

**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

HS: 18

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):

Ông Trịnh Xuân Hòa và bà Nguyễn Thị Hưng

- Hộ khẩu thường trú: Xã Phù Đồng, TP Hà Nội

- Số định danh cá nhân: 001062028110 Trịnh Xuân Hòa

- Số định danh cá nhân: 001169013871 Nguyễn Thị Hưng

- Địa chỉ nơi thu hồi đất: Thôn Đuống 2, xã Phù Đồng, 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): 1 hộ;

+ Số nhân khẩu: 3 người;

- Tổng diện tích đất đang sử dụng: 223.90 m²;

Trong đó:

+ Diện tích trong chỉ giới GPMB: 71.50 m²; - Loại đất: Đất ở + vườn

+ Diện tích ngoài chỉ giới GPMB: 152.40 m²; - Loại đất: Đất ở + vườn + đất công

- Vị trí thửa đất: Thửa đất số 32 tờ bản đồ số 35 thuộc Vị trí 3 đường Hà Huy Tập. Khoảng cách đến đường có tên trong phạm vi 200m.

- Nguồn gốc, quá trình sử dụng đất:

Thửa đất có nguồn gốc là đất của gia đình ông Trịnh Xuân Hòa – bà Nguyễn Thị Hưng sử dụng ở ổn định từ trước năm 1993 (có bản đồ địa chính đo vẽ năm 1993-1994 và sổ dã ngoại kèm theo).

Tại bản đồ năm 1993-1994, thửa đất của gia đình ông Hòa – bà Hưng thể hiện tại thửa đất số 32 tờ bản đồ số 35 với diện tích 369 m² - có thể hiện công trình trên đất và ký hiệu “T” – thổ cư. Sổ dã ngoại kèm theo đăng ký kê khai tên “Trịnh Xuân Cảnh – bố đẻ Trịnh Xuân Hòa” tại thửa đất số 32 tờ bản đồ số 35 với diện tích 369 m², đất thổ cư.

Ngày 25/2/2000, tại đơn đăng ký đất ở nhà ở năm 1998, biên bản phân loại hồ sơ cấp GCN QSHNO & QSDĐO năm 2000, biên bản thẩm định năm 2000 và biên bản kiểm tra thực địa nhà đất năm 2000 thể hiện diện tích là 369m²

Ngày 4/10/2000, UBND thành phố Hà Nội cấp GCN QSD đất số 10119050238 cho ông Trịnh Xuân Hòa – bà Nguyễn Thị Hưng tại thửa đất số 32 tờ bản đồ số 35 theo quyết định số 5226/QĐ-UB với diện tích 180m² đất ở. Diện tích 189 m² đất vườn chưa được cấp GCN QSD đất (có ghi tại trang 2 trên GCN QSD đất).

Ngày 26/4/2012, thửa đất số 32 thực hiện thủ tục chia tách QSD đất làm 03 thửa đã được cấp GCN QSD đất, gồm:

Thửa đất số 32(1) tờ bản đồ số 35 CSD ông Dương Công Thám – bà Chu Thanh Hằng được UBND huyện Gia Lâm cấp GCN QSD đất số BG 125467 với diện tích 80m² gồm 30m² đất ở + 50m² đất vườn.

Thửa đất số 32(2) tờ bản đồ số 35 CSD ông Trịnh Xuân Diệp được UBND huyện Gia Lâm cấp GCN QSD đất số BG 125468 với diện tích 104m² gồm 30m² đất ở + 74m² đất vườn.

Thửa đất số 32 tờ bản đồ số 35 CSD ông Trịnh Xuân Hòa – bà Nguyễn Thị Hưng được UBND thành phố Hà Nội cấp GCN QSD đất số 10119050238 với diện tích sau chia tách là 185m² gồm 120m² đất ở + 65 m² đất vườn.

Năm 2025, công ty cổ phần tư vấn khảo sát và đo đạc bản đồ Đông Dương lập hiện trạng thửa 32 có tổng diện tích 440,5 m² tăng 71,5 m² so với GCN QSD đất đã cấp gồm: Thửa đất số 32(1) hiện trạng 94,7m² tăng 14,7m² so với GCN QSD đất đã cấp. Lý do: tự sử dụng ra đất ao tại thửa số 43 tờ bản đồ số 35.

Thửa đất số 32(2) hiện trạng 121,9 m² tăng 17,9m² so với GCN QSD đất đã cấp. Lý do: tự sử dụng ra đất ao tại thửa số 44 tờ bản đồ số 35. Thửa đất số 32 hiện trạng 223,9 m² tăng 38,9 m² so với GCN QSD đất đã cấp. Lý do: tự sử dụng sau năm 1993.

Diện tích trong chỉ giới GPMB của thửa đất 32(2) là 65 m² đất vườn + 6,5m² đất ở đô thị đã được cấp GCN QSD đất.

- Diện tích còn lại ngoài chỉ giới là 152,4 m² gồm 113,5 m² đất ở đã được cấp GCN QSD đất và 38,9 m² lần chiếm chưa cấp GCN QSD đất.

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 ²)	Đơn giá (đồng/m ²)	Tỷ lệ BT, HTr (%)	Thành tiền 1 (đồng)	Diện tích (m ²)	Địa điểm tái định cư	Vị trí thửa đất tái định cư	Đơn giá (đồng/m ²)	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)	(12)
6.5	30,492,000	100%	198,198,000						198,198,000		Đất ở
65	2,298,664	100%	149,413,160						149,413,160		Đất vườn
Tổng tiền (1.1)			347,611,160	0				0	347,611,160		

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.

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. Tường gạch 110	5,5 x 1,9	m ²	10.45	Đất vườn		x	707,600	0%	0	K2 Đ105 Luật đất đai 2024	
- Rèm tôn phía trên tường	0,9 x 1,2	m ²	1.08	Đất vườn		x	209,000	0%	0	K2 Đ105 Luật đất đai 2024	Vận dụng đơn giá Tôn Austnam AC11 - 11 sóng dày 0,45mm tại Bảng công bố giá một số VLXD quý III/2025 của Sở XD: 190.000+10%VAT= 209.000đ/m2
2. Tường gạch 110	3,8 x 3,1	m ²	11.78								
	1,64 x 3,1	m ²	5.08								
- DT tường trong chi giới GPMB	1,45 x 3,1	m ²	4.5	Đất ở	x		707,600	100%	3,184,200	Thông báo số 661/TB-VP ngày 11/10/2025 của UBND Thành phố	
	5,08-4,5	m ²	0.58	Đất vườn		x	707,600	0%	0	K2 Đ105 Luật đất đai 2024	
	1,64 x 0,5	m ²	0.82								
- Rèm tôn phía trên tường trong chi giới GPMB	1,45 x 0,5	m ²	0.72	Đất ở	x		209,000	100%	150,480	Thông báo số 661/TB-VP ngày 11/10/2025 của UBND Thành phố	Vận dụng đơn giá Tôn Austnam AC11 - 11 sóng dày 0,45mm tại Bảng công bố giá một số VLXD quý III/2025 của Sở XD: 190.000+10%VAT= 209.000đ/m2
	0,82-0,72	m ²	0.1	Đất vườn		x	50,000	0%	0	K2 Đ105 Luật đất đai 2024	
3. Giếng khoan	Sâu ≥25m	Cái	1	Đất ở	x		3,604,700	100%	3,604,700	Thông báo số 661/TB-VP ngày 11/10/2025 của UBND Thành phố	
4. Mái vẩy lợp tôn	4,8 x 4,5	m ²	21.6								
	2,75 x 4,5	m ²	12.37								

- DT mái vẩy trong chi giới GPMB	1,45 x 4,5	m ²	6.52	Đất ở	x		463,300	100%	3,020,716	Thông báo số 661/TB-VP ngày 11/10/2025 của UBND Thành phố	
	12,37-6,52	m ²	5.85	Đất vườn		x	463,300	0%	0	K2 Đ105 Luật đất đai 2024	
5. Sân lát gạch đất nung đỏ	8,67 x 4,5	m ²	39.01								
- DT sân trong chi giới GPMB	6,62 x 4,5	m ²	29.79								
	1,45 x 4,5	m ²	6.52	Đất ở	x		294,000	100%	1,916,880	Thông báo số 661/TB-VP ngày 11/10/2025 của UBND Thành phố	
	29,79-6,52	m ²	23.27	Đất vườn		x	294,000	0%	0	K2 Đ105 Luật đất đai 2024	
6. Mái vẩy lợp tôn liền với số 4	2,4 x 4,6	m ²	11.04	Đất vườn		x	463,300	0%	0		
7. Tường gạch 110	5,6 x 0,3	m ²	1.68	Đất vườn		x	707,600	0%	0		
8. Sân bê tông	8,13 x 4,21	m ²	34.23	Đất vườn		x	306,100	0%	0		
9. Trụ cổng	(0,25 x 0,25 x 2,6) x 2 trụ	m ³	0.33	Đất vườn		x	3,897,000	0%	0		Áp dụng đơn giá tại Quyết định số 5618/QĐ-UBND ngày 31/12/2025 của UBND xã Phù Đồng
10. Cổng sắt	1,9 x 2,3	m ²	4.37	Đất vườn		x	551,500	0%	0		
11. Tường gạch 110	6,67 x 2,6	m ²	17.34	Đất vườn		x	707,600	0%	0		
Tổng tiền:									11,876,976		

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)
Cau	3,5m < cao < 5m	cây	1	Đất ở	x		315,000	100%	315,000	K1 Đ102 Luật đất đai 2024	
Đào	Cao > 2m	cây	1	Đất ở	x		147,000	100%	147,000		
Tổng tiền:									462,000		
Tổng tiền (2.1+2.2)									12,338,976		

* 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

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 b, Khoản 2, Điều 18 QĐ số 56/2024/QĐ-UBND ngày 06/9/2024 của UBND thành phố Hà Nội	Bàn giao mặt bằng trước ngày quy định từ 16 ngày trở lên
Tổng tiền				3,000,000		

4. Tổng tiền bồi thường, hỗ trợ =(1.1)+2+3:
- 362,950,136 đồng
5. Số tiền sử dụng đất tái định cư phải nộp (1.2):
- 0 đồng
6. Số tiền bồi thường, hỗ trợ được nhận sau khi đối trừ tiền sử dụng đất tái định cư = 4-5:
- 362,950,136 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 5261/QĐ-UBND ngày 08/12/2025 của UBND xã Phù Đồng:
- 362,835,656 đồng
8. Chênh lệch số tiền bồi thường, hỗ trợ được nhận sau khi điều chỉnh và tại Quyết định số 5261/QĐ-UBND ngày 08/12/2025 của UBND xã Phù Đồng:
- 114,480 đồng

Bằng chữ: Một trăm mười bốn nghìn, bốn trăm tám mươi đồng