

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 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):
- Hộ khẩu thường trú: Xã Phù Đồng, TP Hà Nội.
- Số định danh cá nhân: 001169010314
- 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:

Ông Nguyễn Trường Sơn

HS: 49

- + Số hộ gia đình (số cặp vợ chồng): 1 hộ;
- + Số nhân khẩu: 4 người;
- Tổng diện tích đất đang sử dụng: 92.8 m<sup>2</sup>;
- Trong đó:
  - + Diện tích trong chỉ giới GPMB: 92.8 m<sup>2</sup>; - Loại đất: Đất ở + đất công
  - + Diện tích ngoài chỉ giới GPMB: 0.0 m<sup>2</sup>; - Loại đất: Đất ở
- Vị trí thửa đất: Vị trí 2 đường Hà Huy Tập; Khoảng cách đến đường có tên dưới 200m

- Nguồn gốc, quá trình sử dụng đất:
  - + Theo hồ sơ cấp GCN QSD đất năm 2004, nguồn gốc đất ông Nguyễn Trường Sơn là đất thổ cư cũ của ông Nguyễn Văn Bón có từ năm 1940. Ông Bón thừa kế cho con trai là Nguyễn Văn Chiếm – Đỗ Thị Dốc năm 1968 (không có giấy tờ).
  - + Ngày 30/11/2004, UBND thành phố Hà Nội cấp GCN QSD đất số 10119053216 cho bà Đỗ Thị Dốc – ông Nguyễn Văn Chiếm tại thửa đất số 30 tờ bản đồ số 35 diện tích 162,6 m<sup>2</sup>.
  - + Ngày 31/8/2011, Thửa đất số 30 tờ bản đồ số 35 được chia tách cho ông Nguyễn Trường Sơn được UBND huyện Gia Lâm cấp GCN QSD đất số BE 052760 tại thửa đất số 30(1) tờ bản đồ số 35 với diện tích 81,3 m<sup>2</sup>.
  - + Diện tích hiện đo là 92,8 m<sup>2</sup> tăng 11,5 m<sup>2</sup> so với GCN QSD đất đã cấp do tự sử dụng ra phần diện tích không được cấp GCN QSD đất trước 15/10/1993.

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)	(12)
81.3	38,843,000	100%	3,157,935,900	81.3	Khu tái định cư Kim Sơn, xã Thuận An	CL6-58	18,827,000	1,530,635,100	1,627,300,800		Đất ở
11,5		0%									Đất công
Tổng tiền (1.1)				81.3				1,530,635,100	1,627,300,800		

- 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. Cổng ( trụ cổng)	(0,2x0,2x2) + (0,3x0,3x2,9) x2 trụ	m3	0.6	Đất công		x	3,480,000	0%	0	Khoản 2 Điều 105 Luật Đất đai 2024	Văn 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
- Tường xây gạch 110 cao 1m trên có tôn cao 2m:											
+ Tường xây gạch 110	1 x 3,2	m2	3.2	Đất công		x	707,600	0%	0		
+ Diện tích tôn ốp	2 x 3,2	m2	6.4	Đất công		x	209,000	0%	0		
- Cổng sắt cao 2,1m	1,6 x 2,1	m2	3.36	Đất công		x	551,500	0%	0		
- Tôn trên cổng sắt cao 1m	1 x 1,6	m2	1.6	Đất công		x	46,000	0%	0		
- Tường xây gạch 110 cao 1,6m, trên có rèm tôn cao 1,5m:											
+ Tường xây gạch 110:	1,6 x 4	m2	6.4								
+ DT tường trong GCN	1,6 x 1,5	m2	2.4	Đất ở	x		707,600	100%	1,698,240	Thông báo số 661/TB-VP ngày 11/10/2025 của UBND Thành phố	
+ DT tường ngoài GCN	6,4 – 2,4	m2	4	Đất công		x	707,600	0%	0	Khoản 2 Điều 105 Luật Đất đai 2024	
+ Diện tích tôn ốp:	1,5 x 4	m2	6								
+ DT tôn ốp trong GCN	1,5 x 1,5	m2	2.25	Đất ở	x		46,000	100%	103,500	Thông báo số 661/TB-VP ngày 11/10/2025 của UBND Thành phố	
+ DT tôn ốp ngoài GCN	6–2,25	m2	3.75	Đất công		x	46,000	0%	0	Khoản 2 Điều 105 Luật Đất đai 2024	
2. Sân gạch đỏ trên có trần nhựa, lợp mái tôn (DT sân = DT trần = DT mái tôn)	(3,32+4,42)/2 x5,93	m2	22.95								
- DT sân gạch đỏ		m2	22.95								
- DT trong GCN	1,5 x 5,93	m2	8.9	Đất ở	x		294,000	100%	2,616,600	Thông báo số 661/TB-VP ngày 11/10/2025 của UBND Thành phố	
- DT ngoài GCN	22,95-8,9	m2	14.05	Đất công		x	294,000	0%	0	Khoản 2 Điều 105 Luật Đất đai 2024	
- DT trần nhựa		m2	22.95								Áp dụng đơn giá tại Quyết định số 5618/QĐ-UBND ngày 31/12/2025 của UBND xã Phù Đổng

- DT trong GCN	1,5 x 5,93	m2	8.9	Đất ở	x		211,900	100%	1,885,910	Thông báo số 661/TB-VP ngày 11/10/2025 của UBND Thành phố	
- DT ngoài GCN	22,95-8,9	m2	14.05	Đất công		x	211,900	0%	0	Khoản 2 Điều 105 Luật Đất đai 2024	
- DT mái tôn:		m2	22.95								
+ DT trong GCN	1,5 x 5,93	m2	8.9	Đất ở	x		463,300	100%	4,123,370	Thông báo số 661/TB-VP ngày 11/10/2025 của UBND Thành phố	
+ DT ngoài GCN	22,95-8,9	m2	14.05	Đất công		x	463,300	0%	0	Khoản 2 Điều 105 Luật Đất đai 2024	
3. Phòng bếp cạnh nhà 2 tầng:										Thông báo số 661/TB-VP ngày 11/10/2025 của UBND Thành phố	
- Cửa tôn	3,1 x 1	m2	3.1	Đất ở	x		46,000	100%	142,600		
- Tường xây gạch 110, cao 1,6m trên có hoa sắt cao 1,5m quây tôn cao 1,5m:											
+ Tường xây gạch 110	1,6 x 5	m2	8	Đất ở	x		707,600	100%	5,660,800		
+ DT hoa sắt	1,5 x 5	m2	7.5	Đất ở	x		551,500	100%	4,136,250		
+ DT tôn quây	1,5 x 5	m2	7.5	Đất ở	x		46,000	100%	345,000		
- Tường xây gạch 110, cao 2,6, ốp gạch xi măng hoa trên quây tôn cao 0,5m											
+ Tường xây gạch 110	2,6 x 1	m2	2.6	Đất ở	x		707,600	100%	1,839,760		
+ Diện tích tôn quây	0,5 x 1	m2	0.5	Đất ở	x		46,000	100%	23,000		
- Trần nhựa trên có lợp mái tôn											
+ Trần nhựa	1 x 5	m2	5	Đất ở	x		190,000	100%	950,000		
+ Mái tôn trên trần nhựa	1 x 5	m2	5	Đất ở	x		463,300	100%	2,316,500		
4. Nhà 2 tầng tường xây gạch 220 mái bằng BTCT	9,7 x 4,93 x 2 tầng	m2	95.64	Đất ở	x		6,247,400	100%	597,501,336		

5. Nhà tạm tường xây gạch 110, cao <3m, nền lát gạch đỏ, mái lợp fibroximăng, không có khu phụ	3,6 x 4,93	m2	17.75	Đất ở	x		1,481,000	100%	26,287,750	Thông báo số 661/TB-VP ngày 11/10/2025 của UBND Thành phố	
6. Sân bê tông = mái tôn:	(0,58+1,2)/2 x4,93	m2	4.38								
- DT Sân bê tông		m2	4.38	Đất ở	x		306,100	100%	1,340,718		
- DT Mái tôn		m2	4.38	Đất ở	x		463,300	100%	2,029,254		
7. Mái vẩy lợp tôn trên ban công tầng 2	2,2 x 4,93	m2	10.85	Đất ở	x		463,300	100%	5,026,805		
8. Ban Công BTCT trên có mái che BTCT	0,82 x 1,73	m2	1.42	Đất ở	x		6,247,400	100%	8,871,308		
9. Mái BTCT gián ngói	(0,68 x 1,5) + (0,68 x 1,73)	m2	2.2	Đất ở	x		996,500	100%	2,192,300		Vận dụng đơn giá Gác xếp bê tông
10. Tum thang, tường xây gạch 110, mái lợp fi bro xi măng cao >3m	2,25 x 4,93	m2	11.09	Đất ở	x		2,383,200	100%	26,429,688		Vận dụng đơn giá Nhà 1 tầng tường xây gạch 110, mái fibro, không có khu phụ
11. - Tường xây gạch 110 cao 0,6m , trên có lưới , cao 1,1m											
- Tường xây gạch 110	(4,93 + 2,9) x0,6	m2	4.7	Đất ở	x		707,600	100%	3,325,720		
- Diện tích lưới B40	(4,93 + 2,9) x1,1	m2	8.61	Đất ở	x		272,700	100%	2,347,947		
- Sân gạch đỏ, trên mái fi bro xi măng	2,9 x 4,93	m2	14.3								
+ DT Sân gạch đỏ		m2	14.3	Đất ở	x		294,000	100%	4,204,200		
+ DT mái fibroximăng		m2	14.3	Đất ở	x		290,900	100%	4,159,870		
* Giếng khoan	sâu > 25m	giếng	1	Đất ở	x		3,604,700		3,604,700		
Tổng tiền:									713,163,126		

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)									713,163,126		

\* 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	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				13,000,000		

4. Tổng tiền bồi thường, hỗ trợ =(1.1)+2+3:
5. Số tiền sử dụng đất tái định cư phải nộp (1.2):
6. Số tiền bồi thường, hỗ trợ được nhận sau khi đối trừ tiền sử dụng đất tái định cư = 4-5:
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:
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:
- 

Bằng chữ: Một trăm chín mươi tư nghìn, chín trăm mười đồng