

**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:

HS: 61

- Họ và tên người sử dụng đất, sở hữu tài sản trên đất (hoặc ủy quyền theo quy định của pháp luật):

Ông Trịnh Quang Minh và bà Nguyễn Thị Tuyết Nga

- Hộ khẩu thường trú: số 6 ngách 422/44 Đức Giang, Long Biên, Hà Nội

- Số định danh cá nhân: 1165004968 Trịnh Quang Minh

- Số định danh cá nhân: 1165004968 Nguyễn Thị Tuyết Nga

- 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): 2 hộ;

+ Số nhân khẩu: 7 người;

- Tổng diện tích đất đang sử dụng: 45.9 m²;

Trong đó:

+ Diện tích trong chỉ giới GPMB: 38.6 m²; - Loại đất: Đất ở

+ Diện tích ngoài chỉ giới GPMB: 7.3 m²; - Loại đất: Đất ở

- Vị trí thửa đất: Vị trí 3 đường Hà Huy Tập; Khoảng cách đến đường có tên trong phạm vi 200m đến dưới 300m.

- Nguồn gốc, quá trình sử dụng đất:

Thửa đất có nguồn gốc là đất của ông Đỗ Văn Huynh được UBND thị trấn Yên Viên thanh lý năm 1986 (có giấy tờ). Ông Đỗ Văn Huynh đã nộp đủ số tiền cho UBND thị trấn là 90.000 đồng theo phiếu thu số 05 ngày 6/1/1986. Gia đình ông Huynh đã xây dựng nhà ở ổn định từ năm 1991. Ông Đỗ Văn Huynh đã chết năm 1994. Năm 2001, bà Hoàng Thị Lục (vợ ông Huynh) đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Liên với diện tích 155 m² đất. Hiện nay, ông Huynh và bà Lục đã chết. Ngày 8/11/2012, các con của ông Huynh và bà Lục họp lại thống nhất giao cho ông Đỗ Văn Dũng được toàn quyền sử dụng và đứng tên trong GCN QSD đất với phần diện tích đất còn lại là 412,5 m² và thống nhất với việc năm 2001 bà Lục đã chuyển nhượng đất cho bà Liên với diện tích là 155m².

Năm 2014, Thửa đất số 47(1) được UBND huyện Gia Lâm cấp GCN QSD đất số BM 959613 mang tên ông Đỗ Văn Dũng với diện tích 412,5m² + thửa 47(2) cấp GCN QSD đất số BM959614 mang tên bà Nguyễn Thị Liên với diện tích 155 m².

Hiện thửa đất số 47(1) được chia tách thành 08 thửa với diện tích 412,5 m² cụ thể:

Thửa 47(1)-1 với diện tích 50 m² – CSD Vũ Quốc Trung được cấp GCN QSD đất số BT 007739

Thửa 47(1)-2 với diện tích 50 m² – CSD Mai Sinh Hiểu – Nguyễn Thị Anh được cấp GCN QSD đất số BT 007740

Thửa 47(1)-3 với diện tích 53,6 m² – CSD Trần Thị được cấp GCN QSD đất số BT 867182

Thửa 47(1)-4 với diện tích 45,6 m² – CSD Trịnh Quang Minh – Nguyễn Thị Tuyết Nga được cấp GCN QSD đất số BT 000169

Thửa 47(1)-5 với diện tích 51 m² – CSD Nguyễn Xuân Cương – Ngô Thị Phương được cấp GCN QSD đất số BY 683273

Thửa 47(1)-6 với diện tích 84 m² – CSD Trần Thanh Bảo – Trần Thị Phương được cấp GCN QSD đất số CA 703795

Thửa 47(1)-7 với diện tích 87,3 m² – CSD Nguyễn Văn Nam – Nguyễn Thị Phẩm được cấp GCN QSD đất số CB 783009

Thửa 47(1)-8 với diện tích 79 m² – CSD Nguyễn Mạnh Hưởng – Nguyễn Thị Thu Giang được cấp GCN QSD đất số CB 783993

Ngõ đi chung của 08 thửa có diện tích 44 m².

Năm 2025, công ty cổ phần tư vấn khảo sát và đo đạc Đông Dương lập thửa 47 có tổng diện tích hiện đo là 417,3 m² tăng 0,6 m² do tự sử dụng ra phần đất công liền kề + 4,2 m² là sai số đo đạc, cụ thể:

Thửa 47(1)-1 có diện tích hiện đo là 51 m² tăng 1 m² là do sai số đo đạc, kích thước hiện trạng không thay đổi so với GCN QSD đất đã cấp.

Thửa 47(1)-2 có diện tích hiện đo là 50,9 m² tăng 0,9 m² là do sai số đo đạc, kích thước hiện trạng không thay đổi so với GCN QSD đất đã cấp.

Thửa đất 47(1)-3 có diện tích hiện đo là 53,6 m² bằng với diện tích khi cấp GCN QSD đất

Thửa đất 47(1)-4 có diện tích hiện đo là 45,9 m² tăng 0,3 m² so với GCNQSD đất đã cấp là do sai số đo đạc, kích thước chiều dài GCN đã cấp dài hơn chiều dài hiện đo.

Thửa đất 47(1)-5 có diện tích hiện đo là 52,4 m² tăng 1,4m² so với GCNQSD đất đã cấp là do kích thước có sự xô dịch ra ngõ đi chung.

Thửa đất 47(1)-6 có diện tích hiện đo là 41,3 m² tăng 1,3 m² so với GCNQSD đất đã cấp do sai số đo đạc thửa đất có kích thước các cạnh có tăng nhưng xung quanh không tiếp giáp đất công không có khả năng lấn chiếm, gia đình cũng k trao đổi, tặng cho, chuyển nhượng với các hộ liền kề, mốc giới được sử dụng ổn định từ khi cấp GCN QSD đất.

Thửa đất 47(1)-7 có diện tích hiện đo là 44,7 m2 tăng 1,4 m2 so với GCNQSD đất đã cấp có 0,6 m2 là tự sử dụng đất ra phần đất công liền kề + 0,8 m2 là do sai số đo đạc.

Thửa đất 47(1)-8 có diện tích hiện đo là 36,1 m2 tăng 1,1 m2 so với GCN đã cấp do có 0,8 m2 có sự xê dịch ra ngõ đi chung + 0,3 m2 là sai số đo đạc.

Ngõ đi chung có diện tích hiện đo là 41,4 m2 giảm 2,6 m2 so với GCN QSD đất đã cấp là do có sự xê dịch kích thước ngõ đi với thửa 47(1)-8 và thửa 47(1)-5.

⁃ Diện tích đất còn lại ngoài chỉ giới GPMB: 7,3m2 gồm 7 m2 đã được cấp GCN + 0,3 m2 sai số đo đạc chưa được công nhận quyền sử dụng đất.

- Ngày 25/3/2025 gia đình có đơn đề nghị thu hồi phần diện tích đất còn lại 7,3m2.

- Vị trí thửa đất thu hồi: Vị trí 3 đường Hà Huy Tập; Khoảng cách đến đường có tên trong phạm vi 200m đến dưới 300m.

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, HT (%)	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)
38.6	28,967,400	100%	1,118,141,640	80	Khu tái định cư Kim Sơn, xã Thuận An	CL7-21	18,827,000	1,506,160,000		176,556,340	Đất ở
7.0	28,967,400	100%	202,771,800								Đất ở thu hồi nổi
0.3	28,967,400	100%	8,690,220								
Tổng tiền (1.1)			1,329,603,660	80				1,506,160,000		176,556,340	

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 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. Nhà 03 tầng mái bằng bê tông cốt thép, DT tầng 1 = DT tầng 2	(12,4x (3,67+3,65)/2) x2 tầng	m2	90.76	Đất ở	x		6,247,400	100%	567,014,024	Thông báo số 661/TB-VP ngày 11/10/2025 của UBND Thành phố	
2. Tầng 3 chia làm 02 phần, phía trước mái bằng bê tông cốt thép	9,09 x 3,65	m2	33.18	Đất ở	x		6,247,400	100%	207,288,732		
3. Phần phía sau mái lợp tôn, nền lát gạch đỏ, 03 mặt xây tường 110, cao 1m, trên là khung nhôm kính 02 mặt, DT mái = DT sân:											
Mái lợp tôn	3,31 x 3,67	m2	12.2	Đất ở	x		463,300	100%	5,652,260		
Sân lát gạch đỏ	3,31 x 3,67	m2	12.2	Đất ở	x		294,000	100%	3,586,800		
Tường xây gạch 110 bỏ trụ	(3,31x2+3,67) x1,0	m2	10.29	Đất ở	x		707,600	100%	7,281,204		

Khung nhôm kính	(3,31+3,67) x2,9	m2	20.24	Đất ở	x		1,637,027	100%	33,133,426	Vận dụng đơn giá của nhóm của Cty Nhóm Việt Pháp - Nhà máy nhôm Việt Pháp tại Bảng công bố giá một số VLXD quý III/2025 của Sở XD: 1.488.207+10%VAT= 1.637.027đ/m2
4. Giếng khoan	sâu >25m	cái	1	Đất ở	x		3,604,700	100%	3,604,700	
5. DT còn lại là sân bê tông	45,9 - 45,38	m2	0.52	Đất ở	x		306,100	100%	159,172	
Tổng tiền:									827,720,318	

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)									827,720,318		

* 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 tái định cư				176,556,340	Điểm đ, Khoản 1, Điều 108, Khoản 8 Điều 111 Luật đất đai năm 2024; Văn bản số 6875/SNNMT-QHKHSDD ngày 17/9/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Hà Nội	
3.5. Hỗ trợ tạm cư	Nhân khẩu	07		21,066,667	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: 79 ngày (từ 15/11/2025 đến 02/02/2026): 8.000.000đ/30ngàyx79 ngày = 21.066.667 đồng
Tổng tiền				212,623,007		

4. Khoản nghĩa vụ tài chính về đất đai phải nộp:

Khoản nghĩa vụ tài chính	Diện tích (m2)	Loại đất	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ BT(%)	Thành tiền	Căn cứ pháp lý thực hiện	Ghi chú
Tiền sử dụng đất hộ gia đình, cá nhân phải nộp	0.3	Đất ở	28,967,400	2.5%	217,255	- Khoản 1 Điều 25 Nghị định 88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2024. - Điều 17 Thông tư 92/2015/TT-BTC ngày 15/6/2015 của Bộ Tài chính - Khoản 1 Điều 8 Nghị định 10/2022/NĐ-CP ngày 15/01/2022 của Chính phủ	

5. Tổng tiền bồi thường, hỗ trợ =(1.1)+2+3-4:	2,369,729,730 đồng
6. Số tiền sử dụng đất tái định cư phải nộp (1.2):	1,506,160,000 đồng
7. Số tiền bồi thường, hỗ trợ được nhận sau khi đối trừ tiền sử dụng đất tái định cư = 5-6:	863,569,730 đồng
8. 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:	817,489,637 đồng
9. 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:	46,080,093 đồng

Bằng chữ: Bốn mươi sáu triệu, tám mươi nghìn, chín mươi ba đồng