



PHỤ LỤC 12

KẾ HOẠCH GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG VÀ TÁI ĐỊNH CƯ

Trong một dự án công tác GPMB có tính đặc thù liên quan đến quyền lợi và trách nhiệm với nhiều đối tượng, nhiều người và nhiều tầng lớp trong xã hội. Công tác này thường gặp vướng mắc khó khăn và kéo dài thời gian, không đảm bảo yêu cầu tiến độ, phá vỡ kế hoạch triển khai thực hiện các dự án đầu tư. Một trong những nguyên nhân chủ yếu là bị động trong việc chuẩn bị đủ quỹ nhà, đất tái định cư. Tại Điều 51 Chương V Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 Chính phủ đã quy định rõ về trình tự thủ tục thực hiện bồi thường- hỗ trợ- tái định cư ngay trong giai đoạn đầu, khi chưa tiến hành công tác GPMB (giai đoạn làm thủ tục) "Tổ chức làm nhiệm vụ GPMB sau khi điều tra khảo sát sơ bộ các thông tin số liệu để lập phương án tổng thể phải dự kiến địa điểm diện tích quy mô khu đất tái định cư". Qua văn bản chính sách chế độ ta thấy cơ quan Chính phủ, Trung ương, địa phương đã thấy rõ vai trò quan trọng của nội dung tái định cư. Nó không chỉ là nơi ở, mà còn mang ý nghĩa thiết thực đối với nhóm dân cư trong vùng dự án và nhóm dân cư lân cận sở tại. Vì nơi ở mới phải phù hợp thói quen sinh sống, phong tục, tập quán, tâm lý tình cảm... và là cơ hội để bố trí lại cơ cấu sản xuất, lao động, chuyển đổi cơ cấu kinh tế, nâng cao đời sống cho nhân dân mang lại hiệu quả kinh tế - xã hội.

Làm tốt công tác này là yếu tố căn bản tạo thuận lợi và thúc đẩy tiến độ GPMB đạt hiệu quả cao.

Tuy nhiên chuẩn bị và xây dựng khu TĐC cũng phải tuân thủ quy trình thủ tục và yêu cầu kỹ thuật như một tiêu dự án, dự án. Vì thế nó chiếm một lượng thời gian dài và cũng khó khăn phức tạp, phải làm công tác GPMB cho chính khu TĐC, phải lập quy hoạch, lập dự án và đầu tư xây dựng... Đó là lý do không được chủ quan, xem nhẹ mà phải chủ động coi tái định cư là điều kiện tiên quyết và phải đi trước một bước trong công tác GPMB.

Một số nguyên tắc chung trong công tác giải phóng mặt bằng: Bồi thường - Hỗ trợ - Tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất:

Mặc dù trong hệ thống các Nghị định, Thông tư hướng dẫn, Quyết định, các văn bản pháp quy không quy định nguyên tắc chung về chính sách bồi thường - hỗ trợ - tái định cư, song các quy định cụ thể trong các Điều, Mục, Tiết... đều thể hiện quán triệt các nguyên tắc chung sau đây:

- Đảm bảo hài hoà lợi ích của Nhà nước - Người sử dụng đất và lợi ích của Nhà đầu tư.
- Tuân thủ các quy định của pháp luật.



- Đảm bảo công khai, công bằng và dân chủ: Ví dụ các quy định việc phải thông báo, niêm yết công khai cho người đang sử dụng đất biết lý do thu hồi đất; dự kiến về mức Bồi thường - Hỗ trợ - Tái định cư; biện pháp chuyển đổi nghề nghiệp, giải quyết việc làm; thời gian di chuyển và bàn giao đất bị thu hồi được nêu trong phương án tổng thể.
- Người sử dụng đất có quyền căn cứ vào quy định của pháp luật để nhận xét để đạt hoặc yêu cầu tổ chức làm nhiệm vụ Bồi thường - Giải phóng mặt bằng giải thích những nội dung đã được thông báo.
- Người bị thu hồi đất có quyền cử đại diện (một đến hai người) tham gia vào Hội đồng Bồi thường - Hỗ trợ- Tái định cư cấp quận, huyện.
- Đảm bảo nơi ở mới bằng hoặc tốt hơn nơi ở cũ.
- Không gây ảnh hưởng lớn đến phong tục tập quán đối tượng bị thu hồi đất và cư dân sở tại.
- Tạo xu thế phát triển bền vững của cộng đồng.

Tóm lại, để thực hiện tốt công tác giải phóng mặt bằng việc chủ động chuẩn bị đủ quỹ nhà, đất tái định cư là điều kiện tiên quyết và phải đi trước một bước.

A	CƠ SỞ PHÁP LÝ
---	---------------

Quá trình nghiên cứu hiện trạng và phương án đền bù GPMB trong khu vực lập dự án, đề xuất phương án tái định cư cho những hộ thực hiện di dời dựa trên các cơ sở pháp lý sau đây:

A.1	Các căn cứ lập phương án GPMB
-----	-------------------------------

- Luật đường sắt số 35/2005/QH11 ngày 14/6/2005;
- Nghị định 109/2006/NĐ-CP ngày 22/9/2006 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của luật Đường sắt;
- Điều lệ đường ngang ban hành kèm theo quyết định số 15/2006/QĐ-BGTVT ngày 30/3/2006 của Bộ trưởng Bộ GTVT.
- Văn bản số 7576/BGTVT - CGĐ ngày 04/12/ 2006 của Bộ GTVT về việc thực hiện công tác GPMB các dự án xây dựng công trình giao thông;
- Văn bản số 662/BGTVT-CGĐ ngày 30/01/2008 về việc thực hiện công tác GPMB các dự án xây dựng giao thông;
- Văn bản số 3103/VPCP-CN ngày 07/6/2007 của Văn phòng Chính phủ về việc chi phí tổ chức thực hiện công tác giải phóng mặt bằng các dự án xây dựng giao thông;



- Văn bản số 3820/VPCP-CN ngày 10/7/2007 của Văn phòng Chính phủ về việc giải phóng mặt bằng thi công công trình cải tạo, nâng cấp đường sắt;
- Căn cứ vào hồ sơ thiết kế của Dự án;

A.2	Các căn cứ tính kinh phí GPMB
	<ul style="list-style-type: none">▪ Luật đất đai số 13/2003/QH11 ngày 26/11/2003 có hiệu lực thi hành ngày 01/7/2004;▪ Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai;▪ Nghị định số 17/2006/NĐ-CP ngày 27/01/2006 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;▪ Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16/11/2004 của Chính phủ về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất;▪ Nghị định số 69/2009/NĐ-CP ngày 13/08/2009 của Chính phủ quy định bổ sung về quy hoạch sử dụng đất, giá đất, thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư;▪ Nghị định 123/2007/NĐ-CP ngày 27/7/2007 sửa đổi, bổ sung một số điều của nghị định 188/2004/NĐ-CP ngày 16/11/2004 về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất;▪ Nghị định số 197/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất;▪ Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất;▪ Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 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;▪ Nghị định số 106/2005/NĐ-CP ngày 17/8/2005 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Điện lực về bảo vệ an toàn công trình lưới điện cao áp;▪ Thông tư số 01/2005/TT-BTNMT ngày 13/4/2005 của Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn thực hiện một số điều của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai;



- Thông tư số 14/2009/TT-BTNMT ngày 01/10/2009 của Bộ Tài nguyên và Môi trường Quy định chi tiết về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và trình tự, thủ tục thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất;
- Thông tư số 145/2007/TT-BTC ngày 06/12/2007 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16/11/2004 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 27/7/2007 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 188/2004/NĐ-CP;
- Thông tư số 116/2004/TT-BTC ngày 07/12/2004 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện Nghị định số 197/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất;
- Thông tư số 69/2006/TT-BTC ngày 02/8/2006 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung Thông tư số 116/2004/TT-BTC ngày 07/12/2004 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện Nghị định số 197/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất;
- Thông tư số 117/2004/TT-BTC ngày 07/12/2004 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất;
- Thông tư số 70/2006/TT-BTC ngày 02/8/2006 của Bộ Tài chính hướng dẫn sửa đổi, bổ sung Thông tư số 117/2004/TT-BTC ngày 07/12/2004 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất;
- Thông tư số 06/2007/TT-BTNMT ngày 15/6/2007 của Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn thực hiện một số điều của Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 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;
- Thông tư liên tịch số 14/2008/TTLT/BTC-BTNMT ngày 31/01/2008 của Bộ Tài chính và Bộ Tài nguyên Môi trường hướng dẫn thực hiện một số điều của Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 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;



- Thông tư số 107/2007/TT-BTC hướng dẫn về quản lý thanh toán, quyết toán vốn đầu tư dự án giải phóng mặt bằng, tái định cư sử dụng vốn ngân sách nhà nước;
- Quyết định số 156/2006/QĐ-UBND ngày 27/10/2006 của Ủy Ban Nhân dân thành phố Hồ Chí Minh về thành lập Quỹ hỗ trợ đào tạo và giải quyết việc làm cho người có đất bị thu hồi để thực hiện các dự án đầu tư trên địa bàn thành phố;
- Quyết định số 102/2009/QĐ-UBND ngày 24/12/2009 của Ủy Ban Nhân dân thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quy định về giá các loại đất trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh;
- Quyết định số 12/2008/QĐ-UBND ngày 20/02/2008 của Ủy Ban Nhân dân thành phố Hồ Chí Minh ban hành Biểu giá chuẩn về Suất vốn đầu tư phần xây dựng công trình trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh;
- Quyết định số 64/2008/QĐ-UBND ngày 31/7/2008 của Ủy Ban Nhân dân thành phố Hồ Chí Minh về Điều chỉnh, bổ sung một số nội dung tại Quyết định số 12/2008/QĐ-UBND ngày 20/02/2008 của Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Biểu giá chuẩn về Suất vốn đầu tư phần xây dựng công trình trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh;
- Quyết định số 92/2008/QĐ-UBND của Ủy Ban Nhân dân thành phố Hồ Chí Minh ngày 26/12/2008 ban hành Hệ số điều chỉnh khi áp dụng quyết định số 12/2008/QĐ-UBND ngày 20/02/2008 và Quyết định số 64/2008/QĐ-UBND ngày 31/7/2008 của Ủy ban nhân dân thành phố;
- Quyết định số 17/2008/QĐ-UBND ngày 14/03/2008 của Ủy Ban Nhân dân thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quy định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh;
- Quyết định số 65/2008/QĐ-UBND ngày 18/08/2008 của Ủy Ban Nhân dân thành phố Hồ Chí Minh ban hành về sửa đổi, bổ sung một số điều của quy định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh ban hành kèm theo Quyết định số 17/2008/QĐ-UBND ngày 14/03/2008 của Ủy Ban Nhân dân thành phố;
- Quyết định số 45/2008/QĐ-UBND ngày 02/6/2008 của Ủy Ban Nhân dân thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quy định về trình tự, thủ tục và nội dung lập dự án bồi thường, giải phóng mặt bằng và tái định cư sử dụng vốn ngân sách nhà nước trên địa bàn TPHCM.



B	ĐỊA ĐIỂM, PHẠM VI NGHIÊN CỨU VÀ GPMB CỦA DỰ ÁN
B.1	Địa điểm

Tuyến Metro số 4 đoạn Cầu Bến Cát – Nguyễn Văn Linh là một trong 6 tuyến Metro của TPHCM đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định 101/QĐ-TTg ngày 22/01/2007. Đây là Dự án quan trọng và luôn đứng ở vị trí cần được ưu tiên đầu tư sớm trong mạng các tuyến đường sắt đô thị tại TPHCM, điều đó được thể hiện thông qua nhiều nghiên cứu về giao thông công cộng ở TPHCM.

B.2	Phạm vi nghiên cứu của dự án
-----	------------------------------

Giai đoạn đầu của dự án xây dựng tuyến metro số 4 sẽ liên kết tuyến metro số 4 là một tuyến xuyên tâm thành phố theo hướng Tây Bắc- Đông Nam, điểm đầu tuyến (Cầu Bến Cát – Nguyễn Văn Linh) và giai đoạn sau sẽ được xây dựng kéo dài hệ thống về Phía Đông Nam của thành phố; cụ thể giai đoạn sau dự kiến sẽ kéo dài từ đường Nguyễn Hữu Thọ đến Khu CN Hiệp Phước. Với đặc điểm trên, phạm vi và qui mô của dự án giai đoạn đầu sẽ bao gồm:

- Xây dựng mới khoảng 22 km phục vụ giao thông đô thị từ Hà Huy Giáp đến Nguyễn Hữu Thọ dọc theo các trục đường bộ: Hà Huy Giáp (Đoạn thuộc phường Thạnh Lộc, Quận 12) → Nguyễn Oanh → Nguyễn Kiệm → Phan Đình Phùng → Hai Bà Trưng → Nguyễn Thị Minh Khai → Lê Duẩn → Pasteur → Lê Lợi → Chợ Bến Thành → Trần Hưng Đạo → Nguyễn Thái Học → Cầu Ông Lãnh → Khu dân cư hiện hữu → Vĩnh Hội → Tôn Đản → Vượt Kênh Tẻ tại ngã ba Tôn Thất Thuyết → Khu dân cư hiện hữu → Nguyễn Hữu Thọ → Khu CN Hiệp Phước. Ngoài ra có một nhánh rẽ vào sân bay Tân Sơn Nhất dài khoảng 1,6km.
- Xây dựng mới Depot cho tuyến metro số 4 với quy mô đủ quản lý, duy tu bảo dưỡng và sửa chữa cho phương tiện phù hợp với quy mô chiều dài tuyến nghiên cứu, có dự trữ cho tương lai khi phát triển kéo dài tuyến cho giai đoạn tiếp theo và khả năng đấu nối với các tuyến đường sắt đô thị khác.

B.3	Phạm vi GPMB của dự án
-----	------------------------

- Căn cứ xác định phạm vi GPMB

Phạm vi GPMB của dự án là phạm vi bảo vệ công trình và hành lang an toàn giao thông của dự án. Theo khoản 2 Điều 60 luật đường sắt đô thị năm 2005 thì phạm vi bảo vệ công trình và hành lang an toàn giao thông đường



sắt đô thị do bộ trưởng Bộ Giao Thông Vận Tải quy định cho từng loại hình giao thông đường sắt đô thị.

Phạm vi bảo vệ công trình và hành lang an toàn giao thông đường sắt đô thị có ảnh hưởng rất lớn tới công tác GPMB, đời sống dân sinh và tổng mức đầu tư của dự án. Nó quyết định tính khả thi của dự án.

Tuy nhiên cho đến thời điểm hiện nay, chưa có một văn bản pháp quy nào quy định về phạm vi bảo vệ công trình và hành lang an toàn cho đường sắt đô thị để làm cơ sở tính toán và xác định phạm vi GPMB cho các công trình, trong khi đó một số các dự án đường sắt đô thị ở Việt Nam đã và đang triển khai Lập dự án đầu tư và thực hiện đầu tư đều phải tự xác định phạm vi GPMB trên cở sở tham khảo các quy định về phạm vi bảo vệ công trình và hành lang an toàn cho đường sắt quốc gia trong luật đường sắt năm 2005, kinh nghiệm của các chuyên gia nước ngoài khi nghiên cứu các dự án đường sắt đô thị ở Việt Nam, các dự án đầu tư đã được thực hiện trong nước.

Bảng 1. Phạm vi GPMB của một số dự án đường sắt đô thị ở Việt Nam.

Dự án đường sắt đô thị	Phạm vi giải phóng mặt bằng		
	Đoạn đi trên mặt đất	Đoạn đi trên cao (cầu cạn)	Đoạn đi ngầm (hầm)
Tuyến ĐSĐT số 1 TPHCM: Bến Thành – Suối Tiên	Phạm vi GPMB tính từ tim tuyến ra mỗi bên 11 m.	Phạm vi GPMB tính từ tim tuyến ra mỗi bên 11 m.	Chỉ tính phạm vi bồi thường GPMB theo lộ giới tại các đoạn tuyến đào hở hoặc đào ngầm mà tuyến đi xuyên qua móng nhà hiện hữu
Tuyến ĐSĐT số 1 Hà Nội: Yên Viên – Ngọc Hồi	5 m tính từ chân nền đường đắp hoặc 3 mét tính từ mép ngoài của rãnh thoát nước dọc trở ra đối với nền đường đắp	3 m tính từ mép ngoài của kết cấu cầu cạn ra mỗi bên.	
Tuyến ĐSĐT số 3 Hà Nội: Nhổn – Ga Hà Nội	3 m tính từ tim đường ngoài cùng trở ra đối với nền đường không đào không đắp có xây hàng rào bảo vệ hai bên	3 m tính từ mép ngoài của kết cấu cầu cạn ra mỗi bên.	



Cơ sở tính toán GPMB cho tuyến số 4 để phù hợp với địa bàn TPHCM, Tư vấn TRICC-JSC kiến nghị phương án GPMB tham khảo tuyến số 1 Bến Thành – Suối Tiên đã được lập và đang được thiết kế chi tiết.

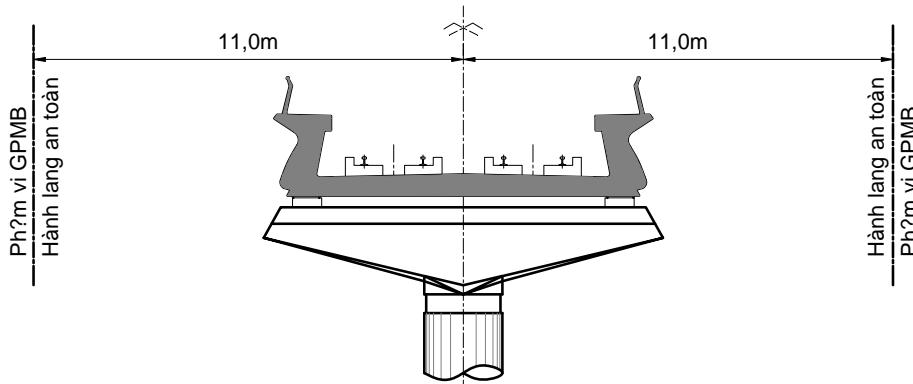
- Phạm vi GPMB của dự án
- Phạm vi chiếm dụng vĩnh viễn

Phạm vi chiếm dụng vĩnh viễn của công trình là đất nằm trong phạm vi xây dựng công trình và phạm vi bảo vệ công trình đường sắt, không hoàn trả lại cho địa phương sau khi xây dựng xong và đưa vào khai thác. Trong dự án này, phạm vi chiếm dụng vĩnh viễn là phạm vi bảo vệ kết cấu hạ tầng đường sắt.

GPMB trong phạm vi chiếm dụng đất vĩnh viễn của dự án được xác định căn cứ trên hồ sơ thiết kế và tham khảo cách tính toán của dự án tuyến Metro số 1 (Bến Thành – Suối Tiên). Cụ thể như sau :

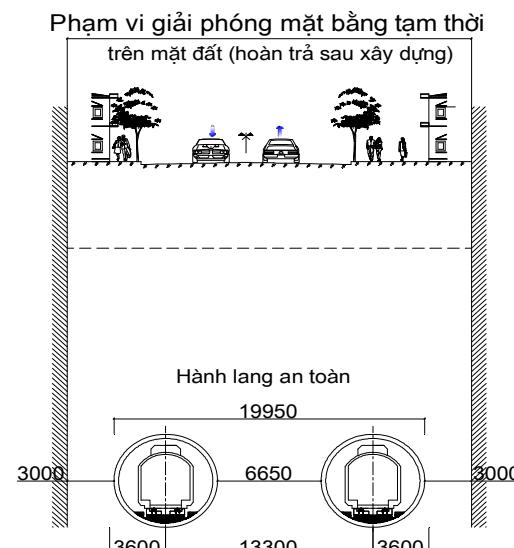
- + Phạm vi GPMB đoạn cầu cạn

Phạm vi GPMB đối với đoạn cầu cạn được xác định từ tim tuyến ra mỗi bên là 11m.



- + Phạm vi GPMB đoạn đi ngầm

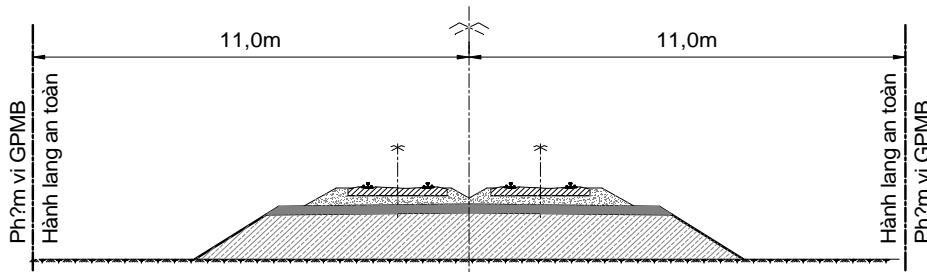
Phạm vi bảo vệ công trình hầm là phạm vi trong đó không được xây thêm bất kỳ một công trình nhà cửa, kiến trúc nào có chiều sâu móng ảnh hưởng đến công trình hầm; các trường hợp xây dựng khác phải được sự chấp thuận của Chủ dự án và Bộ Giao thông vận tải. Dự kiến phạm vi bảo vệ công trình hầm của dự án được tính từ mép ngoài vỏ hầm ra mỗi bên 3m (xác định sơ bộ theo phạm vi vùng ảnh hưởng của hầm).





- + Phạm vi GPMB đoạn đi trên mặt đất (đường dẫn vào Depot)

Phạm vi GPMB đoạn đi trên mặt đất được tính từ tim tuyến ra mỗi bên 11m.



- + Phạm vi GPMB khu vực Depot

Phạm vi bảo vệ khu vực Depot bao gồm tường rào, mốc chỉ giới, toàn bộ vùng đất, khoảng không phía trong tường rào, mốc chỉ giới Depot. Phạm vi GPMB khu Depot sẽ bao gồm tất cả các công trình, nhà cửa, vật kiến trúc, v.v.. nằm trong chỉ giới của khu Depot theo thiết kế.

- Phạm vi chiếm dụng tạm thời

Phạm vi chiếm dụng tạm thời: Là đất nằm ngoài phạm vi GPMB, phạm vi này thường dùng làm đường tránh, cầu tạm và phục vụ quá trình thi công. Các công trình, nhà cửa và đất đai nằm trong phạm vi này sẽ được hoàn trả lại sau khi công trình được xây dựng xong. Tư vấn xác định phạm vi, quy mô GPMB ở bước báo cáo cuối kỳ khi có phương án tổ chức thi công tổng quát.

Với đặc điểm của dự án là chủ yếu đi ngầm, do đó trong quá trình thi công khoan hầm hoặc xây dựng các nhà ga ngầm có thể gây ảnh hưởng đến các hộ dân cư dọc hai bên đường. Để đảm bảo an toàn tính mạng và tài sản cho người dân dọc tuyến, trước khi thi công hầm và ga ngầm cần phải tiến hành khảo sát đánh giá hiện trạng các công trình dọc hai bên tuyến (nhà cửa, công sở,...). Trên cơ sở hồ sơ khảo sát đánh giá hiện trạng các công trình và biện pháp thi công, nhà thầu thi công cần phải chủ động đề xuất với chủ đầu tư phương án di chuyển tạm thời người hoặc tài sản trong phạm vi bị ảnh hưởng do quá trình thi công.

Do chưa có kinh nghiệm về cách xác định vùng ảnh hưởng và tác động của quá trình thi công hầm nên Tư vấn chưa thể xác định được số hộ hay số công trình bị ảnh hưởng có thể phải di chuyển tạm thời trong quá trình thi công. Quá trình này sẽ được xác định chi tiết ở giai đoạn thi công do Nhà thầu và Chủ đầu tư quyết định.



C	PHƯƠNG ÁN BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ VÀ TÁI ĐỊNH CƯ
C.1	Chính sách đền bù GPMB và tái định cư

Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư dự án đường sắt đô thị TPHCM, tuyến 4 đoạn Cầu Bến Cát – Nguyễn Văn Linh được thực hiện theo các quy định của Chính phủ và Thành phố (đã nêu ở mục I. Các căn cứ pháp lý).

- **Bồi thường đất:**

Bồi thường đất được thực hiện theo quyết định số 17/2008/QĐ-UBND ngày 14/03/2008 của Ủy Ban Nhân dân thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quy định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn TPHCM và quyết định số 102/2009/QĐ-UBND ngày 24/12/ 2009 của Ủy Ban Nhân dân thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quy định về giá các loại đất trên địa bàn TPHCM.

Trong đó các quy định về bồi thường đất được thực hiện như sau :

- **Nguyên tắc bồi thường đất:**

Thực hiện theo điều 6 quyết định số 17/2008/QĐ-UBND ngày 14/03/2008 của Ủy Ban Nhân dân thành phố Hồ Chí Minh.

Trong bước này của dự án, nguyên tắc bồi thường đất để tính toán sơ bộ GPMB được xác định như sau :

- + *Đất có nhà được xác định là đất ở; đất trồng hoa màu được xác định là đất nông nghiệp; đất làm vỉa hè, lòng đường bộ được xác định là đất công cộng.*
- + *Diện tích đất để tính bồi thường trong phương án GPMB được sơ bộ đo đạc trên bình đồ 1/2000 và điều tra thống kê đọc tuyến.*
- + *Bồi thường đất sơ bộ xác định là bồi thường 100% bằng tiền.*
- *Những trường hợp thu hồi đất mà không bồi thường*

Thực hiện theo điều 7 quyết định số 17/2008/QĐ-UBND ngày 14/03/2008 của Ủy Ban Nhân dân thành phố Hồ Chí Minh.

Trong bước này của dự án, để tính toán sơ bộ GPMB tư vấn tạm tính không có trường hợp không được bồi thường.

- **Điều kiện để được bồi thường về đất**

Thực hiện theo điều 8 quyết định số 17/2008/QĐ-UBND ngày 14/03/2008 của Ủy Ban Nhân dân thành phố Hồ Chí Minh.

Trong bước này của dự án, để tính toán sơ bộ GPMB tư vấn tạm tính tất cả đất đai đều hợp pháp, đủ điều kiện để được đền bù.

- **Giá đất để tính bồi thường và chi phí đầu tư vào đất còn lại**



Dự án đầu tư xây dựng Đường sắt đô thị TPHCM

Tuyến metro số 4

Báo cáo giữa kỳ- Phụ lục 12

Thực hiện theo quyết định số 102/2009/QĐ-UBND ngày 24/12/2009 của Ủy Ban Nhân dân thành phố Hồ Chí Minh và điều 9 quyết định số 17/2008/QĐ-UBND ngày 14/03/2008 của Ủy Ban Nhân dân thành phố Hồ Chí Minh.

Trong bước này của dự án, để tính toán sơ bộ GPMB tư vấn tạm tính theo quyết định số 102/2009/QĐ-UBND ngày 24/12/2009 của Ủy Ban Nhân dân thành phố Hồ Chí Minh

- Bồi thường đồi với đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân

Thực hiện theo điều 10 quyết định số 17/2008/QĐ-UBND ngày 14/03/2008 của Ủy Ban Nhân dân thành phố Hồ Chí Minh.

- Bồi thường đồi với đất phi nông nghiệp (trừ đất ở) của hộ gia đình, cá nhân

Thực hiện theo điều 11 quyết định số 17/2008/QĐ-UBND ngày 14/03/2008 của Ủy Ban Nhân dân thành phố Hồ Chí Minh.

- Bồi thường, hỗ trợ đồi với đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp của tổ chức

Thực hiện theo điều 12 quyết định số 17/2008/QĐ-UBND ngày 14/03/2008 của Ủy Ban Nhân dân thành phố Hồ Chí Minh.

- Bồi thường đồi với đất phi nông nghiệp là đất ở

Thực hiện theo điều 13 quyết định số 17/2008/QĐ-UBND ngày 14/03/ 2008 của Ủy Ban Nhân dân thành phố Hồ Chí Minh.

- Xử lý một số trường hợp cụ thể về nhà ở, đất ở

Thực hiện theo điều 14 quyết định số 17/2008/QĐ-UBND ngày 14/03 / 2008 của Ủy Ban Nhân dân thành phố Hồ Chí Minh.

- Bồi thường đất ở đồi với những người đang đồng quyền sử dụng đất và nhà chung cư, nhà ở tập thể nhiều hộ, nhiều tầng.

Thực hiện theo điều 15 quyết định số 17/2008/QĐ-UBND ngày 14/03/2008 của Ủy Ban Nhân dân thành phố Hồ Chí Minh.

- Bồi thường đồi với đất thuộc hành lang an toàn khi xây dựng công trình công cộng có hành lang bảo vệ an toàn:

Thực hiện theo điều 16 quyết định số 17/2008/QĐ-UBND ngày 14/03/ 2008 của Ủy Ban Nhân dân thành phố Hồ Chí Minh.

- Bồi thường đất sử dụng tạm thời trong quá trình thi công.

Thực hiện theo điều 17 quyết định số 17/2008/QĐ-UBND ngày 14/03/ 2008 của Ủy Ban Nhân dân thành phố Hồ Chí Minh.

**C.2 Bồi thường, hỗ trợ về tài sản**

Bồi thường, hỗ trợ về tài sản được thực hiện theo quyết định số 17/2008/QĐ-UBND ngày 14/03/2008 của Uỷ Ban Nhân dân thành phố Hồ Chí Minh Ban hành Quy định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh và quyết định số 12/2008/QĐ-UBND ngày 20/02/2008 của Uỷ Ban Nhân dân thành phố Hồ Chí Minh ban hành Biểu giá chuẩn về suất vốn đầu tư phần xây dựng công trình trên địa bàn TPHCM.

Trong đó các quy định về bồi thường, hỗ trợ về tài sản được thực hiện như sau:

- Nguyên tắc bồi thường tài sản

Thực hiện theo điều 18 quyết định số 17/2008/QĐ-UBND ngày 14/03/ 2008 của Uỷ Ban Nhân dân thành phố Hồ Chí Minh.

- Đơn giá xây dựng để tính bồi thường

Thực hiện theo quyết định số 12/2008/QĐ-UBND ngày 20/02/2008 của Uỷ Ban Nhân dân thành phố Hồ Chí Minh ban hành Biểu giá chuẩn về suất vốn đầu tư phần xây dựng công trình trên địa bàn TPHCM.

Trong bước này của dự án, để tính toán sơ bộ GPMB Tư vấn tạm tính tất cả nhà cửa, công trình trên đất đều xây dựng hợp pháp, đủ điều kiện để được đền bù.

- Đơn giá xây dựng để tính bồi thường

Thực hiện theo quyết định số 12/2008/QĐ-UBND ngày 20/02/2008 của Uỷ Ban Nhân dân thành phố Hồ Chí Minh ban hành Biểu giá chuẩn về suất vốn đầu tư phần xây dựng công trình trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh.

Trong bước này của dự án, để tính toán sơ bộ GPMB đơn giá Bồi thường nhà ở, công trình phục vụ nhu cầu sinh hoạt của hộ gia đình cá nhân tạm tính bằng 100% đơn giá xây dựng mới do UBND Thành phố ban hành.

- Bồi thường nhà ở, công trình và vật kiến trúc khác thuộc sở hữu của các hộ gia đình, cá nhân.

Thực hiện theo điều 20 quyết định số 17/2008/QĐ-UBND ngày 14/03/ 2008 của Uỷ Ban Nhân dân thành phố Hồ Chí Minh.

- Đôi với nhà ở, công trình xây dựng không hợp pháp.

Thực hiện theo điều 21 quyết định số 17/2008/QĐ-UBND ngày 14/03/2008 của Uỷ Ban Nhân dân thành phố Hồ Chí Minh.

- Đôi với công trình, tài sản của các cơ quan, đơn vị Nhà nước và tổ chức khác đang sử dụng.



Thực hiện theo điều 22 quyết định số 17/2008/QĐ-UBND ngày 14/03/2008 của Uỷ Ban Nhân dân thành phố Hồ Chí Minh.

- Bồi thường, hỗ trợ nhà ở, công trình đối với người đang sử dụng nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước.

Thực hiện theo điều 23 quyết định số 17/2008/QĐ-UBND ngày 14/03/ 2008 của Uỷ Ban Nhân dân thành phố Hồ Chí Minh.

- Về hỗ trợ đối với trường hợp nhà ở có nguồn gốc do các đơn vị, tổ chức bố trí để ở sai thẩm quyền, sai công năng, không đúng mục đích sử dụng đất được Nhà nước giao hoặc cho thuê nhà, đất nhưng người sử dụng nhà, đất chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính.

Thực hiện theo điều 24 quyết định số 17/2008/QĐ-UBND ngày 14/03/ 2008 của Uỷ Ban Nhân dân thành phố Hồ Chí Minh.

- Bồi thường tài sản khác (điện thoại, internet, đồng hồ nước,...)

Thực hiện theo điều 25 quyết định số 17/2008/QĐ-UBND ngày 14/03/ 2008 của Uỷ Ban Nhân dân thành phố Hồ Chí Minh.

- Đồi với cây trồng, hoa màu và vật nuôi.

Thực hiện theo điều 26 quyết định số 17/2008/QĐ-UBND ngày 14/03/ 2008 của Uỷ Ban Nhân dân thành phố Hồ Chí Minh.

- Đồi với các công trình hạ tầng kỹ thuật (đèn đường, đường điện, cáp điện thoại, đường cấp thoát nước...)

Thực hiện theo điều 27 quyết định số 17/2008/QĐ-UBND ngày 14/03/2008 của Uỷ Ban Nhân dân thành phố Hồ Chí Minh.

- Bồi thường cho người lao động do ngừng việc.

Thực hiện theo điều 29 quyết định số 17/2008/QĐ-UBND ngày 14/ 03/ 2008 của Uỷ Ban Nhân dân thành phố Hồ Chí Minh.

C.3	Chính sách hỗ trợ
-----	-------------------

- Hỗ trợ di chuyển

Thực hiện theo điều 29 quyết định số 17/2008/QĐ-UBND ngày 14/03/2008 của Uỷ Ban Nhân dân thành phố Hồ Chí Minh.

Trong bước này của dự án, để tính toán sơ bộ GPMB tư vấn tạm tính mức hỗ trợ bình quân cho các hộ nhà di chuyển trong phạm vi thành phố là 3.000.000 đồng/hộ.

- Hỗ trợ ổn định đời sống và ổn định sản xuất

Thực hiện theo điều 29 quyết định số 17/2008/QĐ-UBND ngày 14/03/ 2008 của Uỷ Ban Nhân dân thành phố Hồ Chí Minh.



Trong bước này của dự án, để tính toán sơ bộ GPMB tư vấn tạm tính mức hỗ trợ ổn định đồi sóng và ổn định sản xuất cho các hộ dân như sau :

- *Hỗ trợ ổn định đồi sóng 2.000.000 đồng cho mỗi nhân khẩu;*
- *Hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp và tạo việc làm áp dụng theo quy định tại Quyết định số 156/2006/QĐ-UBND ngày 27/10/2006 của Ủy ban nhân dân thành phố về thành lập Quỹ hỗ trợ đào tạo và giải quyết việc làm cho người có đất bị thu hồi để thực hiện các dự án đầu tư trên địa bàn thành phố và các văn bản sửa đổi, bổ sung có liên quan của Ủy ban nhân dân thành phố. Cụ thể Khoản đóng góp của chủ đầu tư sử dụng đất thu hồi của người dân cho Nguồn vốn Quỹ hỗ trợ đào tạo và giải quyết việc làm cho người có đất bị thu hồi được tạm tính bằng 5% chi phí bồi thường, hỗ trợ của dự án;*
- *Hỗ trợ các hộ gia đình nghèo 2.000.000 đồng/hộ (nếu có);*
- *Hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi toàn bộ nhà, đất của tổ chức kinh tế, hộ sản xuất, kinh doanh có đăng ký kinh doanh, mà bị ngừng sản xuất, kinh doanh do phải di dời:*
 - + *Đối với tổ chức: hỗ trợ bằng 30% một năm thu nhập sau thuế, theo mức thu nhập bình quân của 03 năm liền kề trước đó;*
 - + *Đối với hộ đang sản xuất kinh doanh 10.000.000 đồng/hộ.*
- *Trường hợp Nhà nước chỉ thu hồi một phần nhà, đất của tổ chức kinh tế, hộ sản xuất kinh doanh có đăng ký kinh doanh, mà bị ngừng sản xuất, kinh doanh do phải di dời:*
 - + *Đối với tổ chức: Hỗ trợ bằng 50% mức hỗ trợ khi thu hồi toàn bộ.*
 - + *Đối với hộ đang sản xuất kinh doanh 5.000.000 đồng/hộ;*
- *Hỗ trợ đối với gia đình chính sách khi phải di chuyển chỗ ở*

Thực hiện theo điều 31 quyết định số 17/2008/QĐ-UBND ngày 14/03/2008 của Uỷ Ban Nhân dân thành phố Hồ Chí Minh.

- *Thưởng cho các tổ chức, cá nhân chấp hành tốt việc di dời*

Thực hiện theo điều 31 quyết định số 17/2008/QĐ-UBND ngày 14/03/2008 của Uỷ Ban Nhân dân thành phố Hồ Chí Minh. Cụ thể:

Trong bước này của dự án, Thưởng cho các tổ chức, cá nhân chấp hành tốt việc di dời được xác định như sau :

- + *Đối với các tổ chức, hộ gia đình bị thu hồi toàn bộ nhà, đất chấp hành tốt chủ trương, chính sách và kế hoạch bồi thường, di chuyển và giao mặt bằng đúng thời hạn sẽ được hưởng chế độ ưu tiên trong chính sách*



tái định cư của dự án và được thưởng bằng tiền với mức 5.000.000 đồng/hộ (tổ chức).

- + Trường hợp chỉ thu hồi một phần diện tích đất ở hoặc một phần đất nông nghiệp thì tính bằng 50% mức thưởng của trường hợp thu hồi toàn bộ nhà, đất.
- Hỗ trợ khác:
- + Theo quy định tại điều 32 - NĐ197/2004/NĐ-CP và hướng dẫn tại mục 4 phần IV thông tư 116/2004/TT-BTC. Trong dự án này, mức hỗ trợ khác được tạm tính bằng 20% tổng các hỗ trợ trên.

C.4	Tái định cư
-----	-------------

Thực hiện theo điều 35, 36 quyết định số 17/2008/QĐ-UBND ngày 14/03/2008 của Uỷ Ban Nhân dân thành phố Hồ Chí Minh.

- Phương thức tái định cư:

Trong dự án này các trường hợp bị giải toả trống, phương thức di dời tái định cư cho các hộ dân được đề xuất như sau:

- + Chi trả bồi thường một lần, tự thu xếp chỗ ở mới (tự mua nhà, hồi hương,v.v..);
- + Tái định cư cho các hộ bị giải toả tại các khu tái định cư theo quy hoạch trên địa bàn thành phố do Uỷ ban nhân dân thành phố quyết định.

D	CHI PHÍ CHO CÔNG TÁC CHUẨN BỊ GPMB
---	------------------------------------

- Là các chi phí cho các công tác chuẩn bị thực hiện GPMB cụ thể như sau:
 - + Chi phí lập phương án tổng thể GPMB.
 - + Chi phí thẩm định phương án tổng thể GPMB.
 - + Chi phí lập hồ sơ thu hồi đất của dự án.
 - + Chi phí lập bản đồ trích lục (trích đo) để phục vụ khi ra quyết định thu hồi đất.
 - + Các chi phí khác (nếu có).
- + Trong dự án này, chi phí cho công tác chuẩn bị GPMB được tạm tính bằng 1% tổng chi phí đền bù GPMB.

E	CHI PHÍ CHO CÔNG TÁC TỔ CHỨC THỰC HIỆN
---	--

- Mức chi phí: Theo quy định tại Điều 48 Nghị định 197/2004/NĐ-CP hướng dẫn tại phần VI Thông tư 116/2004/TT-BTC và các quy định



hiện hành của địa phương nhưng mức chi không vượt quá 2% tổng kinh phí bồi thường, hỗ trợ của dự án.

- Dự toán chi phí cho công tác thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư bao gồm các nội dung sau:
- + Chi cho công tác tuyên truyền, phổ biến quyết định thu hồi đất và các chính sách, chế độ bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất; tổ chức vận động các đối tượng thực hiện quyết định thu hồi đất và khảo sát điều tra về tình hình kinh tế, xã hội, về thực trạng đất đai, tài sản thuộc phạm vi dự án.
- + Chi cho công tác kiểm kê, đánh giá đất đai, tài sản thực tế bị thiệt hại.
- + Chi cho việc lập phương án bồi thường hỗ trợ và tái định cư
- + Chi cho việc thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ và phương án tái định cư.
- + Kiểm tra, hướng dẫn thực hiện chính sách bồi thường, giải quyết những vướng mắc trong công tác bồi thường và tổ chức thực hiện chi trả bồi thường; chi phí cho công tác cưỡng chế thi hành quyết định bồi thường.
- + Thuê văn phòng và trang thiết bị làm việc của tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư và cơ quan thẩm định.
- + Chi phí in ấn và văn phòng phẩm.
- + Các khoản chi khác có liên quan trực tiếp đến việc tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư như: lập hồ sơ quyết toán, các khoản lệ phí,...

F	NGUỒN KINH PHÍ, TỔ CHỨC THỰC HIỆN VÀ TIẾN ĐỘ THỰC HIỆN
---	---

- **Nguồn kinh phí**

Kinh phí phục vụ công tác giải phóng mặt bằng và tái định cư của dự án lấy từ nguồn ngân sách nhà nước.

- **Tổ chức thực hiện công tác GPMB và tái định cư**

Thực hiện theo chương VI quyết định số 17/2008/QĐ-UBND ngày 14/03/ 2008 của Uỷ Ban Nhân dân thành phố Hồ Chí Minh và quyết định số 45/2008/QĐ - UBND ngày 02/6/2008 của Uỷ Ban Nhân dân thành phố Hồ Chí Minh Ban hành Quy định về trình tự, thủ tục và nội dung lập dự án bồi thường, giải phóng mặt bằng và tái định cư sử dụng vốn ngân sách nhà nước trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh.

**▪ Tiến độ thực hiện**

Tiến độ thực hiện GPMB được thực hiện chung theo dự án.

H	ĐỀ XUẤT VÀ KIẾN NGHỊ
---	-----------------------------

- Để đảm bảo quyền lợi và đáp ứng nhu cầu của nhân dân thuộc đối tượng bị thu hồi đất, chủ đầu tư xem xét nghiên cứu phương án tái định cư.
- Hiện nay, trong công tác đền bù giải phóng mặt bằng, từ khi công bố quy hoạch đến khi dự án được phê duyệt mất nhiều thời gian, một số đối tượng xâu lợi dụng đối phó tìm cách hưởng lợi từ chính sách đền bù của Nhà nước. Điều này gây thiệt hại tới nhà đầu tư và xã hội. Vì vậy, cần triển khai đồng bộ các công tác chuẩn bị đầu tư dự án và đúng tiến độ.
- Đây là một dự án lớn, thời gian thực hiện kéo dài, trong quá trình triển khai đề nghị Chủ đầu tư, các đơn vị tư vấn nghiên cứu đề xuất để xây dựng các cơ chế phù hợp thực tế và đúng các quy định của pháp luật.