

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):

Ông Đỗ Văn Thức và bà Hoàng Thị Thu

HS: 32

- Hộ khẩu thường trú: Số 22a Hà Huy Tập, xã Phù Đồng, TP. Hà Nội

- Số định danh cá nhân: 001058018317

- 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): 3 hộ;

+ Số nhân khẩu: 7 người;

- Tổng diện tích đất đang sử dụng: 347.60 m²;

Trong đó:

+ Diện tích trong chỉ giới GPMB: 347.60 m²;

- Loại đất: Đất ở + đất vườn + đất công

+ Diện tích ngoài chỉ giới GPMB: 0.00 m²;

- Loại đất:

- Vị trí thửa đất: Vị trí 2 đường Hà Huy Tập; Khoảng cách đến tuyến đường có tên trong phạm vi 200m.

- Nguồn gốc, quá trình sử dụng đất:

+ Là đất ở cũ của cụ Đỗ Văn Linh mua từ năm 1925, ông Linh để lại cho con trai là Đỗ Văn Đề. Năm 1979 ông Đề để lại cho con là Đỗ Văn Thức. Năm 2004 ông Đỗ Văn Thức và bà Hoàng Thị Thu được UBND huyện Gia Lâm cấp GCNQSDĐ số 10119053195, thửa đất số 49, tờ bản đồ số 35, diện tích 323,0m² (trong đó có 180m² đất ở đô thị và 143,0 m² đất vườn liền kề) địa chỉ thửa đất tại số 22A đường Hà Huy Tập, thị trấn Yên Viên.

+ 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: 347,6m².

+ Nguyên nhân biến động thửa đất như sau:

+ 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 gia đình ông Đỗ Văn Thức và bà Hoàng Thị Thu 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 có kích thước là 28,70m tăng 1,7m so với GCNQSDĐ; cạnh 2-3-4 tăng 0,17m so với GCNQSDĐ; cạnh 4-5-6-7-8-9-10 tăng 2,21m so với GCNQSDĐ.

Diện tích đất thu hồi dự án là 347,6m² trong đó: 323,0m² Đất đã được cấp GCN (trong đó có 180m² đất ở đô thị và 143,0 m² đất vườn liền kề); 24,6m² chưa được cấp GCN là đất do gia đình tự sử dụng ra đất đường giao thông do UBND thị trấn Yên Viên quản lý.

II. PHƯƠNG ÁN BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ VÀ TÁI ĐỊNH CƯ ĐIỀU CHỈNH, BỔ SUNG:

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)
180.0	38,843,000	100%	6,991,740,000	180	Khu tái định cư K	CL9-71	18,827,000	3,388,860,000	3,931,588,952		Đất ở
143.0	2,298,664	100%	328,708,952								Đất vườn
24,6		0%	0								Đất công
Tổng tiền (1.1)			7,320,448,952	180				3,388,860,000	3,931,588,952		

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 Phú 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. Nhà 3 tầng , mái bằng BTCT	4,5 x 12 x 3 tầng	m ²	162.00	Đất ở	x		6,247,400	100%	1,012,078,800	Thông báo số 661/TB-VP ngày 11/10/2025 của UBND Thành phố	
- Ban công tầng 2, tầng 3 có mái bằng BTCT	(4,5 x 1,6) x 2 + (4,5 x 1,4) x 2 tầng	m ²	27.00	Đất ở	x		6,247,400	100%	168,679,800		
2. Công sắt	1,3 x 2,2	m ²	2.86	Đất ở	x		551,500	100%	1,577,290		
- Hoa sắt phía trên cổng	1,3 x 1,4	m ²	1.82	Đất ở	x		551,500	100%	1,003,730		
3. Sân gạch 30x30	(1,3 + 1,4)/2 x 8,6	m ²	11.60	Đất ở	x		294,000	100%	3,410,400		
4. Nhà tạm, tường gạch 110, nền lát gạch, không có khu phụ, có trần nhựa	(2,6+2,9)/2 x 5,6 + (1,4x5,9)	m ²	23.66	Đất ở	x		1,481,000	100%	35,040,460		
- DT trần nhựa	(1,2x5,7) + (2,5+2,8)/2 x 5,5	m ²	21.42	Đất ở	x		211,900	100%	4,538,898		Áp dụng đơn giá tại Quyết định số 5618/QĐ-UBND ngày 31/12/2025 của UBND xã Phú Đồng
- Giếng khoan	h>25m	giếng	1	Đất ở	x		3,604,700	100%	3,604,700		Bổ sung theo Biên bản phúc tra ngày 07/11/2025
5. Nhà tạm, mái lợp tôn, tường ốp tôn											
- Mái vẩy lợp tôn	5,1 x 3,7	m ²	18.87								
+ DT nằm trong GCN	4,79 x (3,89 + 3,68)/2	m ²	18.13	Đất ở	x		463,300	100%	8,399,698	Thông báo số 661/TB-VP ngày 11/10/2025 của UBND Thành phố	
+ DT nằm ngoài GCN	18,87 - 18,13	m ²	0.74	Đất công		x	463,300	0%	0	Khoản 2 Điều 105 Luật Đất đai 2024	
- Tường ốp tôn	(5,1x2,9) + (3,3+0,6+0,7 +4,4) x 2	m ²	32.79								
+ DT nằm trong GCN	4,79 x 2,9	m ²	13.891	Đất ở	x		209,000	100%	2,903,219	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
+ DT nằm ngoài GCN	32,79 - 13,89	m ²	18.899	Đất công		x	209,000	0%	0	Khoản 2 Điều 105 Luật Đất đai 2024	
- Cửa nhà khung sắt, ốp tôn	0,8 x 2,8	m ²	2.24	Đất ở	x		551,500	100%	1,235,360	Thông báo số 661/TB-VP ngày 11/10/2025 của UBND Thành phố	

- Nền lát gạch 30x30	5,1 x 3,7	m ²	18.87								
+ DT nằm trong GCN	4,79x (3,89+3,68)/2	m ²	18.13	Đất ở	x		294,000	100%	5,330,264	Thông báo số 661/TB-VP ngày 11/10/2025 của UBND Thành phố	
+ DT nằm ngoài GCN	18,87 - 18,13	m ²	0.74	Đất công		x	294,000	0%	0	Khoản 2 Điều 105 Luật Đất đai 2024	
6. Tường gạch 110	(4,8 + 11) x 0,5	m ²	7.90	Đất CLN		x	707,600	0%	0	Khoản 2 Điều 105 Luật Đất đai 2024	
7. Tường gạch 220	4,8 x 1,6	m ²	7.68	Đất CLN		x	1,260,000	0%	0		
8. Cổng sắt	2 x 2,5	m ²	5.00	Đất CLN		x	551,500	0%	0		
9. Trụ cổng	(0,37 x 0,37 x2,3) x 2 trụ	m ³	0.63	Đất CLN		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 Đổng
10. Tường gạch 110	[11,1 – (2+0,37 +0,37)] x1,6	m ²	13.38							Khoản 2 Điều 105 Luật Đất đai 2024	
+ DT nằm trong GCN	13,38 - 1,12	m ²	12.26	Đất CLN		x	707,600	0%	0		
+ DT nằm ngoài GCN	0,7 x 1,6	m ²	1.12	Đất công		x	707,600	0%	0		
- Hoa sắt trên tường	8,36 x 0,7	m ²	5.85								
+ DT nằm trong GCN	5,85 - 0,49	m ²	5.36	Đất CLN		x	551,500	0%	0		
+ DT nằm ngoài GCN	0,7 x 0,7	m ²	0.49	Đất công		x	551,500	0%	0		
11. Tường gạch 220	(4,4+0,7+0,6 +3,3+14+7,7 +6,1) x2,5	m ²	92.00	Đất công		x	1,260,000	0%	0		
- Hoa sắt trên tường	(4,4+0,7+0,6 +3,3+14+3) x0,7	m ²	18.20	Đất công		x	551,500	0%	0		
12. Sân lát gạch 30x30	(1,1 x 12) + (4,8 +6)/2 x11	m ²	72.60	Đất ở	x		294,000	100%	21,344,400	Thông báo số 661/TB-VP ngày 11/10/2025 của UBND Thành phố	
13. Sân láng xi măng	(9,5 + 11,1)/2 x10,7	m ²	110.21							Khoản 2 Điều 105 Luật Đất đai 2024	
+ DT nằm trong GCN	110,21 - 15,3	m ²	94.91	Đất CLN		x	147,000	0%	0		
+ DT nằm ngoài GCN	9,5 x 1,61	m ²	15.30	Đất công		x	147,000	0%	0		
- Mái vẩy lợp fibroximang trên sân = DT sân		m ²	110.21								
+ DT nằm trong GCN	110,21 - 15,3	m ²	94.91	Đất CLN		x	290,900	0%	0		
+ DT nằm ngoài GCN	9,5 x 1,61	m ²	15.30	Đất công		x	290,900	0%	0		
Tổng tiền:									1,269,147,019		

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)
Hoa giấy		m ²	3	Đất CLN	x		189,000	100%	567,000		
Đoi	30<đk thân<35	Cây	1	Đất CLN	x		420,000	100%	420,000		
Đoi	đk thân>35	Cây	1	Đất CLN	x		525,000	100%	525,000		

Nhân	đk thân>35	Cây	1	Đất CLN	x		1,680,000	100%	1,680,000	K1 Đ102 Luật đất đai 2024	
Buối	đk thân>30	Cây	2	Đất CLN	x		957,600	100%	1,915,200		
Buối	3<đk thân<5	Cây	1	Đất CLN	x		71,800	100%	71,800		
Hồng Bì	10<đk thân<20	Cây	1	Đất CLN	x		147,000	100%	147,000		
Đinh Lăng	30<cao<50	Cây	15	Đất CLN	x		7,400	100%	111,000		
Mít	10<đk thân<20	Cây	1	Đất CLN	x		420,000	100%	420,000		
Chanh	5<đk thân<10	Cây	1	Đất CLN	x		143,600	100%	143,600		
Lá Lốt		m ²	10	Đất CLN	x		4,200	100%	42,000		
Tổng tiền:									6,042,600		
Tổng tiền (2.1 + 2.2)									1,275,189,619		

* 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. Thường tiền độ bàn giao mặt bằng đối với diện tích đất nông nghiệp thu hồi	m2	143.0	3,000	429,000	Khoản 1, 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
3.3. Hỗ trợ tạm cư	Nhân khẩu	07		22,133,333	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: 83 ngày (từ 11/1/2025 đến 02/02/2026): 8.000.000đ/30ngàyx83 ngày = 22.133.333 đồng
Tổng tiền				37,562,333		

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 5501/QĐ-UBND ngày 25/12/2025 của UBND xã Phù Đồng:
8. Số tiền bồi thường, hỗ trợ gia đình được nhận bổ sung = 6-7:
- Bảng chữ: Hai mươi sáu triệu, tám trăm sáu mươi sáu nghìn, sáu trăm sáu mươi tư đồng