

Số: 33 /2008/QĐ-UBND

Hà Nội, ngày 09 tháng 6 năm 2008

**QUYẾT ĐỊNH**

**Quy định thực hiện khoản 2 Điều 40 Quyết định số 137/2007/QĐ-UBND ngày 30/11/2007 của UBND Thành phố về thực hiện Điều 48 Nghị định 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ trên địa bàn Thành phố.**

**ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

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

Căn cứ Pháp lệnh Thủ đô và Nghị định số 92/2005/NĐ-CP ngày 12/7/2005 về quy định chi tiết thi hành Pháp lệnh Thủ đô;

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 về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất, số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 quy định bổ sung về 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 Quyết định số 137/2007/QĐ-UBND ngày 30/11/2007 của UBND 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;

Xét đề nghị của Liên ngành: Ban chỉ đạo Giải phóng mặt bằng Thành phố, Sở Tài chính, Sở Xây dựng, Cục Thuế tại Tờ trình số 194 /TTrLN-BCĐ ngày 27/5/2008; của Sở Tài nguyên và môi trường tại Tờ trình số 119/TTr-TN&MT-KH ngày 3/6/2008 và Báo cáo thẩm định số 909/STP-VBPQ ngày 2/6/2008 của Giám đốc Sở Tư pháp;

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1. Phạm vi, đối tượng áp dụng**

**1. Phạm vi áp dụng**

a) Quyết định này quy định chính sách bồi thường bằng đất ở hoặc nhà ở hoặc bằng tiền khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp đối với hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp bị thu hồi trên 30% diện tích đất nông

nghiệp được giao, thực hiện Điều 48 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ.

b) Các trường hợp chủ đầu tư thỏa thuận nhận chuyển nhượng, góp vốn bằng quyền sử dụng đất và làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện các dự án đầu tư sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp; các trường hợp chuyển đổi mục đích sử dụng đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp; đất nông nghiệp là vườn, ao trong cùng một thửa đất có nhà ở của hộ gia đình, cá nhân trong khu dân cư đã được bồi thường theo quy định tại khoản 2 Điều 13 Quyết định số 137/2007/QĐ-UBND ngày 30/11/2007 của UBND Thành phố không thuộc đối tượng thực hiện quyết định này.

## 2. Đối tượng áp dụng

Là hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất trên diện tích đất nông nghiệp được giao theo Nghị định 64/CP của Chính phủ hoặc phương án giao đất nông nghiệp theo quy định của pháp luật (nơi chưa được giao theo Nghị định 64/CP của Chính phủ do có quy hoạch đô thị) khi Nhà nước thu hồi trên 30% đất nông nghiệp được giao thì được giải quyết bồi thường bằng đất ở hoặc bằng nhà ở căn hộ chung cư cao tầng hoặc bằng tiền theo quy định này. Việc bồi thường cho hộ gia đình, cá nhân theo quy định tại chính sách này chỉ được thực hiện một lần.

Các trường hợp nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp nhưng không phải là người trực tiếp sản xuất nông nghiệp thì không thuộc đối tượng thực hiện quyết định này.

## **Điều 2. Nguyên tắc giao đất ở hoặc bán nhà ở hoặc bồi thường bằng tiền; hạn mức diện tích giao đất ở, bán nhà ở căn hộ**

### 1. Nguyên tắc

a) Tại các xã, thị trấn thuộc các huyện thì áp dụng hình thức giao đất ở có hạ tầng kỹ thuật; tại các phường thuộc các quận thì áp dụng hình thức bán nhà ở căn hộ trong quỹ nhà tái định cư. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân không có nhu cầu nhận đất ở, nhà ở thì được bồi thường bằng tiền. Việc bồi thường bằng tiền thực hiện theo quy định tại Điều 5 của Quyết định này.

b) Hộ gia đình, cá nhân tại các xã ven đô, thị trấn đủ điều kiện được giao đất ở, nếu không nhận đất, có nguyện vọng mua nhà ở căn hộ chung cư mà trên địa bàn huyện đó có quỹ nhà ở tái định cư thì được mua căn hộ trong quỹ nhà đó.

c) Các hộ gia đình, cá nhân khi nhận nhà ở căn hộ, đất ở phải nộp tiền sử dụng đất ở, tiền mua nhà một lần theo quy định vào ngân sách Thành phố, không áp dụng hình thức trả chậm.

d) Việc áp dụng hình thức giao đất, bán nhà ở căn hộ hoặc nhận bằng tiền do cấp có thẩm quyền xem xét, quyết định căn cứ vào điều kiện quỹ đất, quỹ nhà của từng địa phương đối với từng dự án cụ thể.

## 2. Hạn mức giao đất ở, bán nhà ở

a) Căn cứ quỹ đất thực tế của Thành phố, hạn mức giao đất ở cho các hộ gia đình, cá nhân tại khu vực các huyện áp dụng theo quy định tại Quyết định số 26/2008/QĐ-UBND ngày 28/5/2008 của UBND Thành phố, cụ thể như sau:

- + Thị trấn và các xã ven đô:  $60m^2$ ,
- + Xã Đồng bằng:  $80m^2$ ,
- + Xã Trung du:  $120m^2$ .

b) Hạn mức diện tích nhà ở tại khu vực các quận và các trường hợp quy định tại điểm b khoản 1 Điều 2.

Hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi đất tại các phường và các trường hợp quy định tại điểm b khoản 1 Điều 2 được mua 01 căn hộ chung cư cao tầng theo khả năng, cơ cấu diện tích quỹ nhà tái định cư của Thành phố và phù hợp với diện tích đất nông nghiệp thu hồi, nhưng diện tích sàn căn hộ không quá  $80m^2$ . Trường hợp diện tích bố trí lớn hơn thì phần diện tích lớn hơn phải mua theo giá quy định nhân hệ số bằng 1,2.

c) Đối với hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi diện tích đất nông nghiệp nhỏ hơn hạn mức tại khoản a và nhỏ hơn  $40m^2$  đối với các phường, nhưng đó là thửa đất cuối cùng của hộ gia đình, cá nhân được giao và trước đó đã nhiều lần bị thu hồi diện tích đất nông nghiệp được giao để thực hiện các dự án thì được bồi thường diện tích đất ở đủ theo hạn mức (đối với các huyện) hoặc được mua 01 căn hộ không quá  $80m^2$  (đối với các quận). Diện tích đất giao vượt diện tích đất thu hồi gia đình phải nộp tiền sử dụng đất theo giá đất do UBND Thành phố quy định tại thời điểm giao đất; diện tích nhà lớn hơn 2 lần diện tích đất thu hồi thì phần diện tích lớn hơn phải mua theo giá quy định nhân hệ số bằng 1,2.

## **Điều 3. Quỹ đất ở, nhà ở để bồi thường**

1. Quỹ đất giao cho các hộ gia đình được xác định theo quy hoạch đất ở trên địa bàn huyện có đất bị thu hồi.

2. Quỹ nhà ở căn hộ được xác định tại các khu nhà tái định cư của Thành phố trên địa bàn các quận, huyện.

3. Trường hợp khi thu hồi đất nông nghiệp mà Chủ đầu tư chưa bố trí được quỹ nhà ở, đất ở thì UBND quận, huyện ghi nhận diện tích đất ở và nhà

ở căn hộ sẽ giao, bán cho các hộ gia đình, cá nhân. Thời gian giao đất ở hoặc bán nhà ở căn hộ cho các hộ gia đình, cá nhân chậm nhất là 03 năm kể từ khi các hộ gia đình, cá nhân bàn giao diện tích đất nông nghiệp bị thu hồi. Giá đất ở, nhà ở được xác định theo mặt bằng chính sách giá tại thời điểm bàn giao đất, bán nhà; phần diện tích nhà, đất lớn hơn được xác định theo quy định tại điểm b, c khoản 2 Điều 2 bản quy định này.

Thực hiện theo khoản này, Chủ đầu tư phải cam kết ghi nhận nợ với Ủy ban nhân dân các quận, huyện.

4. Trình tự, thủ tục giao đất ở, bán nhà ở cho các hộ gia đình, cá nhân được thực hiện theo quy định tại Quyết định 137/2007/QĐ-UBND ngày 30/11/2007 của UBND Thành phố.

#### **Điều 4. Giá thu tiền khi giao đất ở, bán nhà ở**

1. Giá đất ở giao cho các hộ gia đình, cá nhân bằng giá loại đất nông nghiệp tương ứng đã thu hồi (theo phương án bồi thường, hỗ trợ được duyệt) cộng với chi phí đầu tư hạ tầng khu dân cư, nhưng không cao hơn giá đất ở có điều kiện tương ứng tại thời điểm thu hồi đất đã được UBND Thành phố quy định và công bố.

Ủy ban nhân dân các huyện có trách nhiệm xác định cụ thể giá đất ở tại nơi tái định cư (có tính đến các vị trí khác nhau trong khu tái định cư) phù hợp với mặt bằng chính sách giá bồi thường tại thời điểm, báo cáo Sở Tài chính thẩm định, trình UBND Thành phố phê duyệt.

2. Giá bán nhà ở căn hộ áp dụng như đối với các trường hợp khi thu hồi đất ở quy định tại Quyết định 137/2007/QĐ-UBND ngày 30/11/2007 của UBND Thành phố.

#### **Điều 5. Bồi thường bằng tiền cho hộ gia đình, cá nhân không có nguyện vọng nhận đất ở hoặc nhà ở căn hộ**

1. Hộ gia đình, cá nhân được giao đất ở mà không có nguyện vọng nhận đất ở thì được bồi thường bằng tiền. Số tiền được tính như sau:

$$T = [(G_d - (G_{nn} + P_{pt})) \times S_d]$$

Trong đó:

T: Số tiền được nhận bồi thường,

$G_d$ : Giá đất ở tại vị trí được giao theo bảng giá đất do UBND Thành phố ban hành,

$G_{nn}$ : Giá đất nông nghiệp tương ứng bị thu hồi theo bảng giá đất do UBND Thành phố ban hành,

$P_{pt}$ : Chi phí đầu tư hạ tầng bình quân khu dân cư,

S<sub>4</sub>: Diện tích đất được giao cho hộ gia đình, cá nhân theo quy định.

Trường hợp chưa xác định được vị trí giao đất ở cho hộ gia đình, cá nhân thì giá đất ở làm cơ sở tính bồi thường (Gđ) được tính theo vị trí 2 của đường phố có tên tiếp giáp với khu đất nông nghiệp bị thu hồi trong bảng giá đất do UBND Thành phố ban hành. Trường hợp khu đất nông nghiệp bị thu hồi tiếp giáp với nhiều vị trí thì lấy vị trí 2 của đường, phố có mức giá cao nhất.

2. Hộ gia đình, cá nhân được mua căn hộ chung cư cao tầng nhưng không có nhu cầu mua, có nguyện vọng nhận bằng tiền thì được bồi thường bằng tiền. Mức giá bồi thường được xác định theo quy định tại khoản 1 Điều này với hạn mức đất ở để tính bồi thường là 40m<sup>2</sup>/hộ.

3. Trường hợp diện tích đất nông nghiệp thu hồi của các hộ gia đình, cá nhân nhỏ hơn hạn mức nêu tại điểm a khoản 2 Điều 2 và nhỏ hơn 40m<sup>2</sup> (đối với các phường) thì tính tiền theo diện tích đất thực tế bị thu hồi; Trường hợp đó là thửa đất nông nghiệp cuối cùng của hộ gia đình, cá nhân được giao mà trước đó đã nhiều lần bị thu hồi diện tích đất nông nghiệp thì được tính tiền theo hạn mức.

#### **Điều 6. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân các quận, huyện**

1. Ủy ban nhân dân các huyện xác định cụ thể vị trí, diện tích khu đất trong quỹ đất nông nghiệp, đất nông nghiệp xen kẹt trong khu dân cư, đất công chưa sử dụng, đất thu hồi do để hoang hóa, vi phạm Luật Đất đai phù hợp với quy hoạch đất ở được phê duyệt, báo cáo UBND Thành phố chấp thuận làm căn cứ lập dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật các khu tái định cư.

2. Lập, quyết định phê duyệt hoặc trình cấp có thẩm quyền phê duyệt dự án xây dựng khu tái định cư phù hợp với quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội; Quyết định phê duyệt phương án giao đất ở (đối với các huyện), phương án bán nhà ở căn hộ (đối với các quận) ngay khi phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ khi thu hồi đất nông nghiệp; Quyết định giao đất ở cho các hộ gia đình, cá nhân (đối với các huyện); tổng hợp theo dõi quá trình thực hiện chính sách trên địa bàn đảm bảo đồng bộ, chính xác, khách quan.

3. Chi đạo Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư quận, huyện và UBND các xã, phường, thị trấn rà soát, lập danh sách cụ thể các hộ gia đình, cá nhân có đất nông nghiệp bị thu hồi trên 30% diện tích đất nông nghiệp được giao làm căn cứ lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của dự án theo quy định; quản lý và lưu trữ hồ sơ, danh sách các hộ gia đình, cá nhân đã được giao đất ở, bán nhà ở và nhận tiền bồi thường trên địa bàn.

4. Thu tiền khi giao đất ở; phối hợp với Sở Xây dựng lập hồ sơ bán nhà và thu tiền bán nhà ở nộp ngân sách Thành phố theo quy định.

#### **Điều 7. Trách nhiệm của chủ đầu tư**

1. Các chủ đầu tư sử dụng đất nông nghiệp chủ động lập dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu tái định cư; mua quỹ nhà tái định cư để bồi thường cho các hộ gia đình, cá nhân. Trường hợp không chuẩn bị được quỹ đất, quỹ nhà thì được Thành phố bố trí sử dụng quỹ nhà, quỹ đất tại các khu tái định cư của Thành phố. Khi đó, chủ đầu tư phải nộp tiền cho ngân sách Thành phố tương đương giá thu tiền khi giao đất, bán nhà cho các hộ gia đình. Chủ đầu tư không phải nộp tiền sử dụng đất khi được giao đất để xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu tái định cư.

2. Chi phí do chủ đầu tư lập dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu tái định cư; mua nhà tái định cư; tiền mua quỹ nhà, đất tái định cư của Thành phố được khấu trừ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp ngân sách Thành phố tại nơi thực hiện dự án.

3. Đối với chủ đầu tư thực hiện các dự án đầu tư công trình công cộng theo phương thức xã hội hóa; dự án đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn ngân sách Nhà nước Thành phố, Ngân sách Trung ương thì kinh phí nêu tại khoản 1, 2 nêu trên được xác định trong tổng chi phí bồi thường hỗ trợ, tái định cư của dự án, chủ đầu tư thực hiện chi trả theo quy định.

4- Trường hợp trên địa bàn có nhiều dự án đồng thời thực hiện việc thu hồi đất, giải phóng mặt bằng thì Ủy ban nhân dân các quận, huyện chủ trì cùng các Sở, ngành liên quan cân đối, phân bổ kinh phí ứng trước cho các dự án, phù hợp với những quy định tại quyết định này.

#### **Điều 8. Trách nhiệm của hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi trên 30% đất nông nghiệp được giao**

1. Chấp hành việc bàn giao mặt bằng sau khi nhận được Quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của UBND quận, huyện.

2. Xác nhận diện tích đất nông nghiệp còn lại khi Nhà nước thu hồi nốt sẽ không được nhận đất ở; nhà ở hoặc bằng tiền, đảm bảo nguyên tắc chỉ được bồi thường một lần, để lưu hồ sơ quản lý đất đai, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của UBND phường, xã, thị trấn.

#### **Điều 9. Hiệu lực thi hành**

1. Quyết định này quy định thực hiện khoản 2 Điều 40 Quyết định số 137/2007/QĐ-UBND ngày 30/11/2007 của UBND Thành phố, có hiệu lực kể từ ngày 01/01/2008 (ngày Quyết định số 137/2007/QĐ-UBND ngày 30/11/2007 của UBND Thành phố có hiệu lực thi hành). Những phương án

bồi thường, hỗ trợ đã phê duyệt sau ngày 01/01/2008 theo quy định tại Quyết định số 137/2007/QĐ-UBND ngày 30/11/2007 của UBND Thành phố, đã thực hiện phương án thì được bồi thường bổ sung theo Quyết định này.

2. Những phương án bồi thường, hỗ trợ đã phê duyệt trước ngày ban hành Quyết định này nhưng chưa thực hiện phương án thì được điều chỉnh, bổ sung theo quyết định này.

**Điều 10.** Chánh Văn phòng UBND Thành phố; Giám đốc các Sở, Ban, Ngành; Chủ tịch UBND các quận, huyện; các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**Nơi nhận:**

- Thủ tướng Chính phủ;
- Văn phòng Quốc hội;
- Các Bộ: Tài chính, Tư pháp, TN&MT, Xây dựng, KH&ĐT;
- Đ/c Bí thư Thành ủy;
- Đ/c Chủ tịch UBND Thành phố;
- Thường trực Thành ủy;
- Thường trực HĐND Thành phố;  
(để báo cáo)
- Các Phó Chủ tịch UBND Thành phố;
- Như Điều 10;
- CPVP, THKT, tổ chuyên viên, Nn, Nth;
- Trung tâm đăng công báo;
- Lưu, Nth (3b), VT (120b). ✓

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



**Vũ Hồng Khanh**