

ỦY BAN NHÂN DÂN
XÃ PHÙ ĐỒNG

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 Đồng)

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 Nguyễn Duy Tính và bà Nguyễn Thị Bê

HS: 5

- Hộ khẩu thường trú: B19, tổ 16, phường Việt Hưng, Hà Nội

- Số định danh cá nhân: 001160037311

- 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: 5 người;

- Tổng diện tích đất đang sử dụng: 138 m²;

Trong đó:

+ Diện tích trong chỉ giới GPMB: 128.2 m²; - Loại đất: Đất ở + đất công
+ Diện tích ngoài chỉ giới GPMB: 9.8 m²; - Loại đất: Đất ở

- Vị trí thửa đất: Vị trí 3 đường Hà Huy Tập; Khoảng cách đến tuyến đường có tên trên 200m và dưới 300m.

- Nguồn gốc, quá trình sử dụng đất:

Năm 2002 gia đình ông Tính được UBND thành phố Hà Nội cấp GCNQSDĐ số 101190553043, số thửa 82a, tờ bản đồ số 35 tại Cụm 2, Tổ Đuống, thị trấn Yên Viên, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội, diện tích 185,0 m². Năm 2018, khi thực hiện dự án xây dựng Kè bờ tả sông Đuống đoạn thượng và hạ lưu cầu Đuống, huyện Gia Lâm và huyện Đông Anh đã thu hồi 47,7m², diện tích còn lại là 137,3m² đất ở đô thị (gia đình chưa thực hiện việc chỉnh kích thước hình thể thửa đất theo hồ sơ thu hồi GPMB năm 2018)

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 lập là: 138,0 m² tăng 0,7 m² so với GCN QSDĐ (và hồ sơ kỹ thuật thửa đất thực hiện thu hồi GPMB năm 2018).

Căn cứ theo hồ sơ kỹ thuật thửa đất do Công ty Cổ phần tư vấn đo đạc địa chính lập thì ranh giới thửa đất của ông Nguyễn Duy Tính có biến động về kích thước và diện tích. Cụ thể như sau:

- Theo hồ sơ kỹ thuật thửa đất, hiện trạng cạnh 1-2-3 có kích thước là 21,34m tăng 0,64m so với hồ sơ kỹ thuật năm 2018; Cạnh 6-7 là 16,25m tăng 0,46m; cạnh 7-1 là 6,97m tăng 0,07m. Diện tích theo hồ sơ kỹ thuật là 138,0m² tăng 0,7m² so với GCNQSDĐ và hồ sơ GPMB năm 2018 việc tăng diện tích trên là do gia đình tự lấn, sử dụng ra phần diện tích đã thu hồi kè và đường giao thông.

Diện tích đất thu hồi dự án là 128,2m² (Trong đó 127,5m² đất đã được cấp GCNQSDĐ + 0,7m² đất chưa được cấp GCNQSDĐ tự lấn phần diện tích đã thu hồi kè và đường giao thông).

Phần diện tích còn lại ngoài chỉ giới GPMB: 9,8 m². Ngày 25/3/2025, gia đình ông Tính có đơn đề nghị thu hồi phần diện tích còn lại 9,8m².

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)
127.5	28,967,400	100%	3,693,343,500	137.3	Khu tái định cư Kim Sơn, xã Thuận An	CL9-69	18,827,000	2,584,947,100	1,392,276,920		Đất ở
9.8	28,967,400	100%	283,880,520								Đất ở thu hồi nổi
0.7		0%	0								Đất công
Tổng tiền (1.1)				137.3				2,584,947,100	1,392,276,920		

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 Đổng 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 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. Cổng sắt	1,95 x 1,95	m ²	3.8		Đất ở	x		551,500	100%	2,095,700	Thông báo số 661/TB-VP ngày 11/10/2025 của UBND Thành phố	
2. Trụ cổng	0,35 x 0,35 x 2,2 x 2 trụ	m ³	0.54		Đất ở	x		3,897,000	100%	2,104,380		Áp dụng đơn giá tại Quyết định số 5618/QĐ-UBND ngày 31/12/2025 của UBND xã Phù Đổng
3. Sân bê tông	(1,95 + 2,29)/2 x 1,93 + (2,29+3,13)/2 x 9.95	m ²	31.06		Đất ở	x		306,100	100%	9,507,466		
4. Tường gạch 110	12,16 x 1,1	m ²	13.38		Đất ở	x		707,600	100%	9,467,688		
5. Nhà tạm xây gạch 110, cao <3m, mái lợp tôn, có khu phụ	(3,09 + 0,97)/2 x 3,6 – (0,76+0,39)/2 x 0.62	m ²	7		Đất ở	x		1,805,400	100%	12,637,800		
6. Nhà 1 tầng, tường 220, cao >3m, mái lợp tôn, không có khu phụ, có trần nhựa	8,8 x 4,26	m ²	37.5		Đất ở	x		2,641,700	100%	99,063,750		
- DT trần nhựa	8,4 x 3,86	m ²	32.42		Đất ở	x		211,900	100%	6,869,798	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 Phù Đổng
7. Sân gạch xi măng	3,6 x 4,26	m ²	15.34		Đất ở	x		318,300	100%	4,882,722		
8. Mái tôn phía trên sân gạch	3,3 x 4,26	m ²	14.06		Đất ở	x		463,300	100%	6,513,998		
9. Nhà 1 tầng mái BTCT, có khu phụ	3,13 x 6	m ²	18.78		Đất ở	x		4,631,600	100%	86,981,448		BT toàn bộ do gia đình có đơn đề nghị thu hồi phần DT còn lại
+ DT nhà 1 tầng trong chi giới GPMB	3,71 + (0,58x0,2)/2 + (2x3,13)	m ²	10.03		Đất ở	x						

10. Gác xếp bê tông trong nhà 1 tầng	2,9 x 2,8	m ²	8.12		Đất ở	x		996,500	100%	8,091,580	Thông báo số 661/TB-VP ngày 11/10/2025 của UBND Thành phố	BT toàn bộ do gia đình có đơn đề nghị thu hồi phần DT còn lại
+ DT gác xếp trong chi giới GPMB	$(0,57 + 0,2)/2 \times 2,9 + (1,83 + 0,19)/2 \times 2,57$	m ²	3.71		Đất ở	x						
11. Cầu thang sắt lên tầng 2	$(2,75 + 0,9 + 2,96) \times 0,7$	m ²	4.63		Đất ở	x		551,500	100%	2,553,445	Thông báo số 661/TB-VP ngày 11/10/2025 của UBND Thành phố	Vận dụng đơn giá hoa sắt
- Lan can cầu thang	$(2,75 + 0,9 + 2,96) \times 0,9$	m ²	6		Đất ở	x		551,500	100%	3,309,000		
12. Nhà tạm mới lợp tôn, tường ốp tôn trên nhà (9) = DT nhà số (9)		m ²	18.78		Đất ở	x		1,921,000	100%	36,076,380		Áp dụng đơn giá tại Quyết định số 5618/QĐ-UBND ngày 31/12/2025 của UBND xã Phù Đồng
+ DT nhà trong chi giới GPMB		m ²	10.03		Đất ở	x						BT toàn bộ do gia đình có đơn đề nghị thu hồi phần DT còn lại
- Ban công nhà bằng sắt nằm ngoài chi giới GPMB	1,1 x 3,13	m ²	3.44		Đất ở	x		551,500	100%	1,897,160	Thông báo số 661/TB-VP ngày 11/10/2025 của UBND Thành phố	
13. Tường gạch 110	$(2,4 + 2,5) \times 0,9$	m ²	4.41									
+ DT nằm trong GCN	2,2 x 0,9	m ²	1.98		Đất ở	x		707,600	100%	1,401,048	Thông báo số 661/TB-VP ngày 11/10/2025 của UBND Thành phố	
+ DT nằm ngoài GCN	4,41 - 1,98	m ²	2.43		Đất công		x	707,600	0%	0		
- Hoa sắt trên tường	$(2,9 + 2,4) \times 0,55$	m ²	2.92									
+ DT nằm trong GCN	2,2 x 0,55	m ²	1.21		Đất ở	x		551,500	100%	667,315	Thông báo số 661/TB-VP ngày 11/10/2025 của UBND Thành phố	
+ DT nằm ngoài GCN	2,92 - 1,21	m ²	1.71		Đất công		x	551,500	0%	0		
14. Sân bê tông	3,2 x 3	m ²	9.6		Đất ở	x		306,100	100%	2,938,560	Thông báo số 661/TB-VP ngày 11/10/2025 của UBND Thành phố	
15. Bể nước xây tường gạch 110, đáy bê tông, không có nắp	$(0,6 \times 0,92 \times 0,9) + (0,8 \times 0,92 \times 1,7)$	m ³	1.75		Đất ở	x						
- Tường bể nước	$(0,6 \times 0,9 \times 2 + 0,92 \times 0,9 \times 2) + (0,8 \times 1,7 \times 2 + 0,92 \times 1,7 \times 2)$	m ²	8.58		Đất ở	x		707,600	100%	6,074,038	Thông báo số 661/TB-VP ngày 11/10/2025 của UBND Thành phố	Áp dụng đơn giá tường 110

- Đáy bể	0,6x0,92 + 0,8x0,92	m ²	1.29		Đất ở	x		306,100	100%	394,257	Thông báo số 661/TB-VP ngày 11/10/2025 của UBND Thành phố	Vận dụng đơn giá sân bê tông
16. Giếng khoan	h ≥25m	cái	2		Đất ở	x		3,604,700	100%	7,209,400		
Tổng tiền:										310,736,933		

* **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.

2.2.2. 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		
Lộc vùng	ĐK thân >30cm	cây	1		Đất ở	x		630,000	100%	630,000		
Nhân vãi	ĐK thân >35cm	cây	1		Đất ở	x		1,680,000	100%	1,680,000		
Tổng tiền:										3,192,000		
Tổng tiền (2.1+2.2)										313,928,933		

* **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)
3.1. Bồi thường phí di chuyển tài sản	Chủ sử dụng	01	10,000,000	10,000,000	Khoản 1, Điều 10 QĐ số 56/2024/QĐ-UBND ngày 06/9/2024 của UBND thành phố Hà Nội	
3.2. Thường tiền độ bàn giao mặt bằng đối với diện tích đất ở thu hồi	Chủ sử dụng	01	5,000,000	5,000,000	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 trước ngày quy định từ 16 ngày trở lên
3.3. Hỗ trợ tạm cư	Nhân khẩu	05	2,950,000	14,750,000	Văn bản số 1896/UBND-NNMT ngày 10/5/2025 của UBND thành phố Hà Nội	Mức hỗ trợ: 1.500.000đồng/người/ tháng; Tối đa 8.000.000đồng/chủ sử dụng/tháng; Thời gian hỗ trợ: 59 ngày (từ 05/12/2025 đến 02/02/2026): 1.500.000đ/30ngàyx59ngày = 2.950.000 đ/người
Tổng tiền				29,750,000		

4. Tổng tiền bồi thường, hỗ trợ =(1.1)+2+3:	4,320,902,953 đồng
5. Số tiền sử dụng đất tái định cư phải nộp (1.2):	2,584,947,100 đồng
6. Số tiền bồi thường, hỗ trợ được nhận sau khi đối trừ tiền sử dụng đất tái định cư = 4-5:	1,735,955,853 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 4692/QĐ-UBND ngày 06/11/2025 của UBND xã Phù Đổng:	1,706,608,295 đồng
8. Chênh lệch số tiền bồi thường, hỗ trợ được nhận sau khi điều chỉnh và tại Quyết định số 4692/QĐ-UBND ngày 06/11/2025 của UBND xã Phù Đổng:	29,347,558 đồng

Bằng chữ: Hai mươi chín triệu, ba trăm bốn mươi bảy nghìn, năm trăm năm mươi tám đồng