

THÀNH PHỐ**ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH****CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 167/2006/QĐ-UBND

*Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 16 tháng 11 năm 2006***QUYẾT ĐỊNH**

**Về phương thức mua, bán căn hộ chung cư hoàn chỉnh và
chuyển nhượng nền đất ở đã có hạ tầng kỹ thuật để bố trí
tái định cư cho các hộ dân đang tạm cư trong thời gian dài
trên địa bàn thành phố**

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Luật Đất đai 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 188/2004/NĐ-CP ngày 16 tháng 11 năm 2004 của Chính phủ về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất;

Căn cứ Nghị định số 101/2005/NĐ-CP ngày 03 tháng 8 năm 2005 của Chính phủ về Thẩm định giá;

Căn cứ Thông tư số 05/2006/TT-BXD ngày 01 tháng 11 năm 2006 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 90/2006/NĐ-CP ngày 06 tháng 9 năm 2006 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;

Thực hiện chỉ đạo của Ban Thường vụ Thành ủy tại Công văn số 110-CV/TU ngày 22 tháng 9 năm 2006 về tập trung chỉ đạo giải quyết tái định cư cho các hộ đang tạm cư trong thời gian dài trên địa bàn thành phố;

Căn cứ Nghị quyết số 57/2006/NQ-HĐND ngày 26 tháng 9 năm 2006 của Hội đồng nhân dân thành phố 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 Chỉ thị số 32/2006/CT-UBND ngày 13 tháng 10 năm 2006 của Ủy ban nhân dân thành phố về tập trung giải quyết tái định cư cho các hộ đang tạm cư trong thời gian dài trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Tài chính tại các Công văn số 8980/STC-BVG ngày 11 tháng 10 năm 2006, số 10073/STC-BVG ngày 13 tháng 11 năm 2006 và Sở Tư pháp tại Công văn số 3400/STP-VB ngày 25 tháng 10 năm 2006,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Quyết định này quy định về phương thức mua, bán căn hộ chung cư hoàn chỉnh và chuyển nhượng nền đất ở đã có hạ tầng kỹ thuật để bố trí tái định cư cho các hộ dân đang tạm cư trong thời gian dài trên địa bàn thành phố.

Điều 2. Phương thức xác định giá mua căn hộ chung cư hoàn chỉnh và giá nhận chuyển nhượng nền đất ở đã có hạ tầng kỹ thuật

Giá mua căn hộ chung cư và giá nhận chuyển nhượng nền đất ở đã có hạ tầng kỹ thuật được xác định theo giá thị trường trong điều kiện giao dịch bình thường theo phương pháp so sánh được quy định tại Thông tư số 17/2006/TT-BTC ngày 13 tháng 3 năm 2006 của Bộ Tài chính về hướng dẫn thực hiện Nghị định số 101/2005/NĐ-CP ngày 03 tháng 8 năm 2005 của Chính phủ về thẩm định giá, tại thời điểm ký hợp đồng mua, bán, chuyển nhượng giữa Ủy ban nhân dân các quận, huyện (bên mua) với những tổ chức, cá nhân có nhà, đất cần bán hoặc chuyển nhượng (bên bán), cụ thể:

Phương pháp so sánh là phương pháp thẩm định giá dựa trên cơ sở phân tích mức giá của các tài sản tương tự với tài sản cần thẩm định giá đã giao dịch thành công hoặc đang mua, bán, hoặc chuyển nhượng trên thị trường vào thời điểm thẩm định giá hoặc gần với thời điểm thẩm định giá để ước tính giá trị thị trường của tài sản cần thẩm định giá.

Điều 3. Về thẩm quyền của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận, huyện

1. Chịu trách nhiệm trong việc mua căn hộ chung cư hoàn chỉnh, nhận chuyển nhượng nền đất ở đã có hạ tầng kỹ thuật, cụ thể:

a) Xác định nhu cầu bố trí tái định cư của các hộ dân bị thu hồi đất và đang tạm cư trên địa bàn quận, huyện; nêu rõ số lượng, cơ cấu diện tích căn hộ, diện tích nền đất ở;

b) Thông báo chào mua công khai nhu cầu về quỹ nhà, đất tái định cư và thời gian thực hiện việc mua, bán, chuyển nhượng trên 03 tờ báo ngày của thành phố trong 03 số liên tục;

c) Quyết định giá mua căn hộ chung cư hoàn chỉnh hoặc giá nhận chuyển nhượng nền đất ở đã có hạ tầng kỹ thuật, phê duyệt giá bán căn hộ chung cư hoàn chỉnh hoặc giá chuyển nhượng nền đất ở đã có hạ tầng kỹ thuật; phê duyệt tạm ứng tiền từ nguồn kinh phí bồi thường của dự án để thực hiện công việc nêu trên, sau đó sẽ thu hồi khoản tiền này từ nguồn tiền bán căn hộ chung cư hoặc chuyển nhượng nền đất ở cho các hộ tái định cư; phê duyệt khoản bù trừ giá trị chênh lệch giữa giá mua căn hộ chung cư hoặc giá nhận chuyển nhượng nền đất ở và giá bán tái định cư và được trích từ nguồn kinh phí bồi thường của dự án để thực hiện việc bù trừ này.

Trường hợp nguồn kinh phí bồi thường của dự án không đủ để bù chênh lệch giữa giá mua căn hộ chung cư hoặc giá nhận chuyển nhượng nền đất ở và giá bán tái định cư (do mua với giá cao hơn giá bán tái định cư) thì chủ đầu tư dự án phối hợp với Ủy ban nhân dân quận, huyện có văn bản trình Ủy ban nhân dân thành phố quyết định cho tạm ứng từ ngân sách thành phố. Sau khi có văn bản chấp thuận của Ủy ban nhân dân thành phố, trong vòng 07 ngày làm việc Sở Tài chính lập thủ tục cấp phát tạm ứng ngân sách và theo dõi thu hồi kinh phí đã tạm ứng theo quy định.

2. Trong trường hợp các hộ tạm cư có nhu cầu tự lo nơi tái định cư, các chủ đầu tư dự án thông qua Ban Bồi thường, giải phóng mặt bằng quận, huyện chi trả khoản bù chênh lệch bằng tiền cho các hộ dân tạm cư, sau khi được Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận, huyện phê duyệt mức bù chênh lệch. Mức bù chênh lệch được xác định theo các trường hợp như sau:

a) Trường hợp đã xác định giá mua căn hộ chung cư và nền đất ở (quy định tại Điều 2) theo hợp đồng chuyển nhượng thì mức bù là khoản chênh lệch giữa giá mua và giá bán tái định cư được duyệt.

b) Trường hợp chưa có hợp đồng chuyển nhượng căn hộ chung cư và nền đất ở phục vụ tái định cư, thì mức bù là khoản chênh lệch giữa giá chuyển nhượng căn hộ chung cư, nền đất ở tại khu quy hoạch tái định cư do Ủy ban nhân dân quận, huyện xác định (theo quy định tại Điều 2) và giá bán tái định cư được duyệt.

3. Phối hợp với bên bán lập thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho các hộ dân theo quy định.

4. Chịu trách nhiệm về chất lượng xây dựng, tính pháp lý của căn hộ chung cư hoặc nền đất ở và quyết định thành phần hồ sơ cần thiết phải có khi mua.

Điều 4. Quy trình giải quyết hồ sơ mua, bán căn hộ chung cư hoàn chỉnh hoặc chuyển nhượng nền đất ở đã có hạ tầng kỹ thuật

1. Sau khi nhận đủ các hồ sơ theo khoản 4 Điều 3, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận, huyện giao Phòng Tài chính - Kế hoạch quận, huyện xác định giá mua căn hộ chung cư, giá nhận chuyển nhượng nền đất ở đã có hạ tầng kỹ thuật hoặc ký hợp đồng thuê đơn vị tư vấn thẩm định giá của Nhà nước để xác định giá. Đơn vị tư vấn thẩm định giá cung cấp chứng thư, báo cáo kết quả thẩm định tối đa trong thời gian 15 ngày làm việc kể từ ngày ký hợp đồng với Phòng Tài chính - Kế hoạch quận, huyện.

2. Phòng Tài chính - Kế hoạch quận, huyện được tham khảo hoặc sử dụng kết quả của đơn vị tư vấn thẩm định giá để xác định giá mua căn hộ chung cư hoặc giá nhận chuyển nhượng nền đất ở đề xuất Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận, huyện xem xét, phê duyệt giá mua hoặc giá nhận chuyển nhượng và giao cho đơn vị có chức năng thuộc quận, huyện ký hợp đồng mua căn hộ chung cư hoàn chỉnh hoặc nhận chuyển nhượng nền đất ở đã có hạ tầng kỹ thuật và thanh toán theo quy định tại Điều 6 của Quyết định này từ nguồn kinh phí bồi thường của dự án. Thời gian thực hiện tối đa là 15 ngày làm việc.

Các quận, huyện có thể thành lập Tổ công tác liên ngành và cử Trưởng Phòng Tài chính - Kế hoạch làm Tổ trưởng để thực hiện công việc nêu trên.

3. Sở Xây dựng chịu trách nhiệm cung cấp “Mẫu” Hợp đồng mua, bán, chuyển nhượng phù hợp với quy định hiện hành.

Điều 5. Trách nhiệm của chủ đầu tư các dự án công ích (còn các hộ dân bị giải tỏa để thực hiện dự án đang phải tạm cư thời gian dài chưa nhận được căn hộ chung cư hoặc nền đất ở tái định cư)

1. Chủ đầu tư dự án có trách nhiệm thanh toán lại cho Phòng Tài chính - Kế hoạch quận, huyện phí thuê tư vấn và phí thẩm định khi Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận, huyện phê duyệt giá mua căn hộ chung cư hoàn chỉnh hoặc giá nhận chuyển nhượng nền đất ở đã có hạ tầng kỹ thuật. Mức thanh toán chi phí thẩm định giá thực hiện theo quy định tại Công văn số 4929/UBND-ĐT ngày 14 tháng 7 năm 2006 của Ủy ban nhân dân thành phố.

2. Chủ đầu tư dự án chịu trách nhiệm hoàn chỉnh các thủ tục báo cáo Sở Kế hoạch và Đầu tư xem xét, giải quyết điều chỉnh, bổ sung kinh phí bồi thường và kinh phí đầu tư của dự án theo quy định.

3. Trường hợp phải cấp bù kinh phí (do mua với giá cao hơn giá bán tái định cư hoặc bù cho các hộ tạm cư có nhu cầu tự lo nơi tái định cư) đối với dự án đầu tư từ ngân sách thành phố đã quyết toán công trình (chủ đầu tư không còn theo dõi), thì Ủy ban nhân dân quận, huyện lập thủ tục, báo cáo Sở Kế hoạch và Đầu tư để Sở trong vòng 07 (bảy) ngày làm việc trình Ủy ban nhân dân thành phố cấp bù nguồn kinh phí này từ ngân sách thành phố.

Điều 6. Phương thức thanh toán tiền mua căn hộ chung cư hoàn chỉnh, nhận chuyển nhượng nền đất ở đã có hạ tầng kỹ thuật

1. Phương thức thanh toán:

Phương thức thanh toán được xác định trong quá trình thương thảo hợp đồng, phù hợp với giá mua, số lượng cụ thể căn hộ chung cư và nền đất ở được mua bán, chuyển nhượng.

a) Sau khi đã có giá mua căn hộ chung cư hoàn chỉnh, giá nhận chuyển nhượng nền đất ở đã có hạ tầng kỹ thuật do Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận, huyện phê duyệt và hợp đồng mua, bán, chuyển nhượng đã ký kết xong, bên mua sẽ thanh toán cho bên bán 50% đến 80% giá trị hợp đồng;

b) Sau khi bàn giao xong căn hộ chung cư hoặc nền đất ở đã có hạ tầng kỹ thuật, chậm nhất là 30 ngày bên mua sẽ thanh toán tiếp 10% đến 40% giá trị hợp đồng (nhưng không cao hơn 90% giá trị hợp đồng);

c) Đối với nền đất ở: Khi bên bán bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, chậm nhất là 30 ngày bên mua thanh toán cho bên bán 10% giá trị hợp đồng còn lại;

d) Đối với căn hộ chung cư: Khi bên bán bàn giao giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, chậm nhất 30 ngày bên mua sẽ thanh toán tiếp cho bên bán 5% giá trị hợp đồng, bên mua giữ lại 5% giá trị hợp đồng còn lại. Số tiền này sẽ được bên mua gửi tại ngân hàng để bảo hành công trình theo quy định hiện hành. Tiền bảo hành này được tính lãi suất tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn;

Khi hết thời gian bảo hành theo quy định hiện hành, bên bán sẽ nhận lại 5% giá trị hợp đồng còn lại và tiền lãi ngân hàng với sự đồng thuận của bên mua [sau khi trừ các khoản chi phí bảo hành phát sinh thay cho bên bán (nếu có) theo quy định].

2. Việc bàn giao căn hộ chung cư hoàn chỉnh phải được thực hiện trước ngày 30 tháng 6 năm 2007 và nền đất ở đã có hạ tầng kỹ thuật phải được thực hiện trước ngày 31 tháng 12 năm 2006.

Điều 7. Về giá bán căn hộ chung cư hoàn chỉnh và giá chuyển nhượng nền đất ở đã có hạ tầng kỹ thuật

1. Giá bán căn hộ chung cư phục vụ tái định cư do Hội đồng Bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của dự án xác định căn cứ vào quy định của phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của dự án đã được phê duyệt theo quy định có cân đối giá trị vị trí của khu đất thu hồi và giá trị vị trí của khu đất bố trí tái định cư, diện tích được tái bố trí, trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận, huyện phê duyệt theo nguyên tắc sau:

a) Nguyên tắc xác định giá bán tái định cư căn hộ chung cư:

Giá bán tái định cư
 1m^2 sàn sử dụng

=

Giá bán tái định cư 1m^2 sàn sử dụng theo phương
án bồi thường được duyệt (bao gồm VAT).

b) Nguyên tắc xác định giá bán không kinh doanh căn hộ chung cư mà giá này đã được quy định cụ thể tại phương án bồi thường của dự án được duyệt (hoặc văn bản chấp thuận của Ủy ban nhân dân thành phố):

Giá bán không kinh
doanh 1m^2 sàn sử dụng

=

Giá bán không kinh doanh 1m^2 sàn sử dụng theo
phương án bồi thường được duyệt (bao gồm VAT).

c) Nguyên tắc xác định giá bán không kinh doanh căn hộ chung cư mà giá này chưa được quy định cụ thể tại phương án bồi thường của dự án được duyệt hoặc chưa được Ủy ban nhân dân thành phố có văn bản chấp thuận: giao Hội đồng Bồi thường của dự án xem xét, đề xuất giá bán không kinh doanh trên cơ sở so sánh tỷ lệ % tăng thêm đã được Ủy ban nhân dân thành phố chấp thuận cho các dự án lân cận, phù hợp với đơn giá đất ở để tính bồi thường, hỗ trợ của dự án trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận, huyện phê duyệt để thực hiện.

2. Giá bán tái định cư nền đất ở đã có hạ tầng kỹ thuật: Do Hội đồng Bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của dự án xác định có cân đối giá trị vị trí của khu đất thu hồi và giá trị khu đất bố trí tái định cư, diện tích được tái bố trí trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận, huyện phê duyệt theo nguyên tắc sau:

a) Nguyên tắc xác định giá bán tái định cư nền đất ở đã có hạ tầng kỹ thuật:

Giá bán tái định cư 1m^2 đất
ở đã có hạ tầng kỹ thuật

=

Giá bán tái định cư 1m^2 đất ở đã có hạ tầng kỹ thuật
theo phương án bồi thường được duyệt (bao gồm
VAT).

b) Nguyên tắc xác định giá bán không kinh doanh nền đất ở đã có hạ tầng kỹ thuật mà giá này đã được quy định cụ thể tại phương án bồi thường được duyệt:

Giá bán không kinh doanh 1m^2 đất ở đã có hạ tầng kỹ thuật

=

Giá bán không kinh doanh 1m^2 đất ở theo phương án bồi thường được duyệt (bao gồm VAT).

c) Nguyên tắc xác định giá bán không kinh doanh nền đất ở đã có hạ tầng kỹ thuật mà giá này chưa được quy định cụ thể tại phương án bồi thường được duyệt hoặc chưa được Ủy ban nhân dân thành phố có văn bản chấp thuận thì áp dụng tương tự như quy định tại điểm c khoản 1 Điều này.

3. Giá bán căn hộ chung cư hoặc nền đất ở đã có hạ tầng kỹ thuật ngoài tiêu chuẩn tái định cư (phần diện tích chênh lệch giữa diện tích bố trí tái định cư và diện tích đất ở bị thu hồi).

Giá bán 1m^2 sàn sử dụng căn hộ chung cư hoặc 1m^2 đất ở đã có hạ tầng kỹ thuật ngoài tiêu chuẩn tái định cư

=

Giá nhận chuyển nhượng 1m^2 đất ở đã có hạ tầng kỹ thuật hoặc giá nhận chuyển nhượng 1m^2 sàn sử dụng chung cư (bao gồm VAT).

Điều 8. Quyết định này có hiệu lực thi hành sau 10 (mười) ngày, kể từ ngày ký.

Quyết định này không áp dụng đối với các trường hợp đã nhận tiền bồi thường, hỗ trợ và đã tự nguyện tự lo nơi ở mới hoặc các trường hợp đã nhận nhà chung cư, nền đất ở tái định cư. Các quy định do Ủy ban nhân dân thành phố ban hành trước đây trái với Quyết định này đều bãi bỏ.

Trong quá trình thực hiện nếu có vướng mắc phát sinh ngoài quy định tại Quyết định này, yêu cầu Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận, huyện có văn bản báo cáo, đề xuất gửi Ban Chỉ đạo tái định cư thành phố để Ban Chỉ đạo trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố xem xét, quyết định.

Điều 9. Chánh Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân thành phố, Thủ trưởng các Sở, ngành thành phố, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận, huyện, các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

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

Nguyễn Văn Đua