và tiết a, điểm 2 khoản 11 Điều này (nếu dự án phải bố trí tái định cư).

9. Báo cáo, đề xuất việc phân kỳ thu hồi đất, giải phóng mặt bằng dự án, công trình theo tuyến và có quy mô thu hồi đất lớn (nếu có).”

18) Bổ sung khoản 2, Điều 68 (trách nhiệm của Sở Tài chính) **như sau:**

“f) Hướng dẫn cụ thể về trình tự, thủ tục xác định giá đất, giá nhà sát với giá thị trường trong điều kiện bình thường (từ khâu xác lập danh sách các các tổ chức tư vấn thẩm định giá có tư cách pháp nhân, năng lực; quy trình xác định, thẩm tra, các hồ sơ liên quan khi đề xuất gửi Sở Tài chính để thẩm tra, trình UBND Thành phố quyết định điều chỉnh giá).”

19) Sửa đổi điểm c và bổ sung điểm e khoản 4 Điều 68 (trách nhiệm của Sở Xây dựng) **như sau:**

“c) Giới thiệu quỹ nhà ở thương mại từ các dự án phát triển nhà ở trên địa bàn Thành phố cho UBND các quận, huyện, thị xã, các hộ gia đình có nhu cầu mua nhà ở thương mại;

e) Quyết định ban hành và công bố hằng năm đơn giá xây dựng mới nhà ở, công trình, vật kiến trúc, di chuyển mộ làm căn cứ bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn Thành phố.”

Điều 2. Xử lý một số vấn đề phát sinh khi ban hành quyết định.

1. Đối với những dự án, hạng mục đã chi trả xong việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư trước ngày quy định này có hiệu lực thi hành thì không áp dụng hoặc không điều chỉnh theo quy định này.

2. Đối với những dự án, hạng mục đã phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư hoặc đang thực hiện chi trả bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo phương án đã được phê duyệt trước ngày quy định này có hiệu lực thi hành thì thực hiện theo phương án đã phê duyệt, không áp dụng hoặc điều chỉnh theo quy định này. Trường hợp thực hiện bồi thường chậm thì giá đất để thực hiện bồi thường, hỗ trợ thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 9 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP và khoản 1, Điều 1 Quyết định này.

3. Quá trình thực hiện nếu có vướng mắc, các Sở, Ban, Ngành, UBND cấp huyện, các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất, cho thuê đất; Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường giải phóng mặt bằng cần phản ánh kịp thời về Ban chỉ đạo giải phóng mặt bằng Thành phố để tổng hợp, cùng Liên ngành nghiên cứu, báo cáo UBND Thành phố.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành sau 10 ngày kể từ ngày ký. Bãi bỏ những quy định trước đây trái với quy định tại Quyết định này.

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố; Giám đốc các Sở, Ban, Ngành; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các quận, huyện và thị xã Sơn Tây; các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận.

- Như Điều 3;
- Thủ tướng Chính phủ;
- Đ/c Bí thư Thành ủy;
- Đ/c Chủ tịch UBND Thành phố;
- Đ/c Chủ tịch HĐND Thành phố;
- Thường trực Thành ủy;
- Thường trực HĐND TP;
- Văn phòng Chính phủ;
- Các Bộ: TN&MT, Xây dựng, Tư pháp, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính;
(để báo cáo)
- Các Đ/c Phó Chủ tịch UBND TP;
- Cục Kiểm tra văn bản (Bộ Tư pháp);
- Website Chính phủ;
- Văn phòng Thành ủy;
- Văn phòng HĐND&Đ QBQHHN;
- CPVP, TH, Phòng chuyên viên;
- Trung tâm công báo
- Lưu: TN(th,qn: 9b), VT (130b)

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Vũ Hồng Khanh