

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

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

Số: 47/2008/QĐ-UBND

TP. Hồ Chí Minh, ngày 09 tháng 6 năm 2008

QUYẾT ĐỊNH

Sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 118/2007/QĐ-UBND ngày 10 tháng 9 năm 2007 của Ủy ban nhân 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 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 Luật Nhà ở ngày 29 tháng 11 năm 2005;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 29 tháng 6 năm 2006;

Căn cứ Nghị định số 153/2007/NĐ-CP ngày 15 tháng 10 năm 2007 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Kinh doanh bất động sản;

Căn cứ Quyết định số 118/2007/QĐ-UBND ngày 10 tháng 9 năm 2007 của Ủy ban nhân 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 khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Tài chính tại Tờ trình số 5259/TTr-STC-BVG ngày 28 tháng 5 năm 2008,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 118/2007/QĐ-UBND ngày 10 tháng 9 năm 2007 của Ủy ban nhân 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 khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố, như sau:

1. Sửa đổi tiêu đề của Quyết định như sau:

“Về phương thức mua, bán căn hộ chung cư và nhận chuyển nhượng nền đất ở để bố trí tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố”.

2. Sửa đổi Điều 1 như sau:

“Điều 1. Quyết định này quy định về phương thức mua, bán căn hộ chung cư và nhận chuyển nhượng nền đất ở để bố trí tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố, mà giá đất ở để tính bồi thường được xác định sát với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường”.

3. Bổ sung vào điểm b khoản 1 Điều 3 như sau:

“b) ...Trường hợp không đủ nguồn căn hộ chung cư đã hoàn chỉnh và nền đất đã có hạ tầng kỹ thuật thì căn cứ kế hoạch, tiến độ thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của các dự án đang thực hiện trên địa bàn quận - huyện, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận - huyện xem xét, quyết định mua căn hộ chung cư trong các dự án mà chủ đầu tư đã có thiết kế nhà ở được duyệt và tối thiểu đã xây dựng xong phần móng hoặc nhận chuyển nhượng nền đất ở trong các dự án chủ đầu tư đã bắt đầu triển khai xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật theo tiến độ và nội dung của dự án đã được phê duyệt, nhưng phải đảm bảo phù hợp với tiến độ giải phóng mặt bằng, để khi người dân có đất bị thu hồi bàn giao mặt bằng thì được bố trí vào ở ngay hoặc xây dựng nhà ngay”.

4. Sửa đổi điểm đ khoản 1 Điều 3 như sau:

“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 03 số báo liên tục. Chi phí này được tính vào kinh phí phục vụ công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của dự án (2%)”.

5. Bổ sung vào khoản 1 Điều 4 như sau:

“1. ...Mức thanh toán cho tổ chức tư vấn (nếu có) thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 7 Nghị định số 101/2005/NĐ-CP ngày 03 tháng 8 năm 2005 của Chính phủ về thẩm định giá. Chi phí này được tính vào kinh phí phục vụ công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của dự án (2%)”.

6. Bãi bỏ khoản 2 Điều 5.

7. Sửa đổi, bổ sung Điều 6 như sau:

“Điều 6. Phương thức thanh toán tiền mua căn hộ chung cư, nhận chuyển nhượng nền đất ở

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, nền đất ở được mua, bán, chuyển nhượng và tiện độ xây dựng.

1. Sau khi hợp đồng mua, bán đã ký kết xong trên cơ sở giá mua căn hộ chung cư, giá nhận chuyển nhượng nền đất ở do Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận - huyện phê duyệt, bên mua sẽ thanh toán cho bên bán như sau:

a) Trường hợp nguồn căn hộ, nền đất nhận chuyển nhượng là căn hộ chung cư đã hoàn chỉnh và nền đất đã có hạ tầng kỹ thuật: mức thanh toán bằng 50% giá trị hợp đồng;

b) Trường hợp nguồn căn hộ, nền đất nhận chuyển nhượng không phải là căn hộ chung cư đã hoàn chỉnh và nền đất đã có hạ tầng kỹ thuật: mức thanh toán bằng 10% giá trị hợp đồng.

Sau khi công trình đã đúc xong đến mái (đối với căn hộ chung cư) hoặc san lấp mặt bằng và phân nền thô (đối với nền đất ở), bên mua sẽ thanh toán tiếp cho bên bán 40% giá trị hợp đồng.

2. Sau khi bàn giao xong căn hộ chung cư hoàn chỉnh hoặc nền đất ở đã có hạ tầng kỹ thuật, chậm nhất là 30 ngày bên mua sẽ thanh toán tiếp 30% giá trị hợp đồng.

3. Số tiền 20% còn lại được thanh toán như sau:

a) 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 15% giá trị hợp đồng, 5% còn lại sẽ thanh toán khi bên bán bàn giao toàn bộ hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội (nếu có) cho địa phương.

b) 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 15% 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 theo quy định {sau khi trừ các khoản chi phí bảo hành phát sinh thay cho bên bán (nếu có) theo quy định}. Trường hợp đặc biệt nếu bên bán có chứng thư bảo lãnh của ngân hàng cho toàn bộ giá trị và thời gian bảo hành của công trình thì bên bán được nhận 5% giá trị hợp đồng còn lại trước khi hết thời gian bảo hành”.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực sau mười (10) ngày, kể từ ngày ký. Các nội dung khác của Quyết định số 118/2007/QĐ-UBND ngày 10 tháng 9 năm 2007 của Ủy ban nhân dân thành phố không sửa đổi, bổ sung tại Quyết định này vẫn có hiệu lực thi hành.

Điều 3. 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