

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)

HS: 08

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: Số 33/92 Nguyễn Sơn, phường Ngọc Lâm, quận Long Biên, TP. Hà Nội
- Số định danh cá nhân: 001062006407
- Địa chỉ nơi thu hồi đất: Thôn Đuống 2, xã Phù Đổng, TP Hà Nội.
- Số hộ gia đình, nhân khẩu đang sinh sống tại địa chỉ nơi thu hồi đất là:

Ông Nguyễn Ngọc Lâm và bà Đỗ Thị Thuận

- + Số hộ gia đình (số cặp vợ chồng): hộ;
- + Số nhân khẩu: người;
- Tổng diện tích đất đang sử dụng: 71.60 m²;
- Trong đó:
- + Diện tích trong chỉ giới GPMB: 23.10 m²; - Loại đất: Đất ở + đất công
- + Diện tích ngoài chỉ giới GPMB: 48.50 m²; - Loại đất: Đất ở + đất công

- Vị trí thửa đất: Thửa đất số 33b-2 tờ bản đồ số 35 thuộc Vị trí 3 đường Hà Huy Tập; Khoảng cách đến tuyến đường có tên dưới 200m.

- Nguồn gốc, quá trình sử dụng đất:

Là đất của ông Nguyễn Hữu Thụ sử dụng trước năm 1980, năm 2000 ông Thụ được UBND thành phố Hà Nội cấp GCNQSDĐ số 10119050239 thửa đất số 33b, tờ bản đồ số 35 tại tổ 2 khối Đuống, thị trấn Yên Viên, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội. Năm 2013 ông Thụ cho tặng một phần thửa đất cho ông Nguyễn Mạnh Trường diện tích 60,1 m² đất ở (sử dụng riêng) và 20,1m² để làm ngõ đi chung GCNQSDĐ số BK557631, thửa đất số 33b-2, tờ bản đồ số 35. Năm 2015, ông Trường chuyển nhượng toàn bộ thửa đất trên cho ông Nguyễn Ngọc Lâm và bà Đỗ Thị Thuận.

Diện tích hiện trạng vị trí ranh giới thửa đất do Công ty Cổ phần tư vấn khảo sát và đo đạc bản đồ Đông Dương là: 71,6m² tăng 11,5m² so với GCNQSDĐ.

Nguyên nhân biến động thửa đất như sau:

Căn cứ theo hồ sơ kỹ thuật thửa đất do Công ty Cổ phần tư vấn khảo sát và đo đạc bản đồ Đông Dương lập thì ranh giới thửa đất của ông Nguyễn Ngọc Lâm và bà Đỗ Thị Thuận có biến động về kích thước và diện tích. Cụ thể như sau:

Theo hồ sơ kỹ thuật thửa đất, hiện trạng cạnh 1-8 có kích thước là 3,44 m tăng 0,19m so với GCNQSDĐ; cạnh 5-6 tăng 1,46m so với GCNQSDĐ; Cạnh 1-2-3-4-5 và cạnh 6-7-8 tăng một phần ra ngoài ngõ (theo kích thước hồ sơ của thửa đất số 33b tờ bản đồ 35 hồ sơ cấp GCNQSDĐ). Diện tích tăng 11,5 m² so với GCNQSDĐ là do một phần diện tích lấn ra ngõ đi, một phần chưa được cấp GCNQSDĐ/đo quá trình đo đạc tính toán.

Diện tích đất thu hồi dự án là 23,1m² (trong đó: 19,53 m² đã được cấp GCNQSDĐ và 3,57m² là lấn chiếm chưa được cấp GCN QSD đất).

- Diện tích ngoài chỉ giới GPMB: 48,5 m² trong đó 40,57 m² đất ở đã được cấp GCN QSD đất và 7,93 m² sai số tính toán chưa được 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)
19.53	30,492,000	100%	595,508,760								Đất ở
3.57		0%	0								Đất công
Tổng tiền (1.1)											

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

2.2.1. 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(%)	Thành tiền (đ)	Căn cứ pháp lý thực hiện	Ghi chú
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)
1. Cổng sắt	3,43 x 2,52	m ²	8.64	Đất ở	x		551,500	100%	4,766,946	Thông báo số 661/TB-VP ngày 11/10/2025 của UBND Thành phố	Áp dụng đơn giá tại Quyết định số 5618/QĐ-UBND ngày 31/12/2025 của UBND xã Phú Đồng
2. Trụ cổng	(0,5 x 0,5 x 2,82) x 2 trụ	m ³	1.41	Đất ở	x		3,897,000	100%	5,494,770		
3. Sân bê tông	2,13 x 4,46	m ²	9.5								
- DT nằm ngoài GCN	3.57	m ²	3.57	Đất công		x	306,100	0%	0	K2 Đ105 Luật đất đai 2024	
- DT nằm trong GCN	9,5 – 3,57	m ²	5.93	Đất ở	x		306,100	100%	1,815,173	Thông báo số 661/TB-VP ngày 11/10/2025 của UBND Thành phố	
4. Mái ngói trên cổng	2,4 x 4,46	m ²	10.7	Đất ở	x		463,300	100%	4,957,310	Thông báo số 661/TB-VP ngày 11/10/2025 của UBND Thành phố	
5. Sân lát gạch đỏ 30x30 trong chi giới GPMB	(3,99 + 4,31) : 2 x 3,22	m ²	13.36	Đất ở	x		294,000	100%	3,927,840		
6. Tường gạch 110 trong chi giới GPMB	3,94 x 2,25	m ²	8.87	Đất ở	x		707,600	100%	6,276,412		
Tổng tiền:									27,238,451		

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 lấy quả	cao > 5m	cây	2	Đất ở	x		441,000	100%	882,000	K1 Đ102 Luật đất đai 2024	
Hoa Hoàng Lan	15cm< ĐK thân < 20cm	cây	1	Đất ở	x		189,000	100%	189,000		
Sung	10cm< ĐK thân < 20cm	cây	1	Đất ở	x		147,000	100%	147,000		
Lộc vừng	3cm< ĐK thân < 5cm	cây	1	Đất ở	x		42,000	100%	42,000		
Hoa Giun		m ²	4	Đất ở	x		5,300	100%	21,200		Vận dụng đơn giá hoa giấy, ti gôn

Hoa Hoàng Lan	10cm< ĐK thân < 15cm	cây	1								Ngoài chi giới GPMB
	5cm< ĐK thân <10cm	cây	1								
Cau lấy quả	cao > 5m	cây	1								
	2m< cao <3,5m	cây	1								
Tổng tiền:										1,281,200	
Tổng tiền (2.1 + 2.2)										28,519,651	

*** 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 bản giao mặt bằng đối với diện tích đất ở thu hồi	Chủ sử dụng	01	1,000,000	1,000,000	Điểm a, Khoản 2, Điều 18 QĐ số 56/2024/QĐ-UBND ngày 06/9/2024 của UBND Thành phố	Bản giao mặt bằng đúng ngày quy định
Tổng tiền				1,000,000		

4. Tổng tiền bồi thường, hỗ trợ =(1.1)+2+3:
- 625,028,411 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:
- 625,028,411 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 5268/QĐ-UBND ngày 08/12/2025 của UBND xã Phù Đổng:
- 624,440,441 đồng
8. Chênh lệch số tiền bồi thường, hỗ trợ được nhận sau khi điều chỉnh và tại Quyết định số 5268/QĐ-UBND ngày 08/12/2025 của UBND xã Phù Đổng:
- 587,970 đồng

Bằng chữ: năm trăm tám mươi bảy nghìn, chín trăm bảy mươi đồng