

ỦY BAN NHÂN DÂN  
XÃ PHÙ ĐỔNG

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

PHƯƠNG ÁN CHI TIẾT BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ, TÁI ĐỊNH CƯ ĐIỀU CHỈNH, BỔ SUNG  
Khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án Tiểu dự án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thực hiện giải phóng mặt bằng dự án: Nâng cấp tuyến đường vận tải thủy sông Đuống  
(cầu đường sắt Đuống) trên địa bàn huyện Gia Lâm

(Kèm theo Quyết định số /QĐ-UBND ngày / /2026 của UBND xã Phù Đổng)

I. HỌ VÀ TÊN NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT, SỞ HỮU TÀI SẢN THU HỒI:

- Họ và tên người sử dụng đất, sở hữu tài sản trên đất (hoặc ủy quyền theo quy định của pháp luật):
- Hộ khẩu thường trú: S4 Nguyễn Văn Cừ, tổ 3 Bồ Đề, Long Biên, TP Hà Nội.
- Số định danh cá nhân: 001060013908
- Địa chỉ nơi thu hồi đất: Thôn Đuống 1, xã Phù Đổng, TP Hà Nội.
- Số hộ gia đình, nhân khẩu đang sinh sống tại địa chỉ nơi thu hồi đất là:
  - + Số hộ gia đình (số cặp vợ chồng): 0 hộ;
  - + Số nhân khẩu: 0 người;
- Tổng diện tích đất đang sử dụng: 181.3 m2;

Ông Lưu Văn Cường và bà Phùng Thị Hồng Oanh

HS: 84

- Trong đó:
- + Diện tích trong chỉ giới GPMB: 181.3 m2; - Loại đất: Đất ở + Đất công
  - + Diện tích ngoài chỉ giới GPMB: 0.0 m2; - Loại đất:
  - Vị trí thửa đất: Vị trí 1 đường Hà Huy Tập và một mặt khác tiếp giáp với ngõ 1 Đường Hà Huy Tập (ngõ có mặt cắt từ 3,5m trở lên)

- Nguồn gốc, quá trình sử dụng đất:
  - Năm 1993 Cục thuế Hà Nội có Quyết định số 96/CT/QĐ về việc cho phép Chi cục thuế Gia Lâm được thanh lý nhà làm việc trạm thu thuế Cầu Đuống; Ngày 04/3/1995 Chi cục thuế huyện Gia Lâm thanh lý nhà làm việc Trạm thuế Cầu Đuống cho ông Cường với diện tích 176m2 (trong đó 46m2 nhà và 129,9m2 sân, bể nước, tường rào).
  - Năm 2008, UBND thị trấn Yên Viên hoàn thiện hồ sơ đề nghị cấp GCNQSDĐ của ông Cường xác định hiện trạng sử dụng đất là 178,6m2, tầng 2,6 m2 so với giấy tờ thanh lý là do cách tính toán khác nhau, mốc giới không thay đổi.
  - Năm 2009 ông Cường (và vợ là bà Phùng Thị Hồng Oanh) được UBND huyện Gia Lâm cấp GCNQSDĐ số AO 553923 với diện tích 138,6 m2 đất ở đô thị; 40m2 không được cấp GCNQSDĐ do nằm trong hành lang bảo vệ đê không phù hợp với quy hoạch, sử dụng sau 1990, thửa đất số 90, tờ bản đồ số 34 tại số 1 đường Hà Huy Tập
  - Căn cứ theo hồ sơ kỹ thuật thửa đất do Công ty Cổ phần tư vấn khảo sát và đo đạc bản đồ Đồng Dương lập thì thửa đất của ông Lưu Văn Cường biến động về kích thước và diện tích. Cụ thể như sau:
    - Theo hồ sơ kỹ thuật thửa đất, hiện trạng cạnh 1-2 có kích thước là 10,56m giảm 0,14m so với GCNQSDĐ; cạnh 2-3 là 15,91 tăng 0,71m so với GCNQSDĐ; Cạnh 3-4-5 là 11,80m tăng 0,2m; Cạnh 5-1 là 16,8m giảm 0,32m so với GCNQSDĐ. Diện tích toàn bộ thửa đất là 181,3m2 tăng 2,7m2 là do gia đình tự sử dụng ra ngoài phần lưu không, hành lang đê.
    - Diện tích thu hồi GPMB là 181,3m2 trong đó :
      - + 138,6 m2 đã được cấp GCNQSDĐ.
      - + 40m2 không được cấp giấy chứng nhận QSDĐ do nằm trong hành lang bảo vệ đê (đây là diện tích nằm trong quyết định thanh lý của Chi cục thuế Hà Nội và Chi cục thuế huyện Gia Lâm thanh lý cho ông Cường năm 1995, ông Cường đã nộp tiền thanh lý diện tích đất này).
      - + 2,7m2 không được cấp GCNQSDĐ là do gia đình tự sử dụng ra ngoài phần lưu không hành lang đê sau khi được cấp GCNQSDĐ.

II. PHƯƠNG ÁN BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ VÀ TÁI ĐỊNH CƯ:

1. Bồi thường, hỗ trợ về đất và tái định cư

Tiền bồi thường (giá trị quyền sử dụng đất) của diện tích đất thu hồi				Bồi thường bằng đất ở hoặc nhà ở chung cư (nếu có)					Số tiền chênh lệch giữa tiền bồi thường đất thu hồi và tiền đất, nhà ở TĐC được bố trí (đồng)		Ghi chú
Diện tích (m <sup>2</sup> )	Đơn giá (đồng/m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ BT, HTr (%)	Thành tiền 1 (đồng)	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Địa điểm tái định cư	Vị trí thửa đất tái định cư	Đơn giá (đồng/m <sup>2</sup> )	Thành tiền 2 (đồng) (1.2)	Người có đất thu hồi được nhận (nếu (4) > (9) (1.3)	Người có đất thu hồi phải nộp (nếu (4) < (9)) (1.4)	
(1)	(2)	(3)	(4=1x2x3)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9=5x8)	(10=4-9)	(11=9-4)	
138.6	78,366,750	100%	10,861,631,550	138.6	Khu tái định cư Kim Sơn, xã Thuận An	CL9-68	18,827,000	2,609,422,200	8,252,209,350		
40.0		0%									
2.7		0%									
Tổng tiền (1.1)			10,861,631,550	138.6				2,609,422,200	8,252,209,350		

Căn cứ pháp lý thực hiện:

- Điều 95 Luật Đất đai năm 2024.
- Giá đất cụ thể làm căn cứ tính tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án: Nâng cấp tuyến vận tải thủy sông Đuống (cầu đường sắt Đuống) tại Quyết định số 2041/QĐ-UBND ngày 05/5/2025 của UBND huyện Gia Lâm.
- Biên bản về việc bốc thăm vị trí thửa đất tái định cư cho các hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi đất tại xã Phù Đồng để thực hiện dự ánTiểu dự án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thực hiện giải phóng mặt bằng dự án: Nâng cấp tuyến đường vận tải thủy sông Đuống (cầu đường sắt Đuống) trên địa bàn huyện Gia Lâm ngày 30/10/2025.

2. Bồi thường, hỗ trợ về tài sản gắn liền với đất thu hồi

2.1. Nhà ở, công trình xây dựng, vật kiến trúc

Nhà ở, công trình xây dựng, vật kiến trúc	Quy cách tài sản	Đơn vị tính	Khối lượng	Trên loại đất	Hợp pháp	Không hợp pháp	Đơn giá (đ)	Tỷ lệ BT, HT (%)	Thành tiền (đ)	Căn cứ pháp lý thực hiện	Ghi chú
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)
1. Khu cổng, tường bao:											
- Tường xây gạch 110 cao 1,4m	(3+4,6+1,4 +2,97) x1,4	m <sup>2</sup>	16.76								
+ DT tường trong GCN	(1,4+2,97) x1,4	m <sup>2</sup>	6.12	Đất ở	x		707,600	100%	4,330,512	Thông báo số 661/TB-VP ngày 11/10/2025 của UBND Thành phố	
+ DT tường ngoài GCN	16,76-6,12	m <sup>2</sup>	10.64	Đất công		x	707,600	0%	0	Khoản 2 Điều 105 Luật Đất đai 2024	
- Hoa sắt trên tường cao 1,2m	(3+4,6+1,4 +2,97) x1,2	m <sup>2</sup>	14.36								
+ DT hoa sắt trong GCN	(1,4+2,97) x1,2	m <sup>2</sup>	5.24	Đất ở	x		551,500	100%	2,889,860	Thông báo số 661/TB-VP ngày 11/10/2025 của UBND Thành phố	
+ DT hoa sắt ngoài GCN	(3+4,6) x1,2	m <sup>2</sup>	9.12	Đất công		x	551,500	0%	0	Khoản 2 Điều 105 Luật Đất đai 2024	
- Cổng sắt 2 mặt cao 2,6m (ngoài GCN)	(2,6x3) + (2,6x3,1)	m <sup>2</sup>	15.86	Đất công		x	551,500	0%	0	Khoản 2 Điều 105 Luật Đất đai 2024	
- 02 Trụ cổng trong GCN	0,4x0,4x2,6x2	m <sup>3</sup>	0.83	Đất ở	x		3,897,000	100%	3,234,510	Thông báo số 661/TB-VP ngày 11/10/2025 của UBND Thành phố	Điều chỉnh: Áp dụng đơn giá tại Quyết định số 5618/QĐ-UBND ngày 31/12/2025 của UBND xã Phù Đồng
- 03 Trụ cổng ngoài GCN	0,4x0,4x2,6x3	m <sup>3</sup>	1.25	Đất công		x	3,897,000	0%	0	Khoản 2 Điều 105 Luật Đất đai 2024	
2. Mái tôn (ngoài GCN)	3,4 x 3,1	m <sup>2</sup>	10.54	Đất công		x	463,300	0%	0	Khoản 2 Điều 105 Luật Đất đai 2024	
3. Sân gạch đỏ	181,3 - 51,33 (nhà 5)	m <sup>2</sup>	129.97								
+ DT sân trong GCN	129,97 – 43,66	m <sup>2</sup>	86.31	Đất ở	x		294,000	100%	25,375,140	Thông báo số 661/TB-VP ngày 11/10/2025 của UBND Thành phố	
+ DT sân ngoài GCN	(3,1+0,6) x11,8	m <sup>2</sup>	43.66	Đất công		x	294,000	0%	0	Khoản 2 Điều 105 Luật Đất đai 2024	
4. Mái tôn	(9,91+10,38)/2 x6,59	m <sup>2</sup>	66.85								
+ DT mái trong GCN	66,85 – 3,95	m <sup>2</sup>	62.9	Đất ở	x		463,300	100%	29,141,570	Thông báo số 661/TB-VP ngày 11/10/2025 của UBND Thành phố	
+ DT mái ngoài GCN	0,6 x 6,59	m <sup>2</sup>	3.95	Đất công		x	463,300	0%	0	Khoản 2 Điều 105 Luật Đất đai 2024	

5. Nhà 1 tầng, tường xây gạch 110, mái tôn, nền gạch đỏ, có khu phụ, cao> 3m	(4,2x7,2) + (3,2x6,59)	m²	51.33	Đất ở	x		2,655,900	100%	136,327,347	Thông báo số 661/TB-VP ngày 11/10/2025 của UBND Thành phố	
6. Giếng khoan	Sâu > 25m	giếng	1	Đất ở	x		3,604,700	100%	3,604,700		
Tổng tiền:									204,903,639		

2.2. Cây trồng, vật nuôi là thủy sản:

Cây trồng, vật nuôi	Quy cách	Đơn vị tính	Khối lượng	Trên loại đất	Hợp pháp	Không hợp pháp	Đơn giá (đ)	Tỷ lệ BT(%)	Thành tiền (đ)	Căn cứ pháp lý thực hiện	Ghi chú
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)
Tổng tiền:									0		
Tổng tiền (2.1+2.2)									204,903,639		

\* Ghi chú:

- Đơn giá nhà ở, công trình xây dựng, vật kiến trúc áp dụng tại Quyết định số 01/2025/QĐ-UBND ngày 15/01/2025, Quyết định số 51/2025/QĐ-UBND ngày 21/8/2025 của UBND thành phố Hà Nội.
- Đơn giá cây trồng, vật nuôi là thủy sản áp dụng tại Thông báo số 275/TB-SNN ngày 31/12/2024 của Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn thành phố Hà Nội.

3. Các khoản bồi thường, hỗ trợ khác

Khoản bồi thường, hỗ trợ	Đơn vị tính	Khối lượng	Đơn giá (đ)	Thành tiền (đ)	Căn cứ pháp lý thực hiện	Ghi chú
(1)	(2)	(3)	(4)	(5=3x4)	(6)	(7)
Thường tiền độ bàn giao mặt bằng đối với diện tích đất ở thu hồi	Chủ sử dụng	01	3,000,000	3,000,000	Điểm a, Khoản 2, Điều 18 QĐ số 56/2024/QĐ-UBND ngày 06/9/2024 của UBND thành phố Hà Nội	Bàn giao mặt bằng đúng ngày quy định
Tổng tiền				3,000,000		

4. Tổng tiền bồi thường, hỗ trợ =(1.1)+2+3:

11,069,535,189 đồng

5. Số tiền sử dụng đất tái định cư phải nộp (1.2):

2,609,422,200 đồng

6. Số tiền bồi thường, hỗ trợ được nhận sau khi đối trừ tiền sử dụng đất tái định cư = 4-5:

8,460,112,989 đồng

7. Số tiền bồi thường, hỗ trợ được nhận sau khi đối trừ tiền sử dụng đất tái định cư đã được phê duyệt tại Quyết định số 4691/QĐ-UBND ngày 06/11/2025 của UBND xã Phù Đổng:

8,459,766,879 đồng

8. Chênh lệch số tiền bồi thường, hỗ trợ được nhận sau khi điều chỉnh và tại Quyết định số 4691/QĐ-UBND ngày 06/11/2025 của UBND xã Phù Đổng:

346,110 đồng

Bằng chữ: Ba trăm bốn mươi sáu nghìn, một trăm mười đồng