

**ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Số: 118/2007/QĐ-UBND

TP. Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 9 năm 2007

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 khi Nhà nước thu hồi đất 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 và Nghị định số 123/2007/NĐ-CP ngày 27 tháng 7 năm 2007 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16 tháng 11 năm 2004 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 Nghị định số 17/2006/NĐ-CP ngày 27 tháng 01 năm 2006 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai và Nghị định số 187/2004/NĐ-CP về việc chuyển công ty Nhà nước thành công ty cổ phần;

Căn cứ 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;

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 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;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Tài chính tại Tờ trình số 8155/TTr-STC-BVG ngày 10 tháng 8 năm 2007 và Sở Tư pháp tại Công văn số 1642/STP-VB ngày 11 tháng 6 năm 2007,

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 khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố đối với các dự án được xác định giá đất để tính bồi thường theo quy định tại Nghị định số 17/2006/NĐ-CP của Chính phủ và Thông tư số 69/2006/TT-BTC ngày 02 tháng 8 năm 2006 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung Thông tư số 116/2004/TT-BTC ngày 07 tháng 12 năm 2004 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện 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.

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 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 giữa Ủy ban nhân dân các quận - huyện (bên mua) với những tổ chức 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) Phải dự báo được nhu cầu tái định cư bằng nền đất hoặc căn hộ chung cư cụ thể của các hộ dân khi Nhà nước thu hồi đất trong từng dự án (tổ chức đăng ký tái định cư từ giai đoạn khảo sát, điều tra hiện trạng và các hộ đăng ký tái định cư không được nhận tiền bồi thường về nhà và đất khi tổ chức chi trả nếu tái định cư bằng căn hộ hoặc không được nhận tiền bồi thường về đất nếu tái định cư bằng nền đất), nhằm tránh tình trạng thiếu hoặc thừa nguồn quỹ nhà đất, thiếu vốn phục vụ tái định cư khi triển khai dự án;

b) Nguồn căn hộ, nền đất nhận chuyển nhượng phải là căn hộ chung cư đã hoàn chỉnh và nền đất ở đã có hạ tầng kỹ thuật (khi bố trí người dân vào ở ngay hoặc xây dựng nhà ngay) và các dự án xây dựng khu nhà ở này phải đảm bảo hoàn chỉnh thủ tục pháp lý về quy hoạch, sử dụng đất, đầu tư xây dựng và chất lượng công trình theo quy định. Quyết định thành phần hồ sơ cần thiết phải có khi mua;

c) Do giá đất để tính bồi thường đã được xác định phù hợp với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường theo Nghị định số 17/2006/NĐ-CP ngày 27 tháng 01 năm 2006 của Chính phủ và Thông tư số 69/2006/TT-BTC ngày 02 tháng 8 năm 2006 của Bộ Tài chính thì giá mua, giá bán căn hộ chung cư, giá nhận chuyển nhượng và giá chuyển nhượng nền đất phục vụ tái định cư cũng được xác định phù hợp với giá chuyển nhượng thực tế trên thị trường, vì vậy chủ đầu tư dự án bồi thường không phải bù chênh lệch giá khi giải quyết bố trí tái định cư và không áp dụng khoản hỗ trợ thêm trên giá trị bồi thường, hỗ trợ về đất ở để tự lo nơi ở mới;

d) Nguồn kinh phí để mua căn hộ chung cư hoặc nhận chuyển nhượng nền đất ở phục vụ tái định cư được sử dụng từ nguồn kinh phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của dự án. Căn cứ kế hoạch năm được giao và dự án đầu tư được duyệt, chủ đầu tư dự án bồi thường có trách nhiệm lập thủ tục tạm ứng từ nguồn kinh phí bồi thường của dự án để thực hiện hợp đồng mua căn hộ chung cư hoặc nhận chuyển nhượng nền đất ở theo đề nghị của Ủy ban nhân dân quận - huyện.

Đối với những trường hợp cần có quỹ nhà ở, đất ở để bố trí tái định cư cho các hộ dân ngay hoặc phải có quỹ nhà ở, đất ở để công bố cho các hộ dân nhưng chưa có nguồn kinh phí để thực hiện thì Ủy ban nhân dân quận - huyện phối hợp với chủ đầu tư dự án bồi thường lập dự toán cụ thể trình Ủy ban nhân dân thành phố chấp thuận cho tạm ứng từ ngân sách thành phố để thực hiện mua quỹ nhà ở, đất ở và sẽ thu hồi hoàn trả ngân sách thành phố khi thu được tiền bán nhà ở, đất ở tái định cư;

đ) Thông báo chào mua công khai nhu cầu về quỹ nhà, đất tái định cư và thời gian thực hiện việc mua, chuyển nhượng trên 03 tờ báo ngày của thành phố trong 3 số báo liên tục. Chi phí này được tính vào kinh phí bồi thường của dự án.

2. Chịu trách nhiệm phê duyệt giá mua căn hộ chung cư hoặc giá nhận chuyển nhượng nền đất ở phục vụ tái định cư các dự án trên địa bàn, căn cứ nguyên tắc, phương pháp xác định giá theo cơ chế thị trường, theo quy định hiện hành của Nhà nước và phê duyệt giá bán căn hộ chung cư hoặc giá chuyển nhượng nền đất ở cho các đối tượng tái định cư phù hợp với giá chuyển nhượng thực tế trên thị trường (không có yếu tố kinh doanh trên giá mua hoặc giá nhận chuyển nhượng).

3. 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 để bố trí tái định cư cho các hộ dân.

4. 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.

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 quy định tại điểm b khoản 1 Điều 3 Quyết định này, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận - huyện giao cho đơn vị có chức năng thuộc 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 các tổ chức tư vấn có chức năng thẩm định giá để xác định giá, thời gian thực hiện không quá mười lăm (15) ngày làm việc.

2. Trong quá trình xác định, Ủy ban nhân dân quận - huyện được tham khảo hoặc sử dụng kết quả của tổ chức tư vấn thẩm định giá để xác định giá mua căn hộ chung cư hoặc giá nhận chuyển nhượng nền đất ở để xem xét, phê duyệt giá mua hoặc giá nhận chuyển nhượng.

Kinh phí thực hiện công việc nêu trên (nếu có) được sử dụng từ kinh phí phục vụ công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của dự án (2%); mức chi cụ thể do Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận - huyện xem xét, quyết định.

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 dự án bồi thường

1. Đảm bảo kinh phí kịp thời đầy đủ, để Ủy ban nhân dân quận - huyện thực hiện việc mua căn hộ chung cư hoặc nhận chuyển nhượng nền đất phục vụ nhu cầu bố trí tái định cư của dự án.

2. Thanh toán chi phí thuê tư vấn để xác định giá mua căn hộ chung cư hoàn chỉnh hoặc giá nhận chuyển nhượng nền đất ở đã có hạ tầng kỹ thuật; chi phí thuê tư vấn này được tính vào kinh phí bồi thường của dự án.

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 về chấp thuận nguyên tắc thanh toán chi phí thuê tư vấn xác định giá mua lại căn hộ chung cư, nền đất theo Chỉ thị số 24/2004/CT-UB ngày 31 tháng 8 năm 2004.

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

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.

1. 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 đã ký kết xong, bên mua sẽ thanh toán cho bên bán 50% giá trị hợp đồng.

2. 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 40% giá trị hợp đồng.

3. 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.

4. 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].

Điều 7. Đối với các dự án đang thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư trước ngày Nghị định số 17/2006/NĐ-CP ngày 27 tháng 01 năm 2006 của Chính phủ có hiệu lực thi hành, giao Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận - huyện tập trung chỉ đạo để sớm hoàn thành công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư và được áp dụng quy định tại Quyết định số 167/2006/QĐ-UBND ngày 16 tháng 11 năm 2006 của Ủy ban nhân

0635915
Tel: +84-8-3645 6684 * www.ThuVienPhapLuat.com
LawSoft

dân thành phố 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 (trừ các dự án đã được Ủy ban nhân dân thành phố chấp thuận cho phép áp dụng mức bù chênh lệch tái định cư hoặc được hỗ trợ giá chênh lệch được hưởng từ chính sách mua căn hộ chung cư được quy đổi đối với các hộ sử dụng đất nông nghiệp) để tổ chức thực hiện (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, đất tái định cư).

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

Quyết định này thay thế Quyết định số 248/2005/QĐ-UBND ngày 30 tháng 12 năm 2005 của Ủy ban nhân dân thành phố về ban hành quy định phương thức xác định giá mua, giá bán căn hộ chung cư và chuyển nhượng nền đất ở theo Chỉ thị số 24/2004/CT-UB ngày 31 tháng 8 năm 2004 của Ủy ban nhân dân thành phố về đầu tư và xây dựng 30.000 căn hộ chung cư, nền đất dành cho việc tái định cư trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh.

Trong quá trình thực hiện, nếu có vướng mắc phát sinh ngoài quy định tại Quyết định này, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận - huyện, Thủ trưởng các Sở - ngành và các chủ đầu tư kịp thời báo cáo, đề xuất gửi Sở Tài chính để được hướng dẫn. Trường hợp vượt thẩm quyền, Sở Tài chính báo cáo, đề xuất trình 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 Hữu Tín