

**BẢNG TỔNG HỢP PHƯƠNG ÁN CHI TIẾT BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ, TÁI ĐỊNH CƯ**

Khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện Dự án: Đầu tư Nâng cấp, mở rộng Quốc Lộ 21B đoạn từ thị trấn vân đình tới đường tỉnh 424 (76 cũ) địa phận huyện Ứng Hòa (địa bàn xã Hòa Xá)

(Kèm theo Thông báo số: 229/TB-BQLDA ngày 07/5/2026 của Ban QLDA đầu tư - hạ tầng xã Hòa Xá)



| Số TT        | Họ và tên Chủ sử dụng                          | Địa chỉ thường trú                           | Địa chỉ thửa đất | Thông tin theo bản đồ phục vụ GPMB |         |                                  |  |  |                                     |          | Bồi thường về đất (đ) | Bồi thường, hỗ trợ công trình, vật kiến trúc (đ) | Bồi thường cây trồng, vật nuôi là thủy sản (đ) | Thường bàn giao mặt bằng đúng tiến độ (đ) | Bồi thường chi phí di chuyển tài sản (đ) | Tổng tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (đ) | Tiền nghĩa vụ tài chính về đất phải nộp (đ) | Tổng tiền bồi thường, hỗ trợ được nhận (đ) | Ghi chú |
|--------------|--|--|------------------|------------------------------------|---------|----------------------------------|--|--|-------------------------------------|----------|-----------------------|--|--|---|--|---|---|--|---------|
|              |  |  |                  | Số tờ                              | Số thửa | Tổng diện tích (m <sup>2</sup> ) | Diện tích thu hồi (m <sup>2</sup> )          |  | Diện tích còn lại (m <sup>2</sup> ) | Loại đất |                       |  |  |   |  |   |   |  |         |
|              |  |  |                  |                                    |         |                                  | DT thu hồi đất hộ gia đình (m <sup>2</sup> ) | DT thu hồi đất UBND xã quản lý (m <sup>2</sup> ) |                                     |          |                       |  |  |   |  |   |   |  |         |
| 1            | Hộ ông Nguyễn Ngọc Dân và bà Nguyễn Thị Đa     | Thôn Thái Bình, xã Hòa Xá                    | Thôn Thái Bình   | 3                                  | 31      | 256,0                            | 61,3   | 0,0  | 194,7                               | ONT      | 1.209.449.000         | 76.825.143                                       | 1.120.400                                      | 0   | 0  | 1.287.394.543                                 | 241.889.800                                 | 1.045.504.743                              |         |
| 2            | Hộ ông Nguyễn Văn Bảy và bà Nguyễn Thị Hằng    | Thôn Thái Bình, xã Hòa Xá                    | Thôn Thái Bình   | 3                                  | 32      | 193,1                            | 21,1   | 0,0  | 172,0                               | ONT      | 416.303.000           | 102.169.806                                      | 0  | 0   | 0  | 518.472.806                                   | 83.260.600                                  | 435.212.206                                |         |
| 3            | Hộ ông Nguyễn Văn Hải và bà Nguyễn Thị Nga     | Thôn Thái Bình, xã Hòa Xá                    | Thôn Thái Bình   | 3                                  | 33      | 71,7                             | 16,3   | 0,0  | 55,4                                | ONT      | 353.758.900           | 70.060.604                                       | 0  | 0   | 0  | 423.819.504                                   | 70.751.780                                  | 353.067.724                                |         |
| 4            | Hộ ông Nguyễn Văn Deo và bà Nguyễn Thị Mây     | Thôn Thái Bình, xã Hòa Xá                    | Thôn Thái Bình   | 3                                  | 30      | 538,7                            | 98,1   | 0,0  | 440,6                               | ONT      | 2.129.064.300         | 228.324.931                                      | 0  | 0   | 0  | 2.357.389.231                                 | 425.812.860                                 | 1.931.576.371                              |         |
| 5            | Hộ ông Nguyễn Văn Dũng và bà Nguyễn Thị Đông   | Thôn Thái Bình, xã Hòa Xá                    | Thôn Thái Bình   | 3                                  | 35      | 179,1                            | 14,4   | 0,0  | 164,7                               | ONT      | 284.112.000           | 21.000.932                                       | 0  | 0   | 0  | 305.112.932                                   | 56.822.400                                  | 248.290.532                                |         |
| 6            | Bà Nguyễn Thị Dung và ông Bùi Văn Tây          | Nguyễn Thượng Hiền, xã Văn Đình, TP. Hà Nội. | Thôn Thái Bình   | 3                                  | 20      | 97,1                             | 40,9   | 29,3   | 26,9                                | ONT      | 228.868.000           | 193.374.170                                      | 0  | 0   | 0  | 422.242.170                                   | 68.660.400                                  | 353.581.770                                |         |
| 7            | Hộ ông Nguyễn Ngọc Trung và bà Nguyễn Thị Tám  | Thôn Thái Bình, xã Hòa Xá                    | Thôn Thái Bình   | 3                                  | 19      | 89,2                             | 40,8   | 28,7   | 19,7                                | ONT      | 238.733.000           | 614.463.436                                      | 0  | 0   | 0  | 853.196.436                                   | 71.619.900                                  | 781.576.536                                |         |
| 8            | Hộ ông Nguyễn Văn Thuận và bà Ngô Thị Ngọc Lan | Thôn Thái Bình, xã Hòa Xá                    | Thôn Thái Bình   | 3                                  | 21      | 80,4                             | 38,3   | 24,0   | 18,1                                | ONT      | 282.139.000           | 498.516.260                                      | 0  | 0   | 0  | 780.655.260                                   | 84.641.700                                  | 696.013.560                                |         |
| 9            | Hộ ông Nguyễn Văn Kinh và bà Phạm Thị Loan     | Thôn Thái Bình, xã Hòa Xá                    | Thôn Thái Bình   | 3                                  | 18      | 85,1                             | 41,5   | 28,9   | 14,7                                | ONT      | 248.598.000           | 779.200.752                                      | 0  | 0   | 0  | 1.027.798.752                                 | 74.579.400                                  | 953.219.352                                |         |
| 10           | Hộ ông Nguyễn Văn Dũng và Nguyễn Thị Phước     | Thôn Thái Bình, xã Hòa Xá                    | Thôn Thái Bình   | 3                                  | 22      | 80,1                             | 16,5   | 23,7   | 39,9                                | ONT      | 325.545.000           | 674.979.616                                      | 0  | 0   | 0  | 1.000.524.616                                 | 97.663.500                                  | 902.861.116                                |         |
| <b>Tổng:</b> |  |  |                  |                                    |         | <b>1.670,5</b>                   | <b>389,2</b>                                 | <b>134,6</b>                                     | <b>1.146,7</b>                      |          | <b>5.716.570.200</b>  | <b>3.258.915.650</b>                             | <b>1.120.400</b>                               | <b>0</b>                                  | <b>0</b>                                 | <b>8.976.606.250</b>                          | <b>1.275.702.340</b>                        | <b>7.700.903.910</b>                       |         |

**Ghi chú:**

- Tiền bồi thường, hỗ trợ và tái định cư là: **8.976.606.250 đồng;**
- Chi phí tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư: (1)x2% **179.532.125 đồng;**
- Tổng kinh phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư: (1)+(2) **9.156.138.375 đồng.**

*Bằng chữ: Chín tỷ, một trăm năm mươi sáu triệu, một trăm ba mươi tám nghìn, ba trăm bảy mươi lăm đồng chẵn.*

- Tổng số tiền nghĩa vụ tài chính về đất hộ gia đình, cá nhân phải nộp: **1.275.702.340 đồng.**

*Bằng chữ: Một tỷ, hai trăm bảy mươi lăm triệu, bảy trăm lẻ hai nghìn, ba trăm bốn mươi đồng chẵn.*



**DỰ THẢO PHƯƠNG ÁN CHI TIẾT BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ VÀ TÁI ĐỊNH CƯ**

**Khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện Dự án: Nâng cấp, mở rộng Quốc Lộ 21B đoạn từ thị trấn Vân Đình tới đường tỉnh 424 (76 cũ) địa phận huyện Ứng Hòa (Đoạn qua địa bàn xã Hòa Xá)**

(Kèm theo Thông báo số: 229/TB-BQLDA ngày 07/5/2026 của Ban QLDA đầu tư - hạ tầng xã Hòa Xá)

**I. CĂN CỨ PHÁP LÝ:**

- Căn cứ Luật đất đai năm 2024; Các Nghị định của Chính phủ: Số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; Số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; Số 88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2024 Quy định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất; Số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai; Số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai; Số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 Quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai; Số 50/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 Quy định chi tiết một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;
- Căn cứ Nghị quyết số 254/2025/QH15 Quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai, được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XV, kỳ họp thứ 10 thông qua ngày 11 tháng 12 năm 2025;
- Căn cứ các Quyết định của UBND Thành phố: Số 40/2026/QĐ-UBND ngày 02/4/2026 ban hành Quy định một số nội dung về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Hà Nội; Số 61/2024/QĐ-UBND ngày 27/9/2024 ban hành quy định về một số nội dung thuộc lĩnh vực đất đai trên địa bàn thành phố Hà Nội; Số 40/QĐ-UBND ngày 01/7/2025 Sửa đổi, bổ sung một số điều của các quy định liên quan đến đất đai trên địa bàn thành phố Hà Nội;
- Căn cứ Nghị quyết số 52/2025/NQ-HĐND ngày 26/11/2025 của Hội đồng nhân dân Thành phố quy định về bảng giá đất lần đầu để công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 trên địa bàn thành phố Hà Nội;
- Căn cứ Quyết định số 19/2026/QĐ-UBND ngày 02/02/2026 của UBND thành phố Hà Nội về việc ban hành hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn thành phố Hà Nội;
- Căn cứ Quyết định số 18/2026/QĐ-UBND ngày 27/01/2026 của UBND thành phố Hà Nội về việc Ban hành đơn giá xây dựng mới về nhà, nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất để làm căn cứ tính bồi thường thiệt hại cho các đối tượng khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Hà Nội;
- Căn cứ Thông báo số 2461/TB-SNNMT ngày 31/12/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Hà Nội quy định Mức giá tối đa làm cơ sở tính bồi thường, hỗ trợ cho từng nhóm cây trồng, vật nuôi là thủy sản không di chuyển được khi Nhà nước thu hồi đất năm 2026;
- Căn cứ Thông báo số 2492/TB-UBND ngày 23/11/2023 của UBND huyện Ứng Hòa về việc thu hồi đất để thực hiện dự án và Thông báo số 36/TB-UBND ngày 27/8/2025 của UBND xã Hòa Xá về việc ban hành thông báo và điều chỉnh, bổ sung, gia hạn Thông báo thu hồi đất của UBND huyện Ứng Hòa để thực hiện dự án: Đầu tư Nâng cấp, mở rộng Quốc lộ 21B đoạn từ thị trấn Vân Đình tới đường Tỉnh lộ 424 (76 cũ), địa phận huyện Ứng Hòa (địa bàn xã Hòa Xá);
- Căn cứ Biên bản ngày 28/11/2023 về việc điều tra, khảo sát, đo đạc kiểm đếm đất đai, tài sản trên đất và Biên bản xác minh ngày 16/4/2026;
- Căn cứ Giấy xác nhận ngày 23/4/2026 về việc sử dụng đất, về các tài sản gắn liền với đất bị thu hồi và về hộ gia đình, cùng số nhân khẩu đang trực tiếp sinh sống tại địa điểm thu hồi đất.

**II. HỌ VÀ TÊN NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT, DIỆN TÍCH BỒI THƯỜNG HỖ TRỢ:**

**1. Họ và tên người có đất thu hồi (hoặc ủy quyền theo quy định của pháp luật):** Hộ ông Nguyễn Ngọc Dân và bà Nguyễn Thị Đà

**Họ và tên người sở hữu tài sản trên đất (hoặc ủy quyền theo quy định của pháp luật):** Hộ ông Nguyễn Ngọc Dân và bà Nguyễn Thị Đà

- Số định danh cá nhân: + Ông Nguyễn Ngọc Dân: 001050002779 ; Cấp ngày: / /  
+ Bà Nguyễn Thị Đà: 001152018848 ; Cấp ngày: / /

- Địa chỉ thường trú: thôn Thái Bình, xã Hòa Xá, thành phố Hà Nội.

Số điện thoại: 0936181950

- Nơi ở hiện nay: thôn Thái Bình, xã Hòa Xá, thành phố Hà Nội.
- Số hộ gia đình, nhân khẩu đang sinh sống tại địa chỉ nơi thu hồi đất:

+ Số hộ gia đình: 1 hộ;  
+ Số nhân khẩu: 2 người;

## 2. Thông tin về thửa đất:

\* Địa chỉ thửa đất thu hồi: Thửa đất số 31, tờ bản đồ số 03, Loại đất: ONT, thôn Thái Bình, xã Hoà Xá, thành phố Hà Nội (Bản đồ phục vụ công tác BTHT&TĐC)

\* Tổng diện tích đất đang sử dụng: 256,0 m<sup>2</sup>; Trong đó:

+ Diện tích trong chỉ giới GPMB: 61,3 m<sup>2</sup>;

+ Diện tích ngoài chỉ giới GPMB: 194,7 m<sup>2</sup>;

### \* Nguồn gốc, thời gian sử dụng đất:

- Diện tích đất đang sử dụng: 256,0m<sup>2</sup>.

- Diện tích đất thu hồi thực hiện dự án: 61,3m<sup>2</sup>, trong đó:

- Diện tích đất thu hồi thực hiện dự án: 61,3m<sup>2</sup> được xác định có nguồn gốc là Đất có giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 137 Luật Đất đai 2024; loại đất ao; thời điểm trước ngày 18/12/1980 (được thể hiện trong bản đồ và sổ mục kê năm 1964).

Gia đình đã tự ý chuyển mục đích sử dụng đất khi chưa được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép, cụ thể là xây dựng công trình nhà ở và các công trình phụ trợ phục vụ đời sống, thời điểm trước ngày 15/10/1993; đủ điều kiện được xem xét cấp GCN QSD đất theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 139 Luật Đất đai 2024; trong hạn mức công nhận đất ở. Toàn bộ diện tích trên nằm trong chỉ giới quy hoạch giao thông Quốc lộ 21B. Theo bản đồ Quy hoạch sử dụng đất được UBND thành phố Hà Nội phê duyệt tại Quyết định số 5182/QĐ-UBND ngày 09/12/2021 về việc duyệt quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Ứng Hoà thể hiện 61,3m<sup>2</sup> quy hoạch là đất ở. Hiện trạng đã có nhà ở và công trình phụ trợ phục vụ đời sống trên đất.

Áp dụng quy định tại khoản 2 Điều 5, khoản 2 Điều 9 Nghị định 88/2024/NĐ-CP ngày 25/7/2024 của Chính phủ; khoản 3 Điều 11 Nghị định 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ; điểm a khoản 3 Điều 139 Luật Đất đai, được bồi thường theo giá đất ở và phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 139 Luật Đất đai và khoản 2 Điều 11 Nghị định 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ.

- Diện tích đất còn lại sử dụng: 194,7m<sup>2</sup>.

## III. PHƯƠNG ÁN BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ VÀ TÁI ĐỊNH CƯ:

### 1. Bồi thường, hỗ trợ về đất và tái định cư:

#### 1.1. Bồi thường, hỗ trợ về đất bị thu hồi:

| TT         | Loại đất, vị trí thửa đất  | Đơn vị tính    | Diện tích | Đơn giá (đ/m <sup>2</sup> )<br>Quy định tại Phụ lục số 16 Bảng giá đất ban hành kèm theo NQ số 52/2025/NQ-HĐND ngày 26/11/2025 | Hệ số điều chỉnh (K)<br>Quy định tại QĐ số 19/2026/QĐ-UBND ngày 02/02/2026 | Hệ số (K)<br>Quy định tại điểm b, khoản 2 Điều 3 NQ 52/2025/NĐ-HĐND ngày 26/11/2025 | Tỷ lệ BT, HT (%) | Thành tiền (đ) | Ghi chú |
|------------|--|----------------|-----------|--|--|---|------------------|----------------|---------|
| 1          | Đất ở: VT1 đường Quốc Lộ 21B (đoạn từ xã Vân Đình đến đường tỉnh lộ 424) | m <sup>2</sup> | 61,3      | 19.730.000   | 1,0  | 1,0   | 100%             | 1.209.449.000  |         |
| Tổng cộng: |  |                | 61,3      |  |  |   |                  | 1.209.449.000  |         |

#### 1.2. Tiền sử dụng đất phải nộp:

- Diện tích đất bị thu hồi thực hiện dự án đủ điều kiện bồi thường về đất: 61,3m<sup>2</sup> (nằm trong hạn mức giao đất ở (180,0m<sup>2</sup>), được quy định tại khoản 2 Điều 9 Nghị định 88/2024/NĐ-CP ngày 25/7/2024 của Chính phủ, khoản 2 Điều 195 Luật Đất đai năm 2024; Điều 13 Quyết định số 61/2024/QĐ-UBND ngày 27/9/2024 của UBND thành phố Hà Nội).

- Diện tích 61,3m<sup>2</sup> là Đất có giấy tờ về quyền sử dụng đất theo Điều 137 Luật Đất đai 2024, loại đất ao; gia đình xây dựng công trình nhà ở và công trình phục vụ đời sống, thời điểm trước ngày 15/10/1993. Áp dụng quy định tại điểm a khoản 3 Điều 139 Luật Đất đai và khoản 2 Điều 11 Nghị định 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ, hộ ông Nguyễn Ngọc Dân và bà Nguyễn Thị Đà phải nộp tiền sử dụng đất bằng 20% giá đất quy định tại Phụ lục số 16 Bảng giá đất ban hành kèm theo Nghị quyết số 52/2025/NQ-HĐND ngày 26/11/2025 của Hội đồng nhân dân thành phố Hà Nội, cụ thể đất ở vị trí 1 đường Quốc Lộ 21B (đoạn từ xã Vân Đình đến đường tỉnh lộ 424) có giá là: 19.730.000đ/m<sup>2</sup>.

**Cụ thể số tiền phải nộp:**

| TT                | Loại đất, vị trí thửa đất  | Đơn vị tính    | Diện tích   | Đơn giá (đ/m <sup>2</sup> )<br>Quy định tại Phụ lục số 16<br>Bảng giá đất ban hành kèm<br>theo NQ số 52/2025/NQ-<br>HĐND ngày 26/11/2025 | Hệ số (K)<br>Quy định tại<br>điểm b, khoản 2<br>Điều 3 NQ<br>52/2025/NĐ-<br>HĐND ngày<br>26/11/2025 | Tỷ lệ BT,<br>HT (%) | Thành tiền (đ)     | Ghi chú |
|-------------------|--|----------------|-------------|--|---|---------------------|--------------------|---------|
| 1                 | Đất ở: VT1 đường Quốc Lộ 21B (đoạn từ xã Vân Đình đến đường tỉnh lộ 424) | m <sup>2</sup> | 61,3        | 19.730.000   | 1,0   | 20%                 | 241.889.800        |         |
| <b>Tổng cộng:</b> |  |                | <b>61,3</b> |  |   |                     | <b>241.889.800</b> |         |

**1.3. Tái định cư:**

- Diện tích đất bị thu hồi 61,3m<sup>2</sup>, đủ điều kiện bồi thường theo giá đất ở; diện tích đất còn lại là 194,7m<sup>2</sup> lớn hơn diện tích đất tối thiểu được phép tách thửa tại địa phương (80,0m<sup>2</sup>) được quy định tại Điều 14 Quyết định số 61/2024/QĐ-UBND ngày 27/9/2024 của UBND thành phố Hà Nội. Áp dụng quy định tại Khoản 4 Điều 111 Luật đất đai năm 2024; Điểm a Khoản 2 Điều 11 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2024 của Chính phủ; Khoản 2 Điều 4 Bản ban hành kèm theo Quyết định số 40/2026/QĐ-UBND ngày 02/4/2026 của UBND thành phố Hà Nội, không được bố trí tái định cư.

**2. Bồi thường, hỗ trợ về tài sản gắn liền với đất thu hồi:**

| TT | Tên tài sản   | Đơn vị tính    | Quy cách tài sản |         |                     | Khối lượng | Đơn giá (đ) | Tỷ lệ BT,<br>HT (%) | Thành tiền (đ) | Ghi chú |
|----|---|----------------|------------------|---------|---------------------|------------|-------------|---------------------|----------------|---------|
|    |   |                | Rộng (m)         | Dài (m) | Số tầng;<br>Cao (m) |            |             |                     |                |         |
| 1  | Tường xây gạch 110, bở trụ, móng gạch   | m <sup>2</sup> |                  | 4,47    | 2,90                | 12,96      | 739.400     | 100%                | 9.582.624      |         |
|    |   | m <sup>2</sup> |                  | 1,60    | 0,54                | 0,86       | 739.400     | 100%                | 635.884        |         |
|    |   | m <sup>2</sup> |                  | 0,95    | 2,30                | 2,19       | 739.400     | 100%                | 1.619.286      |         |
| 2  | Tường xây gạch 220, bở trụ, móng gạch   | m <sup>2</sup> |                  | 5,80    | 2,40                | 13,92      | 1.316.700   | 100%                | 18.328.464     |         |
|    |   | m <sup>2</sup> |                  | 1,85    | 2,40                | 4,44       | 1.316.700   | 100%                | 5.846.148      |         |
| 3  | Trụ cổng xây gạch ốp đá: Vận dụng đơn giá tường xây gạch 220: 0,5*0,5*cao2,4*2 trụ/0,22 | m <sup>2</sup> | 0,50             | 0,50    | 2,40                | 5,45       | 1.316.700   | 100%                | 7.176.015      |         |

|                         |  |                    |   |      |      |                 |                    |                         |                       |   |
|-------------------------|--|--------------------|---|------|------|-----------------|--------------------|-------------------------|-----------------------|---|
| 4                       | Mái công bê tông: (Vận dụng đơn giá gác xếp bê tông: 1,7*dài 4,4*2 mái)  | m <sup>2</sup>     | 1,70  | 4,40 |      | 14,96           | 1.041.300          | 100%                    | 15.577.848            |   |
| 5                       | Rầm bê tông công: (Vận dụng đơn giá tại QĐ 381, ngày 16/01/2023 của UBND TP Hà Nội, mã hiệu AF 12243: đơn giá = 1.748.026 + 1.748.026*8%VAT = 1.887.868đ/m <sup>3</sup> )                                      | m <sup>2</sup>     | 0,20  | 4,40 | 0,30 | 0,26            | 1.887.868          | 100%                    | 490.846               |   |
| 6                       | Mái ngói hạ long (22 viên/m <sup>2</sup> : 1,7*4,4*2 mái): (Vận dụng đơn giá tại QĐ 381, ngày 16/01/2023 của UBND TP Hà Nội, mã hiệu AK.13120: đơn giá = 286.133đ + 286.133đ*8%VAT = 309.204đ/m <sup>2</sup> ) | m <sup>2</sup>     | 1,70  | 4,40 |      | 14,96           | 309.204            | 100%                    | 4.625.692             |   |
| 7                       | Sân lát gạch đỏ  | m <sup>2</sup>     | 11,00   | 3,83 |      | 42,13           | 307.200            | 100%                    | 12.942.336            |   |
| 8                       | Sân bê tông giáp đường 21B   | m <sup>2</sup>     | 10,00   | 6,00 |      | 60,00           |                    | 0%                      | -                     | Xây dựng trên đất do UBND xã quản lý, không được BT, HT |
| <b>Cộng:</b>            |  |                    |   |      |      |                 |                    |                         | <b>76.825.143</b>     |   |
| <b>B</b>                | <b>Cây trồng, vật nuôi là thủy sản:</b>  |                    |   |      |      |                 |                    |                         |                       |   |
| <b>TT</b>               | <b>Danh mục</b>  | <b>Đơn vị tính</b> | <b>Kích thước, đường kính, chiều cao, năng suất</b> |      |      | <b>Số lượng</b> | <b>Đơn giá (đ)</b> | <b>Tỷ lệ BT, HT (%)</b> | <b>Thành tiền (đ)</b> | <b>Ghi chú</b>  |
| 1                       | Cây Mít  | cây                | 6 cm ≤ ĐK thân < 10 cm                              |      |      | 1,0             | 217.600            | 100%                    | 217.600               |   |
| 2                       | Cây Vôi  | cây                | 10 cm ≤ ĐK thân < 15 cm                             |      |      | 1,0             | 76.200             | 100%                    | 76.200                |   |
| 3                       | Cây Lộc vừng   | cây                | ĐK thân ≥ 30 cm                                     |      |      | 1,0             | 652.900            | 100%                    | 652.900               |   |
| 4                       | Cây Vú sữa   | cây                | 5 cm ≤ ĐK thân < 10 cm                              |      |      | 1,0             | 173.700            | 100%                    | 173.700               |   |
| <b>Cộng:</b>            |  |                    |   |      |      |                 |                    |                         | <b>1.120.400</b>      |   |
| <b>Tổng tiền (A+B):</b> |  |                    |   |      |      |                 |                    |                         | <b>77.945.543</b>     |   |

### 3. Các khoản bồi thường, hỗ trợ khác:

|           |  |                        |                 |                    |                  |                       |                |
|-----------|--|------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-----------------------|----------------|
| <b>TT</b> | <b>Khoản bồi thường, hỗ trợ</b>  | <b>Đơn vị tính</b>     | <b>Số lượng</b> | <b>Đơn giá (đ)</b> | <b>Tỷ lệ (%)</b> | <b>Thành tiền (đ)</b> | <b>Ghi chú</b> |
| 1         | Thưởng tiến độ bàn giao mặt bằng: (theo điểm b, Khoản 2 Điều 20 Quyết định 40/2026/QĐ-UBND ngày 02/4/2026) | Người sử dụng nhà, đất | 1               |                    | 100%             | 0                     |                |

|                    |  |                        |   |  |      |          |  |
|--------------------|--|------------------------|---|--|------|----------|--|
| 2                  | Bồi thường chi phí di chuyển tài sản: (theo Khoản 1 Điều 10 Quyết định 40/2026/QĐ-UBND ngày 02/4/2026) | Người sử dụng nhà, đất | 1 |  | 100% | 0        | Gia đình không phải di chuyển chỗ ở, không được bồi thường |
| <b>Tổng tiền :</b> |  |                        |   |  |      | <b>0</b> |  |

**4. Tổng tiền bồi thường, hỗ trợ nơi thu hồi đất (1.1)+(2)+(3):** **1.287.394.543 đồng**

**5. Số tiền nghĩa vụ tài chính về đất hộ gia đình, cá nhân phải nộp (1.2):** **241.889.800 đồng**

**6. Tổng số tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư hộ gia đình, cá nhân được nhận (4)- (5):** **1.045.504.743 đồng**

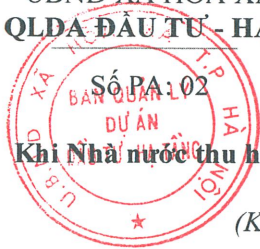
***Bằng chữ: Một tỷ, không trăm bốn mươi lăm triệu, năm trăm lẻ bốn nghìn, bảy trăm bốn mươi ba đồng chẵn.***

**Ghi chú:** Tiền thưởng tiền độ bàn giao mặt bằng theo quy định tại Điều 20, Quyết định số 40/2026/QĐ-UBND ngày 02/4/2026, người sử dụng nhà ở, đất ở bàn giao mặt bằng thì được phê duyệt, chi trả bổ sung theo các mức sau:

| Trường hợp bị thu hồi một phần đất mà không phải phá dỡ toàn bộ nhà, công trình thì được thưởng theo quy định sau: | Số tiền thưởng/người sử dụng nhà ở, đất ở |
|--|---|
| - Di chuyển, bàn giao mặt bằng trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày có quyết định thu hồi đất:                        | 15.000.000                                |
| - Di chuyển, bàn giao mặt bằng trong thời hạn từ ngày thứ 11 đến ngày thứ 20 kể từ ngày có quyết định thu hồi đất: | 10.000.000                                |
| - Di chuyển, bàn giao mặt bằng trong thời hạn từ ngày thứ 21 đến ngày thứ 30 kể từ ngày có quyết định thu hồi đất: | 5.000.000                                 |
| - Di chuyển, bàn giao mặt bằng sau 30 kể từ ngày có quyết định thu hồi đất:  | 0   |







**DỰ THẢO PHƯƠNG ÁN CHI TIẾT BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ VÀ TÁI ĐỊNH CƯ**

**Khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện Dự án: Nâng cấp, mở rộng Quốc Lộ 21B đoạn từ thị trấn Vân Đình tới đường tỉnh 424 (76 cũ)  
địa phận huyện Ứng Hòa (Đoạn qua địa bàn xã Hòa Xá)**

(Kèm theo Thông báo số: 229/TB-BQLDA ngày 07/5/2026 của Ban QLDA đầu tư - hạ tầng xã Hòa Xá)

**I. CĂN CỨ PHÁP LÝ:**

- Căn cứ Luật đất đai năm 2024; Các Nghị định của Chính phủ: Số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; Số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; Số 88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2024 Quy định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất; Số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai; Số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai; Số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 Quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai; Số 50/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 Quy định chi tiết một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;
- Căn cứ Nghị quyết số 254/2025/QH15 Quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai, được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XV, kỳ họp thứ 10 thông qua ngày 11 tháng 12 năm 2025;
- Căn cứ các Quyết định của UBND Thành phố: Số 40/2026/QĐ-UBND ngày 02/4/2026 ban hành Quy định một số nội dung về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Hà Nội; Số 61/2024/QĐ-UBND ngày 27/9/2024 ban hành quy định về một số nội dung thuộc lĩnh vực đất đai trên địa bàn thành phố Hà Nội; Số 40/QĐ-UBND ngày 01/7/2025 Sửa đổi, bổ sung một số điều của các quy định liên quan đến đất đai trên địa bàn thành phố Hà Nội;
- Căn cứ Nghị quyết số 52/2025/NQ-HĐND ngày 26/11/2025 của Hội đồng nhân dân Thành phố quy định về bảng giá đất lần đầu để công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 trên địa bàn thành phố Hà Nội;
- Căn cứ Quyết định số 19/2026/QĐ-UBND ngày 02/02/2026 của UBND thành phố Hà Nội về việc ban hành hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn thành phố Hà Nội;
- Căn cứ Quyết định số 18/2026/QĐ-UBND ngày 27/01/2026 của UBND thành phố Hà Nội về việc Ban hành đơn giá xây dựng mới về nhà, nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất để làm căn cứ tính bồi thường thiệt hại cho các đối tượng khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Hà Nội;
- Căn cứ Thông báo số 2461/TB-SNNMT ngày 31/12/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Hà Nội quy định Mức giá tối đa làm cơ sở tính bồi thường, hỗ trợ cho từng nhóm cây trồng, vật nuôi là thủy sản không di chuyển được khi Nhà nước thu hồi đất năm 2026;
- Căn cứ Thông báo số 2493/TB-UBND ngày 23/11/2023 của UBND huyện Ứng Hòa về việc thu hồi đất để thực hiện dự án và Thông báo số 36/TB-UBND ngày 27/8/2025 của UBND xã Hòa Xá về việc ban hành thông báo và điều chỉnh, bổ sung, gia hạn Thông báo thu hồi đất của UBND huyện Ứng Hòa để thực hiện dự án: Đầu tư Nâng cấp, mở rộng Quốc lộ 21B đoạn từ thị trấn Vân Đình tới đường Tỉnh lộ 424 (76 cũ), địa phận huyện Ứng Hòa (địa bàn xã Hòa Xá);
- Căn cứ Biên bản ngày 29/11/2023 về việc điều tra, khảo sát, đo đạc kiểm đếm đất đai, tài sản trên đất và Biên bản xác minh ngày 16/4/2026;
- Căn cứ Giấy xác nhận ngày 23/4/2026 về việc sử dụng đất, về các tài sản gắn liền với đất bị thu hồi và về hộ gia đình, cùng số nhân khẩu đang trực tiếp sinh sống tại địa điểm thu hồi đất.

**II. HỌ VÀ TÊN NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT, DIỆN TÍCH BỒI THƯỜNG HỖ TRỢ:**

**1. Họ và tên người có đất thu hồi (hoặc ủy quyền theo quy định của pháp luật): Hộ ông Nguyễn Văn Bẩy và bà Nguyễn Thị Hằng**

**Họ và tên người sở hữu tài sản trên đất (hoặc ủy quyền theo quy định của pháp luật): Hộ ông Nguyễn Văn Bẩy và bà Nguyễn Thị Hằng**

- Số định danh cá nhân: + Ông Nguyễn Văn Bẩy: 001071013184 ; Cấp ngày: / /  
+ Bà Nguyễn Thị Hằng: 001176046121 ; Cấp ngày: / /

- Địa chỉ thường trú: thôn Thái Bình, xã Hòa Xá, thành phố Hà Nội.

Số điện thoại: 038795 1053

- Nơi ở hiện nay: thôn Thái Bình, xã Hòa Xá, thành phố Hà Nội.

- Số hộ gia đình, nhân khẩu đang sinh sống tại địa chỉ nơi thu hồi đất:

+ Số hộ gia đình: 1 hộ;  
+ Số nhân khẩu: 4 người;

## 2. Thông tin về thửa đất:

\* Địa chỉ thửa đất thu hồi: Thửa đất số 32, tờ bản đồ số 03, Loại đất: ONT, thôn Thái Bình, xã Hoà Xá, thành phố Hà Nội (Bản đồ phục vụ công tác BTHT&TĐC)

\* Tổng diện tích đất đang sử dụng: 193,1 m<sup>2</sup>; Trong đó:  
+ Diện tích trong chỉ giới GPMB: 21,1 m<sup>2</sup>;  
+ Diện tích ngoài chỉ giới GPMB: 172,0 m<sup>2</sup>;

### \* Nguồn gốc, thời gian sử dụng đất:

- Diện tích đất đang sử dụng: 193,1m<sup>2</sup>.

- Diện tích đất thu hồi thực hiện dự án: 21,1m<sup>2</sup> được xác định có nguồn gốc là Đất có giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 137 Luật Đất đai 2024; loại đất ao; thời điểm trước ngày 18/12/1980 (được thể hiện trong bản đồ và sổ mục kê năm 1964).

Gia đình đã tự ý chuyển mục đích sử dụng đất khi chưa được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép, cụ thể là xây dựng công trình nhà ở và các công trình phụ trợ phục vụ đời sống, thời điểm trước ngày 15/10/1993; đủ điều kiện được xem xét cấp GCN QSD đất theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 139 Luật Đất đai 2024; trong hạn mức công nhận đất ở. Toàn bộ diện tích trên nằm trong chỉ giới quy hoạch giao thông Quốc lộ 21B. Theo bản đồ Quy hoạch sử dụng đất được UBND thành phố Hà Nội phê duyệt tại Quyết định số 5182/QĐ-UBND ngày 09/12/2021 về việc duyệt quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Ứng Hoà thể hiện 21,1m<sup>2</sup> quy hoạch là đất ở. Hiện trạng đã có nhà ở và công trình phụ trợ phục vụ đời sống trên đất.

Áp dụng quy định tại khoản 2 Điều 5, khoản 2 Điều 9 Nghị định 88/2024/NĐ-CP ngày 25/7/2024 của Chính phủ; khoản 3 Điều 11 Nghị định 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ; điểm a khoản 3 Điều 139 Luật Đất đai, được bồi thường theo giá đất ở và phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 139 Luật Đất đai và khoản 2 Điều 11 Nghị định 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ.

- Diện tích đất còn lại sử dụng: 172,0m<sup>2</sup>

## III. PHƯƠNG ÁN BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ VÀ TÁI ĐỊNH CƯ:

### 1. Bồi thường, hỗ trợ về đất và tái định cư:

#### 1.1. Bồi thường, hỗ trợ về đất bị thu hồi:

| TT                | Loại đất, vị trí thửa đất  | Đơn vị tính    | Diện tích   | Đơn giá (đ/m <sup>2</sup> )<br>Quy định tại Phụ lục số 16 Bảng giá đất ban hành kèm theo NQ số 52/2025/NQ-HĐND ngày 26/11/2025 | Hệ số điều chỉnh (K)<br>Quy định tại QĐ số 19/2026/QĐ-UBND ngày 02/02/2026 | Hệ số (K)<br>Quy định tại điểm b, khoản 2 Điều 3 NQ 52/2025/NĐ-HĐND ngày 26/11/2025 | Tỷ lệ BT, HT (%) | Thành tiền (đ)     | Ghi chú |
|-------------------|--|----------------|-------------|--|--|---|------------------|--------------------|---------|
| 1                 | Đất ở: VT1 đường Quốc Lộ 21B (đoạn từ xã Vân Đình đến đường tỉnh lộ 424) | m <sup>2</sup> | 21,1        | 19.730.000   | 1,0  | 1,0   | 100%             | 416.303.000        |         |
| <b>Tổng cộng:</b> |  |                | <b>21,1</b> |  |  |   |                  | <b>416.303.000</b> |         |

#### 1.2. Tiền sử dụng đất phải nộp:

- Diện tích đất bị thu hồi thực hiện dự án đủ điều kiện bồi thường về đất: 21,1m<sup>2</sup> (nằm trong hạn mức giao đất ở (180,0m<sup>2</sup>), được quy định tại khoản 2 Điều 9 Nghị định 88/2024/NĐ-CP ngày 25/7/2024 của Chính phủ, khoản 2 Điều 195 Luật Đất đai năm 2024; Điều 13 Quyết định số 61/2024/QĐ-UBND ngày 27/9/2024 của UBND thành phố Hà Nội).

- Diện tích 21,1m<sup>2</sup> là Đất có giấy tờ về quyền sử dụng đất theo Điều 137 Luật Đất đai 2024, loại đất ao; gia đình xây dựng công trình nhà ở và công trình phục vụ đời sống, thời điểm trước ngày 15/10/1993. Áp dụng quy định tại điểm a khoản 3 Điều 139 Luật Đất đai và khoản 2 Điều 11 Nghị định 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ, hộ ông Nguyễn Văn Bảy và bà Nguyễn Thị Hằng phải nộp tiền sử dụng đất bằng 20% giá đất quy định tại Phụ lục số 16 Bảng giá đất ban hành kèm theo Nghị quyết số 52/2025/NQ-HĐND ngày 26/11/2025 của Hội đồng nhân dân thành phố Hà Nội, cụ thể đất ở vị trí 1 đường Quốc Lộ 21B (đoạn từ xã Vân Đình đến đường tỉnh lộ 424) có giá là: 19.730.000đ/m<sup>2</sup>.

#### Cụ thể số tiền phải nộp:

| TT                | Loại đất, vị trí thửa đất  | Đơn vị tính    | Diện tích   | Đơn giá (đ/m <sup>2</sup> )<br>Quy định tại Phụ lục số 16<br>Bảng giá đất ban hành kèm<br>theo NQ số 52/2025/NQ-<br>HĐND ngày 26/11/2025 | Hệ số (K)<br>Quy định tại<br>điểm b, khoản 2<br>Điều 3 NQ<br>52/2025/NĐ-<br>HĐND ngày<br>26/11/2025 | Tỷ lệ BT,<br>HT (%) | Thành tiền<br>(đ) | Ghi chú |
|-------------------|--|----------------|-------------|--|---|---------------------|-------------------|---------|
| 1                 | Đất ở: VT1 đường Quốc Lộ 21B (đoạn từ xã Vân Đình đến đường tỉnh lộ 424) | m <sup>2</sup> | 21,1        | 19.730.000   | 1,0   | 20%                 | 83.260.600        |         |
| <b>Tổng cộng:</b> |  |                | <b>21,1</b> |  |   |                     | <b>83.260.600</b> |         |

#### 1.3. Tái định cư:

- Diện tích đất bị thu hồi 21,1m<sup>2</sup>, đủ điều kiện bồi thường theo giá đất ở; diện tích đất còn lại là 172,0m<sup>2</sup> lớn hơn diện tích đất tối thiểu được phép tách thửa tại địa phương (80,0m<sup>2</sup>) được quy định tại Điều 14 Quyết định số 61/2024/QĐ-UBND ngày 27/9/2024 của UBND thành phố Hà Nội. Áp dụng quy định tại Khoản 4 Điều 111 Luật đất đai năm 2024; Điểm a Khoản 2 Điều 11 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2024 của Chính phủ; Khoản 2 Điều 4 Bản ban hành kèm theo Quyết định số 40/2026/QĐ-UBND ngày 02/4/2026 của UBND thành phố Hà Nội, không được bố trí tái định cư.

#### 2. Bồi thường, hỗ trợ về tài sản gắn liền với đất thu hồi:

| TT           | Tên tài sản   | Đơn vị tính    | Quy cách tài sản |         |                     | Khối lượng | Đơn giá (đ) | Tỷ lệ BT,<br>HT (%) | Thành tiền<br>(đ)  | Ghi chú  |
|--------------|---|----------------|------------------|---------|---------------------|------------|-------------|---------------------|--------------------|--|
|              |   |                | Rộng<br>(m)      | Dài (m) | Số tầng;<br>Cao (m) |            |             |                     |                    |  |
| 1            | Nhà 1 tầng tường xây gạch 220, cao 3,6m, nền lát gạch ceramic, mái lợp tôn, không có khu phụ. |                |                  |         |                     |            |             |                     |                    |  |
| *            | Diện tích thu hồi   | m <sup>2</sup> | 5,76             | 3,31    |                     | 19,04      | 2.760.600   | 100%                | 52.561.824         |  |
| *            | Diện tích còn lại (bồi thường nốt do không còn khả năng sử dụng)                              | m <sup>2</sup> | 6,18             | 2,91    |                     | 17,97      | 2.760.600   | 100%                | 49.607.982         |  |
| 2            | Mái vẩy lợp tôn giáp đường 21B  | m <sup>2</sup> | 5,76             | 2,10    |                     | 12,10      |             | 0%                  | 0                  | Xây dựng trên đất do UBND xã quản lý, không được BT,HT |
| 3            | Sân bê tông giáp đường 21B  | m <sup>2</sup> | 5,76             | 6,00    |                     | 34,56      |             | 0%                  | 0                  |  |
| <b>Cộng:</b> |   |                |                  |         |                     |            |             |                     | <b>102.169.806</b> |  |
| <b>B</b>     | <b>Cây trồng, vật nuôi là thủy sản:</b>   |                |                  |         |                     |            |             |                     |                    |  |

| TT                      | Danh mục | Đơn vị tính | Kích thước, đường kính, chiều cao, năng suất | Số lượng | Đơn giá (đ) | Tỷ lệ BT, HT (%) | Thành tiền (đ)     | Ghi chú |
|-------------------------|----------|-------------|--|----------|-------------|------------------|--------------------|---------|
| <b>Cộng:</b>            |          |             |  |          |             |                  | <b>0</b>           |         |
| <b>Tổng tiền (A+B):</b> |          |             |  |          |             |                  | <b>102.169.806</b> |         |

### 3. Các khoản bồi thường, hỗ trợ khác:

| TT                 | Khoản bồi thường, hỗ trợ   | Đơn vị tính            | Số lượng | Đơn giá (đ) | Tỷ lệ (%) | Thành tiền (đ) | Ghi chú  |
|--------------------|--|------------------------|----------|-------------|-----------|----------------|--|
| 1                  | Thưởng tiền độ bàn giao mặt bằng: (theo điểm b, Khoản 2 Điều 20 Quyết định 40/2026/QĐ-UBND ngày 02/4/2026) | Người sử dụng nhà, đất | 1        |             | 100%      | 0              |  |
| 2                  | Bồi thường chi phí di chuyển tài sản: (theo Khoản 1 Điều 10 Quyết định 40/2026/QĐ-UBND ngày 02/4/2026)     | Người sử dụng nhà, đất | 1        |             | 100%      | 0              | Gia đình không phải di chuyển chỗ ở, không được bồi thường |
| <b>Tổng tiền :</b> |  |                        |          |             |           | <b>0</b>       |  |

### 4. Tổng tiền bồi thường, hỗ trợ nơi thu hồi đất (1.1)+(2)+(3):

**518.472.806 đồng**

### 5. Số tiền nghĩa vụ tài chính về đất hộ gia đình, cá nhân phải nộp (1.2):

**83.260.600 đồng**

### 6. Tổng số tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư hộ gia đình, cá nhân được nhận (4)- (5):

**435.212.206 đồng**

**Bằng chữ: Bốn trăm ba mươi lăm triệu, hai trăm mười hai nghìn, hai trăm lẻ sáu đồng chẵn.**

**Ghi chú:** Tiền thưởng tiền độ bàn giao mặt bằng theo quy định tại Điều 20, Quyết định số 40/2026/QĐ-UBND ngày 02/4/2026, người sử dụng nhà ở, đất ở bàn giao mặt bằng thì được phê duyệt, chi trả bổ sung theo các mức sau:

| Trường hợp bị thu hồi một phần đất mà không phải phá dỡ toàn bộ nhà, công trình thì được thưởng theo quy định sau: | Số tiền thưởng/người sử dụng nhà ở, đất ở |
|--|---|
| - Di chuyển, bàn giao mặt bằng trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày có quyết định thu hồi đất:                        | 15.000.000                                |
| - Di chuyển, bàn giao mặt bằng trong thời hạn từ ngày thứ 11 đến ngày thứ 20 kể từ ngày có quyết định thu hồi đất: | 10.000.000                                |
| - Di chuyển, bàn giao mặt bằng trong thời hạn từ ngày thứ 21 đến ngày thứ 30 kể từ ngày có quyết định thu hồi đất: | 5.000.000                                 |
| - Di chuyển, bàn giao mặt bằng sau 30 kể từ ngày có quyết định thu hồi đất:  | 0   |



**DỰ THẢO PHƯƠNG ÁN CHI TIẾT BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ VÀ TÁI ĐỊNH CƯ**

**Khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện Dự án: Nâng cấp, mở rộng Quốc Lộ 21B đoạn từ thị trấn Vân Đình tới đường tỉnh 424 (76 cũ)  
địa phận huyện Ứng Hòa (Đoạn qua địa bàn xã Hòa Xá)**

(Kèm theo Thông báo số: 229/TB-BQLDA ngày 07/5/2026 của Ban QLDA đầu tư - hạ tầng xã Hòa Xá)

**I. CĂN CỨ PHÁP LÝ:**

- Căn cứ Luật đất đai năm 2024; Các Nghị định của Chính phủ: Số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; Số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; Số 88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2024 Quy định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất; Số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai; Số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai; Số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 Quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai; Số 50/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 Quy định chi tiết một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;
- Căn cứ Nghị quyết số 254/2025/QH15 Quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai, được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XV, kỳ họp thứ 10 thông qua ngày 11 tháng 12 năm 2025;
- Căn cứ các Quyết định của UBND Thành phố: Số 40/2026/QĐ-UBND ngày 02/4/2026 ban hành Quy định một số nội dung về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Hà Nội; Số 61/2024/QĐ-UBND ngày 27/9/2024 ban hành quy định về một số nội dung thuộc lĩnh vực đất đai trên địa bàn thành phố Hà Nội; Số 40/QĐ-UBND ngày 01/7/2025 Sửa đổi, bổ sung một số điều của các quy định liên quan đến đất đai trên địa bàn thành phố Hà Nội;
- Căn cứ Nghị quyết số 52/2025/NQ-HĐND ngày 26/11/2025 của Hội đồng nhân dân Thành phố quy định về bảng giá đất lần đầu để công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 trên địa bàn thành phố Hà Nội;
- Căn cứ Quyết định số 19/2026/QĐ-UBND ngày 02/02/2026 của UBND thành phố Hà Nội về việc ban hành hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn thành phố Hà Nội;
- Căn cứ Quyết định số 18/2026/QĐ-UBND ngày 27/01/2026 của UBND thành phố Hà Nội về việc Ban hành đơn giá xây dựng mới về nhà, nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất để làm căn cứ tính bồi thường thiệt hại cho các đối tượng khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Hà Nội;
- Căn cứ Thông báo số 2461/TB-SNNMT ngày 31/12/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Hà Nội quy định Mức giá tối đa làm cơ sở tính bồi thường, hỗ trợ cho từng nhóm cây trồng, vật nuôi là thủy sản không di chuyển được khi Nhà nước thu hồi đất năm 2026;
- Căn cứ Thông báo số 2494/TB-UBND ngày 23/11/2023 của UBND huyện Ứng Hòa về việc thu hồi đất để thực hiện dự án và Thông báo số 36/TB-UBND ngày 27/8/2025 của UBND xã Hòa Xá về việc ban hành thông báo và điều chỉnh, bổ sung, gia hạn Thông báo thu hồi đất của UBND huyện Ứng Hòa để thực hiện dự án: Đầu tư Nâng cấp, mở rộng Quốc lộ 21B đoạn từ thị trấn Vân Đình tới đường Tỉnh lộ 424 (76 cũ), địa phận huyện Ứng Hòa (địa bàn xã Hòa Xá).
- Căn cứ Biên bản ngày 29/11/2023 về việc điều tra, khảo sát, đo đạc kiểm đếm đất đai, tài sản trên đất và Biên bản xác minh ngày 16/4/2026;
- Căn cứ Giấy xác nhận ngày 23/4/2026 về việc sử dụng đất, về các tài sản gắn liền với đất bị thu hồi và về hộ gia đình, cùng số nhân khẩu đang trực tiếp sinh sống tại địa điểm thu hồi đất.

**II. HỌ VÀ TÊN NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT, DIỆN TÍCH BỒI THƯỜNG HỖ TRỢ:**

**1. Họ và tên người có đất thu hồi (hoặc ủy quyền theo quy định của pháp luật):** Hộ ông Nguyễn Văn Hải và bà Nguyễn Thị Nga

**Họ và tên người sở hữu tài sản trên đất (hoặc ủy quyền theo quy định của pháp luật):** Hộ ông Nguyễn Văn Hải và bà Nguyễn Thị Nga

- Số định danh cá nhân: + Ông Nguyễn Văn Hải: 001068036464 ; Cấp ngày: 24/07/2021

+ Bà Nguyễn Thị Nga: 001170037757 ; Cấp ngày: / /

- Địa chỉ thường trú: thôn Thái Bình, xã Hòa Xá, thành phố Hà Nội.

Số điện thoại: 0369049635

- Nơi ở hiện nay: thôn Thái Bình, xã Hòa Xá, thành phố Hà Nội.

- Số hộ gia đình, nhân khẩu đang sinh sống tại địa chỉ nơi thu hồi đất:

- + Số hộ gia đình: 1 hộ;
- + Số nhân khẩu: 6 người;

**2. Thông tin về thửa đất:**

\* Địa chỉ thửa đất thu hồi: Thửa đất số 33, tờ bản đồ số 03, Loại đất: ONT, thôn Thái Bình, xã Hoà Xá, thành phố Hà Nội (Bản đồ phục vụ công tác BTHT&TĐC)

\* Tổng diện tích đất đang sử dụng: 71,7 m<sup>2</sup>; *Trong đó:*

- + Diện tích trong chỉ giới GPMB: 16,3 m<sup>2</sup>;
- + Diện tích ngoài chỉ giới GPMB: 55,4 m<sup>2</sup>;

**\* Nguồn gốc, thời gian sử dụng đất:**

- Diện tích đất đang sử dụng: 71,7m<sup>2</sup>.
- Diện tích đất thu hồi thực hiện dự án: 16,3m<sup>2</sup> được xác định có nguồn gốc là Đất có giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 137 Luật Đất đai 2024; loại đất ao; thời điểm trước ngày 18/12/1980 (*được thể hiện trong bản đồ và sổ mục kê năm 1964*).

Gia đình đã tự ý chuyển mục đích sử dụng đất khi chưa được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép, cụ thể là xây dựng công trình nhà ở và các công trình phụ trợ phục vụ đời sống, thời điểm trước ngày 15/10/1993; đủ điều kiện được xem xét cấp GCN QSD đất theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 139 Luật Đất đai 2024; trong hạn mức công nhận đất ở. Toàn bộ diện tích trên nằm trong chỉ giới quy hoạch giao thông Quốc lộ 21B. Theo bản đồ Quy hoạch sử dụng đất được UBND thành phố Hà Nội phê duyệt tại Quyết định số 5182/QĐ-UBND ngày 09/12/2021 về việc duyệt quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Ứng Hoà thể hiện 16,3m<sup>2</sup> quy hoạch là đất ở. Hiện trạng đã có nhà ở và công trình phụ trợ phục vụ đời sống trên đất.

Áp dụng quy định tại khoản 2 Điều 5, khoản 2 Điều 9 Nghị định 88/2024/NĐ-CP ngày 25/7/2024 của Chính phủ; khoản 3 Điều 11 Nghị định 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ; điểm a khoản 3 Điều 139 Luật Đất đai, được bồi thường theo giá đất ở và phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 139 Luật Đất đai và khoản 2 Điều 11 Nghị định 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ.

- Diện tích đất còn lại sử dụng: 55,4m<sup>2</sup>

**III. PHƯƠNG ÁN BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ VÀ TÁI ĐỊNH CƯ:**

**1. Bồi thường, hỗ trợ về đất và tái định cư:**

**1.1. Bồi thường, hỗ trợ về đất bị thu hồi:**

Thửa đất bị thu hồi có một cạnh (mặt) tiếp giáp với đường Quốc Lộ 21B (đoạn giáp thị trấn Vân Đình đến hết địa phận xã Hòa Nam) có tên trong Bảng giá đất và một cạnh (mặt) khác tiếp giáp với ngõ (có mặt cắt ngõ = 2,71m). Áp dụng theo quy định tại Điểm b, Khoản 2, Điều 3 Nghị quyết số 52/2025/NQ-HĐND ngày 26/11/2025 của Hội đồng nhân dân thành phố Hà Nội, được nhân hệ số K=1,1 của đường, phố, ngõ có tên trong Bảng giá đất.

| TT                | Loại đất, vị trí thửa đất  | Đơn vị tính    | Diện tích   | Đơn giá (đ/m <sup>2</sup> )<br>Quy định tại Phụ lục số 16 Bảng giá đất ban hành kèm theo NQ số 52/2025/NQ-HĐND ngày 26/11/2025 | Hệ số điều chỉnh (K)<br>Quy định tại QĐ số 19/2026/QĐ-UBND ngày 02/02/2026 | Hệ số (K)<br>Quy định tại điểm b, khoản 2 Điều 3 NQ 52/2025/NĐ-HĐND ngày 26/11/2025 | Tỷ lệ BT, HT (%) | Thành tiền (đ)     | Ghi chú |
|-------------------|--|----------------|-------------|--|--|---|------------------|--------------------|---------|
| 1                 | Đất ở: VT1 đường Quốc Lộ 21B (đoạn từ xã Vân Đình đến đường tỉnh lộ 424) | m <sup>2</sup> | 16,3        | 19.730.000   | 1,0  | 1,1   | 100%             | 353.758.900        |         |
| <b>Tổng cộng:</b> |  |                | <b>16,3</b> |  |  |   |                  | <b>353.758.900</b> |         |

**1.2. Tiền sử dụng đất phải nộp:**

- Diện tích đất bị thu hồi thực hiện dự án đủ điều kiện bồi thường về đất: 16,3m<sup>2</sup> (nằm trong hạn mức giao đất ở (180,0m<sup>2</sup>), được quy định tại khoản 2 Điều 9 Nghị định 88/2024/NĐ-CP ngày 25/7/2024 của Chính phủ, khoản 2 Điều 195 Luật Đất đai năm 2024; Điều 13 Quyết định số 61/2024/QĐ-UBND ngày 27/9/2024 của UBND thành phố Hà Nội).

- Diện tích 16,3m<sup>2</sup> là Đất có giấy tờ về quyền sử dụng đất theo Điều 137 Luật Đất đai 2024, loại đất ao; gia đình xây dựng công trình nhà ở và công trình phục vụ đời sống, thời điểm trước ngày 15/10/1993. Áp dụng quy định tại điểm a khoản 3 Điều 139 Luật Đất đai và khoản 2 Điều 11 Nghị định 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ, hộ ông Nguyễn Văn Hải và bà Nguyễn Thị Nga phải nộp tiền sử dụng đất bằng 20% giá đất quy định tại Phụ lục số 16 Bảng giá đất ban hành kèm theo Nghị quyết số 52/2025/NQ-HĐND ngày 26/11/2025 của Hội đồng nhân dân thành phố Hà Nội, cụ thể đất ở vị trí 1 đường Quốc Lộ 21B (đoạn từ xã Vân Đình đến đường tỉnh lộ 424) có giá là: 19.730.000đ/m<sup>2</sup>.

#### Cụ thể số tiền phải nộp:

| TT                | Loại đất, vị trí thửa đất  | Đơn vị tính    | Diện tích   | Đơn giá (đ/m <sup>2</sup> )<br>Quy định tại Phụ lục số 16<br>Bảng giá đất ban hành kèm<br>theo NQ số 52/2025/NQ-<br>HĐND ngày 26/11/2025 | Hệ số (K)<br>Quy định tại<br>điểm b, khoản 2<br>Điều 3 NQ<br>52/2025/NĐ-<br>HĐND ngày<br>26/11/2025 | Tỷ lệ BT,<br>HT (%) | Thành tiền (đ)    | Ghi chú |
|-------------------|--|----------------|-------------|--|---|---------------------|-------------------|---------|
| 1                 | Đất ở: VT1 đường Quốc Lộ 21B (đoạn từ xã Vân Đình đến đường tỉnh lộ 424) | m <sup>2</sup> | 16,3        | 19.730.000   | 1,1   | 20%                 | 70.751.780        |         |
| <b>Tổng cộng:</b> |  |                | <b>16,3</b> |  |   |                     | <b>70.751.780</b> |         |

#### 1.3. Tái định cư:

- Diện tích đất bị thu hồi 16,3m<sup>2</sup>, đủ điều kiện bồi thường theo giá đất ở; diện tích đất còn lại là 55,4m<sup>2</sup> nhỏ hơn diện tích đất tối thiểu được phép tách thửa tại địa phương (80,0m<sup>2</sup>) được quy định tại Điều 14 Quyết định số 61/2024/QĐ-UBND ngày 27/9/2024 của UBND thành phố Hà Nội. Áp dụng quy định tại khoản 7 Điều 91 Luật Đất đai, nếu hộ ông Nguyễn Văn Hải và bà Nguyễn Thị Nga đồng ý thu hồi nốt diện tích đất còn lại thì UBND xã quyết định thu hồi đất và thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ, quản lý diện tích đất này theo quy định của pháp luật. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân không còn đất ở, nhà ở nào khác trên địa bàn xã nơi có đất thu hồi thì được bố trí tái định cư bằng đất ở theo quy định.

#### 2. Bồi thường, hỗ trợ về tài sản gắn liền với đất thu hồi:

| TT | Tên tài sản   | Đơn vị tính    | Quy cách tài sản |         |                     | Khối lượng | Đơn giá (đ) | Tỷ lệ BT,<br>HT (%) | Thành tiền (đ) | Ghi chú |
|----|---|----------------|------------------|---------|---------------------|------------|-------------|---------------------|----------------|---------|
|    |   |                | Rộng (m)         | Dài (m) | Số tầng;<br>Cao (m) |            |             |                     |                |         |
| 1  | Nhà 1 tầng tường xây gạch 220, cao 3,5m, nền lát gạch ceramic, mái lợp tôn, không có khu phụ. |                |                  |         |                     |            |             |                     |                |         |
| *  | Diện tích thu hồi   | m <sup>2</sup> | 4,80             | 3,37    |                     | 16,18      | 2.760.600   | 100%                | 44.666.508     |         |
| *  | Diện tích còn lại (bồi thường nốt do không còn khả năng sử dụng)                              | m <sup>2</sup> | 4,80             | 1,45    |                     | 6,96       | 2.760.600   | 100%                | 19.213.776     |         |
| *  | Trần nhựa (trong diện tích thu hồi)   | m <sup>2</sup> | 4,40             | 3,17    |                     | 13,95      | 304.000     | 100%                | 4.240.800      |         |

|                         |  |                    |   |      |                 |                    |                         |                       |  |   |
|-------------------------|--|--------------------|---|------|-----------------|--------------------|-------------------------|-----------------------|--|---|
| *                       | Trần nhựa (trong diện tích bồi thường nốt) | m <sup>2</sup>     | 4,40  | 1,45 |                 | 6,38               | 304.000                 | 100%                  | 1.939.520  |   |
| 4                       | Sân bê tông giáp đường 21B                 | m <sup>2</sup>     | 4,80  | 6,00 |                 | 28,80              |                         | 0%                    | 0  | Xây dựng trên đất do UBND xã quản lý, không được BT, HT |
| 5                       | Mái vẩy lợp tôn giáp đường 21B             | m <sup>2</sup>     | 4,80  | 2,20 |                 | 10,56              |                         | 0%                    | 0  |   |
| <b>Cộng:</b>            |  |                    |   |      |                 |                    |                         |                       | <b>70.060.604</b>                                    |   |
| <b>B</b>                | <b>Cây trồng, vật nuôi là thủy sản:</b>    |                    |   |      |                 |                    |                         |                       |  |   |
| <b>TT</b>               | <b>Danh mục</b>                            | <b>Đơn vị tính</b> | <b>Kích thước, đường kính, chiều cao, năng suất</b> |      | <b>Số lượng</b> | <b>Đơn giá (đ)</b> | <b>Tỷ lệ BT, HT (%)</b> | <b>Thành tiền (đ)</b> | <b>Ghi chú</b>                                       |   |
| 1                       | Hoa sữa                                    | cây                | 50 cm ≤ ĐK thân < 60 cm                             |      | 1,0             |                    | 0%                      | 0                     | Trồng trên đất do UBND xã quản lý, không được BT, HT |   |
| <b>Cộng:</b>            |  |                    |   |      |                 |                    |                         | <b>0</b>              |  |   |
| <b>Tổng tiền (A+B):</b> |  |                    |   |      |                 |                    |                         |                       | <b>70.060.604</b>                                    |   |

### 3. Các khoản bồi thường, hỗ trợ khác:

| TT                 | Bồi thường chi phí di chuyển tài sản: (theo Khoản 1 Điều 10 Quyết định 40/2026/QĐ-UBND ngày 02/4/2026)     | Đơn vị tính            | Số lượng | Đơn giá (đ) | Tỷ lệ (%) | Thành tiền (đ) | Ghi chú  |
|--------------------|--|------------------------|----------|-------------|-----------|----------------|--|
| 1                  | Thưởng tiền độ bàn giao mặt bằng: (theo điểm b, Khoản 2 Điều 20 Quyết định 40/2026/QĐ-UBND ngày 02/4/2026) | Người sử dụng nhà, đất | 1        |             | 100%      | 0              |  |
| 2                  | Bồi thường chi phí di chuyển tài sản: (theo Khoản 1 Điều 10 Quyết định 40/2026/QĐ-UBND ngày 02/4/2026)     | Người sử dụng nhà, đất | 1        |             | 100%      | 0              | Gia đình không phải di chuyển chỗ ở, không được bồi thường |
| <b>Tổng tiền :</b> |  |                        |          |             |           | <b>0</b>       |  |

### 4. Tổng tiền bồi thường, hỗ trợ nơi thu hồi đất (1.1)+(2)+(3):

**423.819.504 đồng**

### 5. Số tiền nghĩa vụ tài chính về đất hộ gia đình, cá nhân phải nộp (1.2):

**70.751.780 đồng**

### 6. Tổng số tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư hộ gia đình, cá nhân được nhận (4)- (5):

**353.067.724 đồng**

**Bằng chữ: Ba trăm năm mươi ba triệu, không trăm sáu mươi bảy nghìn, bảy trăm hai mươi bốn đồng chẵn.**

**Ghi chú:** Tiền thưởng tiền độ bàn giao mặt bằng theo quy định tại Điều 20, Quyết định số 40/2026/QĐ-UBND ngày 02/4/2026, người sử dụng nhà ở, đất ở bàn giao mặt bằng thì được phê duyệt, chi trả bổ sung theo các mức sau:

| Trường hợp bị thu hồi một phần đất mà không phải phá dỡ toàn bộ nhà, công trình thì được thưởng theo quy định sau: | Số tiền thưởng/người sử dụng nhà ở, đất ở |
|--|---|
| - Di chuyển, bàn giao mặt bằng trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày có quyết định thu hồi đất:                        | 15.000.000                                |
| - Di chuyển, bàn giao mặt bằng trong thời hạn từ ngày thứ 11 đến ngày thứ 20 kể từ ngày có quyết định thu hồi đất: | 10.000.000                                |
| - Di chuyển, bàn giao mặt bằng trong thời hạn từ ngày thứ 21 đến ngày thứ 30 kể từ ngày có quyết định thu hồi đất: | 5.000.000                                 |
| - Di chuyển, bàn giao mặt bằng sau 30 kể từ ngày có quyết định thu hồi đất:  | 0   |



**DỰ THẢO PHƯƠNG ÁN CHI TIẾT BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ VÀ TÁI ĐỊNH CƯ**  
**Khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện Dự án: Nâng cấp, mở rộng Quốc Lộ 21B đoạn từ thị trấn Vân Đình tới đường tỉnh 424 (76 cũ)**  
**địa phận huyện Ứng Hòa (Đoạn qua địa bàn xã Hòa Xá)**  
(Kèm theo Thông báo số: 229/TB-BQLDA ngày 07/5/2026 của Ban QLDA đầu tư - hạ tầng xã Hòa Xá)

**I. CĂN CỨ PHÁP LÝ:**

- Căn cứ Luật đất đai năm 2024; Các Nghị định của Chính phủ: Số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; Số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; Số 88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2024 Quy định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất; Số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai; Số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai; Số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 Quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai; Số 50/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 Quy định chi tiết một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;
- Căn cứ Nghị quyết số 254/2025/QH15 Quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai, được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XV, kỳ họp thứ 10 thông qua ngày 11 tháng 12 năm 2025;
- Căn cứ các Quyết định của UBND Thành phố: Số 40/2026/QĐ-UBND ngày 02/4/2026 ban hành Quy định một số nội dung về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Hà Nội; Số 61/2024/QĐ-UBND ngày 27/9/2024 ban hành quy định về một số nội dung thuộc lĩnh vực đất đai trên địa bàn thành phố Hà Nội; Số 40/QĐ-UBND ngày 01/7/2025 Sửa đổi, bổ sung một số điều của các quy định liên quan đến đất đai trên địa bàn thành phố Hà Nội;
- Căn cứ Nghị quyết số 52/2025/NQ-HĐND ngày 26/11/2025 của Hội đồng nhân dân Thành phố quy định về bảng giá đất lần đầu để công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 trên địa bàn thành phố Hà Nội;
- Căn cứ Quyết định số 19/2026/QĐ-UBND ngày 02/02/2026 của UBND thành phố Hà Nội về việc ban hành hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn thành phố Hà Nội;
- Căn cứ Quyết định số 18/2026/QĐ-UBND ngày 27/01/2026 của UBND thành phố Hà Nội về việc Ban hành đơn giá xây dựng mới về nhà, nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất để làm căn cứ tính bồi thường thiệt hại cho các đối tượng khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Hà Nội;
- Căn cứ Thông báo số 2461/TB-SNNMT ngày 31/12/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Hà Nội quy định Mức giá tối đa làm cơ sở tính bồi thường, hỗ trợ cho từng nhóm cây trồng, vật nuôi là thủy sản không di chuyển được khi Nhà nước thu hồi đất năm 2026;
- Căn cứ Thông báo số 2491/TB-UBND ngày 23/11/2023 của UBND huyện Ứng Hòa về việc thu hồi đất để thực hiện dự án và Thông báo số 36/TB-UBND ngày 27/8/2025 của UBND xã Hòa Xá về việc ban hành thông báo và điều chỉnh, bổ sung, gia hạn Thông báo thu hồi đất của UBND huyện Ứng Hòa để thực hiện dự án: Đầu tư Nâng cấp, mở rộng Quốc lộ 21B đoạn từ thị trấn Vân Đình tới đường Tỉnh lộ 424 (76 cũ), địa phận huyện Ứng Hòa (địa bàn xã Hòa Xá);
- Căn cứ Biên bản ngày 28/11/2023 về việc điều tra, khảo sát, đo đạc kiểm đếm đất đai, tài sản trên đất và Biên bản xác minh ngày 16/4/2026;
- Căn cứ Giấy xác nhận ngày 23/4/2026 về việc sử dụng đất, về các tài sản gắn liền với đất bị thu hồi và về hộ gia đình, cùng số nhân khẩu đang trực tiếp sinh sống tại địa điểm thu hồi đất.

**II. HỌ VÀ TÊN NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT, DIỆN TÍCH BỒI THƯỜNG HỖ TRỢ:**

**1. Họ và tên người có đất thu hồi (hoặc ủy quyền theo quy định của pháp luật):** Hộ ông Nguyễn Văn Deo và bà Nguyễn Thị Mấy

**Họ và tên người sở hữu tài sản trên đất (hoặc ủy quyền theo quy định của pháp luật):** Hộ ông Nguyễn Văn Deo và bà Nguyễn Thị Mấy

- Số định danh cá nhân: + Ông Nguyễn Văn Deo: 001052004578 ; Cấp ngày: / /  
+ Bà Nguyễn Thị Mấy: 001152027042 ; Cấp ngày: / /

- Địa chỉ thường trú: thôn Thái Bình, xã Hòa Xá, thành phố Hà Nội.

- Nơi ở hiện nay: thôn Thái Bình, xã Hòa Xá, thành phố Hà Nội.

Số điện thoại: 0344423186

- Số hộ gia đình, nhân khẩu đang sinh sống tại địa chỉ nơi thu hồi đất:

+ Số hộ gia đình: 1 hộ;  
+ Số nhân khẩu: 7 người;

## 2. Thông tin về thửa đất:

\* Địa chỉ thửa đất thu hồi: Thửa đất số 30, tờ bản đồ số 03, Loại đất: ONT, thôn Thái Bình, xã Hoà Xá, thành phố Hà Nội (Bản đồ phục vụ công tác BTHT&TĐC)

\* Tổng diện tích đất đang sử dụng: 538,7 m<sup>2</sup>; Trong đó:

+ Diện tích trong chỉ giới GPMB: 98,1 m<sup>2</sup>;

+ Diện tích ngoài chỉ giới GPMB: 440,6 m<sup>2</sup>;

\* Nguồn gốc, thời gian sử dụng đất:

- Diện tích đất đang sử dụng: 538,7m<sup>2</sup>.

- Diện tích đất thu hồi thực hiện dự án: 98,1m<sup>2</sup> được xác định có nguồn gốc là Đất có giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 137 Luật Đất đai 2024; loại đất ao; thời điểm trước ngày 18/12/1980 (được thể hiện trong bản đồ và sổ mục kê năm 1964).

Gia đình đã tự ý chuyển mục đích sử dụng đất khi chưa được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép, cụ thể là xây dựng công trình nhà ở và các công trình phụ trợ phục vụ đời sống, thời điểm trước ngày 15/10/1993; đủ điều kiện được xem xét cấp GCN QSD đất theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 139 Luật Đất đai 2024; trong hạn mức công nhận đất ở. Toàn bộ diện tích trên nằm trong chỉ giới quy hoạch giao thông Quốc lộ 21B. Theo bản đồ Quy hoạch sử dụng đất được UBND thành phố Hà Nội phê duyệt tại Quyết định số 5182/QĐ-UBND ngày 09/12/2021 về việc duyệt quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Ứng Hoà thể hiện 9,6m<sup>2</sup> quy hoạch là đất giao thông; 88,5m<sup>2</sup> quy hoạch là đất ở. Hiện trạng đã có nhà ở và công trình phụ trợ phục vụ đời sống trên đất.

Áp dụng quy định tại khoản 2 Điều 5, khoản 2 Điều 9 Nghị định 88/2024/NĐ-CP ngày 25/7/2024 của Chính phủ; khoản 3 Điều 11 Nghị định 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ; điểm a khoản 3 Điều 139 Luật Đất đai, được bồi thường theo giá đất ở và phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 139 Luật Đất đai và khoản 2 Điều 11 Nghị định 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ.

- Diện tích đất còn lại sử dụng: 440,6m<sup>2</sup>.

## III. PHƯƠNG ÁN BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ VÀ TÁI ĐỊNH CƯ:

### 1. Bồi thường, hỗ trợ về đất và tái định cư:

#### 1.1. Bồi thường, hỗ trợ về đất bị thu hồi:

Thửa đất bị thu hồi có một cạnh (mặt) tiếp giáp với đường Quốc Lộ 21B (đoạn giáp thị trấn Vân Đình đến hết địa phận xã Hòa Nam) có tên trong Bảng giá đất và một cạnh (mặt) khác tiếp giáp với ngõ (có mặt cắt ngõ = 2,93m). Áp dụng theo quy định tại Điểm b, Khoản 2, Điều 3 Nghị quyết số 52/2025/NQ-HĐND ngày 26/11/2025 của Hội đồng nhân dân thành phố Hà Nội, được nhân hệ số K=1,1 của đường, phố, ngõ có tên trong Bảng giá đất.

| TT                | Loại đất, vị trí thửa đất  | Đơn vị tính    | Diện tích   | Đơn giá (đ/m <sup>2</sup> )<br>Quy định tại Phụ lục số 16 Bảng giá đất ban hành kèm theo NQ số 52/2025/NQ-HĐND ngày 26/11/2025 | Hệ số điều chỉnh (K)<br>Quy định tại QĐ số 19/2026/QĐ-UBND ngày 02/02/2026 | Hệ số (K)<br>Quy định tại điểm b, khoản 2 Điều 3 NQ 52/2025/NĐ-HĐND ngày 26/11/2025 | Tỷ lệ BT, HT (%) | Thành tiền (đ)       | Ghi chú |
|-------------------|--|----------------|-------------|--|--|---|------------------|----------------------|---------|
| 1                 | Đất ở: VT1 đường Quốc Lộ 21B (đoạn từ xã Vân Đình đến đường tỉnh lộ 424) | m <sup>2</sup> | 98,1        | 19.730.000   | 1,0  | 1,1   | 100%             | 2.129.064.300        |         |
| <b>Tổng cộng:</b> |  |                | <b>98,1</b> |  |  |   |                  | <b>2.129.064.300</b> |         |

#### 1.2. Tiền sử dụng đất phải nộp:

- Diện tích đất bị thu hồi thực hiện dự án đủ điều kiện bồi thường về đất: 98,1m<sup>2</sup> (nằm trong hạn mức giao đất ở (180,0m<sup>2</sup>), được quy định tại khoản 2 Điều 9 Nghị định 88/2024/NĐ-CP ngày 25/7/2024 của Chính phủ, khoản 2 Điều 195 Luật Đất đai năm 2024; Điều 13 Quyết định số 61/2024/QĐ-UBND ngày 27/9/2024 của UBND thành phố Hà Nội).

- Diện tích 98,1m<sup>2</sup> là Đất có giấy tờ về quyền sử dụng đất theo Điều 137 Luật Đất đai 2024, loại đất ao; gia đình xây dựng công trình nhà ở và công trình phục vụ đời sống, thời điểm trước ngày 15/10/1993. Áp dụng quy định tại điểm a khoản 3 Điều 139 Luật Đất đai và khoản 2 Điều 11 Nghị định 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ, hộ ông Nguyễn Văn Deo và bà Nguyễn Thị Mây phải nộp tiền sử dụng đất bằng 20% giá đất quy định tại Phụ lục số 16 Bảng giá đất ban hành kèm theo Nghị quyết số 52/2025/NQ-HĐND ngày 26/11/2025 của Hội đồng nhân dân thành phố Hà Nội, cụ thể đất ở vị trí 1 đường Quốc Lộ 21B (đoạn từ xã Vân Đình đến đường tỉnh lộ 424) có giá là: 19.730.000đ/m<sup>2</sup>.

#### Cụ thể số tiền phải nộp:

| TT                | Loại đất, vị trí thửa đất  | Đơn vị tính    | Diện tích   | Đơn giá (đ/m <sup>2</sup> )<br>Quy định tại Phụ lục số 16<br>Bảng giá đất ban hành kèm<br>theo NQ số 52/2025/NQ-<br>HĐND ngày 26/11/2025 | Hệ số (K)<br>Quy định tại<br>điểm b, khoản 2<br>Điều 3 NQ<br>52/2025/NĐ-<br>HĐND ngày<br>26/11/2025 | Tỷ lệ BT,<br>HT (%) | Thành tiền (đ)     | Ghi chú |
|-------------------|--|----------------|-------------|--|---|---------------------|--------------------|---------|
| 1                 | Đất ở: VT1 đường Quốc Lộ 21B (đoạn từ xã Vân Đình đến đường tỉnh lộ 424) | m <sup>2</sup> | 98,1        | 19.730.000   | 1,1   | 20%                 | 425.812.860        |         |
| <b>Tổng cộng:</b> |  |                | <b>98,1</b> |  |   |                     | <b>425.812.860</b> |         |

#### 1.3. Tái định cư:

- Diện tích đất bị thu hồi 98,1m<sup>2</sup>, đủ điều kiện bồi thường theo giá đất ở; diện tích đất còn lại là 440,6m<sup>2</sup> lớn hơn diện tích đất tối thiểu được phép tách thửa tại địa phương (80,0m<sup>2</sup>) được quy định tại Điều 14 Quyết định số 61/2024/QĐ-UBND ngày 27/9/2024 của UBND thành phố Hà Nội. Áp dụng quy định tại Khoản 4 Điều 111 Luật đất đai năm 2024; Điểm a Khoản 2 Điều 11 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2024 của Chính phủ; Khoản 2 Điều 4 Bản ban hành kèm theo Quyết định số 40/2026/QĐ-UBND ngày 02/4/2026 của UBND thành phố Hà Nội, không được bố trí tái định cư.

#### 2. Bồi thường, hỗ trợ về tài sản gắn liền với đất thu hồi:

| TT | Tên tài sản   | Đơn vị tính    | Quy cách tài sản |         |                     | Khối lượng | Đơn giá (đ) | Tỷ lệ BT,<br>HT (%) | Thành tiền (đ) | Ghi chú  |
|----|---|----------------|------------------|---------|---------------------|------------|-------------|---------------------|----------------|----------|
|    |   |                | Rộng (m)         | Dài (m) | Số tầng;<br>Cao (m) |            |             |                     |                |          |
| 1  | Nhà 1 tầng, tường xây gạch 110, mái lợp tôn, cao 4,1m, nền lát gạch ceramic, không có khu phụ |                |                  |         |                     |            |             |                     |                |          |
| *  | Diện tích thu hồi   | m <sup>2</sup> | 3,91             | 5,40    |                     | 21,11      | 2.490.400   | 100%                | 52.572.344     |          |
| *  | Diện tích còn lại (bồi thường nốt do không còn công năng sử dụng)                             | m <sup>2</sup> | 3,91             | 0,65    |                     | 2,54       | 2.490.400   | 100%                | 6.325.616      |          |
| 2  | Nhà 1 tầng, tường xây gạch 110, mái lợp tôn, cao 3,8m, nền lát gạch ceramic, không có khu phụ |                |                  |         |                     |            |             |                     |                | Quán Spa |
| *  | Diện tích thu hồi   | m <sup>2</sup> | 4,33             | 5,46    |                     | 23,62      | 2.490.400   | 100%                | 58.823.248     |          |

|              |  |                |       |      |     |        |           |      |                    |  |
|--------------|--|----------------|-------|------|-----|--------|-----------|------|--------------------|--|
| *            | Diện tích ảnh hưởng  | m <sup>2</sup> | 4,33  | 1,00 |     | 4,33   | 2.490.400 | 100% | 10.783.432         |  |
| *            | Diện tích hoàn trả mặt tiền  | m <sup>2</sup> | 4,33  | 1,00 |     | 4,33   | 2.490.400 | 100% | 10.783.432         |  |
| *            | Trần thạch cao: Vận dụng đơn giá tấm nhựa (bao gồm khung hệ thép đỡ) | m <sup>2</sup> | 4,10  | 5,36 |     | 21,96  | 304.000   | 100% | 6.675.840          |  |
| 3            | Sân bê tông  | m <sup>2</sup> | 5,50  | 8,90 |     | 48,95  | 319.900   | 100% | 15.659.105         |  |
| 4            | BỂ nước  | m <sup>2</sup> | 3,95  | 3,50 | 1,5 | 20,74  | 3.216.100 | 100% | 66.701.914         |  |
| 3            | Sân bê tông giáp đường 21B   | m <sup>2</sup> | 17,20 | 7,70 |     | 132,44 |           | 0%   | 0                  | Xây dựng trên đất do UBND xã quản lý, không được BT,HT |
| <b>Cộng:</b> |  |                |       |      |     |        |           |      | <b>228.324.931</b> |  |

|                         |   |                    |   |  |  |                 |                    |                         |                       |  |
|-------------------------|---|--------------------|---|--|--|-----------------|--------------------|-------------------------|-----------------------|--|
| <b>B</b>                | <b>Cây trồng, vật nuôi là thủy sản:</b> |                    |   |  |  |                 |                    |                         |                       |  |
| <b>TT</b>               | <b>Danh mục</b>                         | <b>Đơn vị tính</b> | <b>Kích thước, đường kính, chiều cao, năng suất</b> |  |  | <b>Số lượng</b> | <b>Đơn giá (đ)</b> | <b>Tỷ lệ BT, HT (%)</b> | <b>Thành tiền (đ)</b> | <b>Ghi chú</b>                                       |
| 1                       | Cây bàng                                | cây                | 40 cm ≤ ĐK thân < 50 cm                             |  |  | 1,0             |                    | 0%                      | 0                     | Trồng trên đất do UBND xã quản lý, không được BT, HT |
| 2                       | Cây vú sữa                              | cây                | 3 cm ≤ ĐK thân < 5 cm                               |  |  | 1,0             |                    | 0%                      | 0                     |  |
| <b>Cộng:</b>            |   |                    |   |  |  |                 |                    |                         | <b>0</b>              |  |
| <b>Tổng tiền (A+B):</b> |   |                    |   |  |  |                 |                    |                         | <b>228.324.931</b>    |  |

**3. Các khoản bồi thường, hỗ trợ khác:**

|                    |   |                        |                 |                    |                  |                       |  |
|--------------------|---|------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-----------------------|--|
| <b>TT</b>          | <b>Bồi thường chi phí di chuyển tài sản: (theo Khoản 1 Điều 10 Quyết định 40/2026/QĐ-UBND ngày 02/4/2026)</b> | <b>Đơn vị tính</b>     | <b>Số lượng</b> | <b>Đơn giá (đ)</b> | <b>Tỷ lệ (%)</b> | <b>Thành tiền (đ)</b> | <b>Ghi chú</b>   |
| 1                  | Thường tiền độ bàn giao mặt bằng: (theo điểm b, Khoản 2 Điều 20 Quyết định 40/2026/QĐ-UBND ngày 02/4/2026)    | Người sử dụng nhà, đất | 1               |                    | 100%             | 0                     |  |
| 2                  | Bồi thường chi phí di chuyển tài sản: (theo Khoản 1 Điều 10 Quyết định 40/2026/QĐ-UBND ngày 02/4/2026)        | Người sử dụng nhà, đất | 1               |                    | 100%             | 0                     | Gia đình không phải di chuyển chỗ ở, không được bồi thường |
| <b>Tổng tiền :</b> |   |                        |                 |                    |                  | <b>0</b>              |  |

**4. Tổng tiền bồi thường, hỗ trợ nơi thu hồi đất (1.1)+(2)+(3):**

**2.357.389.231 đồng**

**5. Số tiền nghĩa vụ tài chính về đất hộ gia đình, cá nhân phải nộp (1.2):**

**425.812.860 đồng**

**6. Tổng số tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư hộ gia đình, cá nhân được nhận (4)- (5):**

**1.931.576.371 đồng**

**Bảng chữ:** Một tỷ, bảy trăm tám mươi bốn triệu, sáu trăm tám mươi sáu ngàn, tám trăm chín mươi bốn đồng.

**Ghi chú:** Tiền thưởng tiền độ bàn giao mặt bằng theo quy định tại Điều 20, Quyết định số 40/2026/QĐ-UBND ngày 02/4/2026, người sử dụng nhà ở, đất ở bàn giao mặt bằng thì được phê duyệt, chi trả bổ sung theo các mức sau:

| Trường hợp bị thu hồi một phần đất mà không phải phá dỡ toàn bộ nhà, công trình thì được thưởng theo quy định sau: | Số tiền thưởng/người sử dụng nhà ở, đất ở |
|--|---|
| - Di chuyển, bàn giao mặt bằng trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày có quyết định thu hồi đất:                        | 15.000.000                                |
| - Di chuyển, bàn giao mặt bằng trong thời hạn từ ngày thứ 11 đến ngày thứ 20 kể từ ngày có quyết định thu hồi đất: | 10.000.000                                |
| - Di chuyển, bàn giao mặt bằng trong thời hạn từ ngày thứ 21 đến ngày thứ 30 kể từ ngày có quyết định thu hồi đất: | 5.000.000                                 |
| - Di chuyển, bàn giao mặt bằng sau 30 kể từ ngày có quyết định thu hồi đất:  | 0   |







**DỰ THẢO PHƯƠNG ÁN CHI TIẾT BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ VÀ TÁI ĐỊNH CƯ**

**Khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện Dự án: Nâng cấp, mở rộng Quốc Lộ 21B đoạn từ thị trấn Vân Đình tới đường tỉnh 424 (76 cũ) địa phận huyện Ứng Hòa (Đoạn qua địa bàn xã Hòa Xá)**

(Kèm theo Thông báo số: 229/TB-BQLDA ngày 07/5/2026 của Ban QLDA đầu tư - hạ tầng xã Hòa Xá)

**I. CĂN CỨ PHÁP LÝ:**

- Căn cứ Luật đất đai năm 2024; Các Nghị định của Chính phủ: Số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; Số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; Số 88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2024 Quy định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất; Số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai; Số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai; Số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 Quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai; Số 50/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 Quy định chi tiết một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;
- Căn cứ Nghị quyết số 254/2025/QH15 Quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai, được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XV, kỳ họp thứ 10 thông qua ngày 11 tháng 12 năm 2025;
- Căn cứ các Quyết định của UBND Thành phố: Số 40/2026/QĐ-UBND ngày 02/4/2026 ban hành Quy định một số nội dung về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Hà Nội; Số 61/2024/QĐ-UBND ngày 27/9/2024 ban hành quy định về một số nội dung thuộc lĩnh vực đất đai trên địa bàn thành phố Hà Nội; Số 40/QĐ-UBND ngày 01/7/2025 Sửa đổi, bổ sung một số điều của các quy định liên quan đến đất đai trên địa bàn thành phố Hà Nội;
- Căn cứ Nghị quyết số 52/2025/NQ-HĐND ngày 26/11/2025 của Hội đồng nhân dân Thành phố quy định về bảng giá đất lần đầu để công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 trên địa bàn thành phố Hà Nội;
- Căn cứ Quyết định số 19/2026/QĐ-UBND ngày 02/02/2026 của UBND thành phố Hà Nội về việc ban hành hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn thành phố Hà Nội;
- Căn cứ Quyết định số 18/2026/QĐ-UBND ngày 27/01/2026 của UBND thành phố Hà Nội về việc Ban hành đơn giá xây dựng mới về nhà, nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất để làm căn cứ tính bồi thường thiệt hại cho các đối tượng khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Hà Nội;
- Căn cứ Thông báo số 2461/TB-SNNMT ngày 31/12/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Hà Nội quy định Mức giá tối đa làm cơ sở tính bồi thường, hỗ trợ cho từng nhóm cây trồng, vật nuôi là thủy sản không di chuyển được khi Nhà nước thu hồi đất năm 2026;
- Căn cứ Thông báo số 2495/TB-UBND ngày 23/11/2023 của UBND huyện Ứng Hòa về việc thu hồi đất để thực hiện dự án và Thông báo số 36/TB-UBND ngày 27/8/2025 của UBND xã Hòa Xá về việc ban hành thông báo và điều chỉnh, bổ sung, gia hạn Thông báo thu hồi đất của UBND huyện Ứng Hòa để thực hiện dự án: Đầu tư Nâng cấp, mở rộng Quốc lộ 21B đoạn từ thị trấn Vân Đình tới đường Tỉnh lộ 424 (76 cũ), địa phận huyện Ứng Hòa (địa bàn xã Hòa Xá);
- Căn cứ Biên bản ngày 29/11/2023 về việc điều tra, khảo sát, đo đạc kiểm đếm đất đai, tài sản trên đất và Biên bản xác minh ngày 16/4/2026;
- Căn cứ Giấy xác nhận ngày 23/4/2026 về việc sử dụng đất, về các tài sản gắn liền với đất bị thu hồi và về hộ gia đình, cùng số nhân khẩu đang trực tiếp sinh sống tại địa điểm thu hồi đất.

**II. HỌ VÀ TÊN NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT, DIỆN TÍCH BỒI THƯỜNG HỖ TRỢ:**

**1. Họ và tên người có đất thu hồi (hoặc ủy quyền theo quy định của pháp luật): Hộ ông Nguyễn Văn Dũng và bà Nguyễn Thị Đông**

**Họ và tên người sở hữu tài sản trên đất (hoặc ủy quyền theo quy định của pháp luật): Hộ ông Nguyễn Văn Dũng và bà Nguyễn Thị Đông**

- Số định danh cá nhân: + Ông Nguyễn Văn Dũng: 001057011496 ; Cấp ngày: / /

+ Bà Nguyễn Thị Đông: 001163032728 ; Cấp ngày: / /

- Địa chỉ thường trú: thôn Thái Bình, xã Hòa Xá, thành phố Hà Nội.

Số điện thoại: 0335653050

- Nơi ở hiện nay: thôn Thái Bình, xã Hòa Xá, thành phố Hà Nội.

- Số hộ gia đình, nhân khẩu đang sinh sống tại địa chỉ nơi thu hồi đất:

+ Số hộ gia đình: 1 hộ;  
+ Số nhân khẩu: 8 người;

## 2. Thông tin về thửa đất:

\* Địa chỉ thửa đất thu hồi: Thửa đất số 35, tờ bản đồ số 03, Loại đất: ONT, thôn Thái Bình, xã Hoà Xá, thành phố Hà Nội (Bản đồ phục vụ công tác BTHT&TĐC)

\* Tổng diện tích đất đang sử dụng: 179,1 m<sup>2</sup>; Trong đó:  
+ Diện tích trong chỉ giới GPMB: 14,4 m<sup>2</sup>;  
+ Diện tích ngoài chỉ giới GPMB: 164,7 m<sup>2</sup>;

### \* Nguồn gốc, thời gian sử dụng đất:

- Diện tích đất đang sử dụng: 179,1m<sup>2</sup>.

- Diện tích đất thu hồi thực hiện dự án: 14,4m<sup>2</sup> được xác định có nguồn gốc là Đất có giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 137 Luật Đất đai 2024; loại đất ao; thời điểm trước ngày 18/12/1980 (được thể hiện trong bản đồ và sổ mục kê năm 1964).

Gia đình đã tự ý chuyển mục đích sử dụng đất khi chưa được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép, cụ thể là xây dựng công trình nhà ở và các công trình phụ trợ phục vụ đời sống, thời điểm trước ngày 15/10/1993; đủ điều kiện được xem xét cấp GCN QSD đất theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 139 Luật Đất đai 2024; trong hạn mức công nhận đất ở. Toàn bộ diện tích trên nằm trong chỉ giới quy hoạch giao thông Quốc lộ 21B. Theo bản đồ Quy hoạch sử dụng đất được UBND thành phố Hà Nội phê duyệt tại Quyết định số 5182/QĐ-UBND ngày 09/12/2021 về việc duyệt quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Ứng Hoà thể hiện 14,4m<sup>2</sup> quy hoạch là đất ở. Hiện trạng đã có nhà ở và công trình phụ trợ phục vụ đời sống trên đất.

Áp dụng quy định tại khoản 2 Điều 5, khoản 2 Điều 9 Nghị định 88/2024/NĐ-CP ngày 25/7/2024 của Chính phủ; khoản 3 Điều 11 Nghị định 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ; điểm a khoản 3 Điều 139 Luật Đất đai, được bồi thường theo giá đất ở và phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 139 Luật Đất đai và khoản 2 Điều 11 Nghị định 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ.

- Diện tích đất còn lại sử dụng: 164,7m<sup>2</sup>.

## III. PHƯƠNG ÁN BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ VÀ TÁI ĐỊNH CƯ:

### 1. Bồi thường, hỗ trợ về đất và tái định cư:

#### 1.1. Bồi thường, hỗ trợ về đất bị thu hồi:

| TT                | Loại đất, vị trí thửa đất  | Đơn vị tính    | Diện tích   | Đơn giá (đ/m <sup>2</sup> )<br>Quy định tại Phụ lục số 16 Bảng giá đất ban hành kèm theo NQ số 52/2025/NQ-HĐND ngày 26/11/2025 | Hệ số điều chỉnh (K)<br>Quy định tại QĐ số 19/2026/QĐ-UBND ngày 02/02/2026 | Hệ số (K)<br>Quy định tại điểm b, khoản 2 Điều 3 NQ 52/2025/NĐ-HĐND ngày 26/11/2025 | Tỷ lệ BT, HT (%) | Thành tiền (đ)     | Ghi chú |
|-------------------|--|----------------|-------------|--|--|---|------------------|--------------------|---------|
| 1                 | Đất ở: VT1 đường Quốc Lộ 21B (đoạn từ xã Vân Đình đến đường tỉnh lộ 424) | m <sup>2</sup> | 14,4        | 19.730.000   | 1,0  | 1,0   | 100%             | 284.112.000        |         |
| <b>Tổng cộng:</b> |  |                | <b>14,4</b> |  |  |   |                  | <b>284.112.000</b> |         |

#### 1.2. Tiền sử dụng đất phải nộp:

- Diện tích đất bị thu hồi thực hiện dự án đủ điều kiện bồi thường về đất: 14,4m<sup>2</sup> (nằm trong hạn mức giao đất ở (180,0m<sup>2</sup>), được quy định tại khoản 2 Điều 9 Nghị định 88/2024/NĐ-CP ngày 25/7/2024 của Chính phủ, khoản 2 Điều 195 Luật Đất đai năm 2024; Điều 13 Quyết định số 61/2024/QĐ-UBND ngày 27/9/2024 của UBND thành phố Hà Nội).

- Diện tích 14,4m<sup>2</sup> là Đất có giấy tờ về quyền sử dụng đất theo Điều 137 Luật Đất đai 2024, loại đất ao; gia đình xây dựng công trình nhà ở và công trình phục vụ đời sống, thời điểm trước ngày 15/10/1993. Áp dụng quy định tại điểm a khoản 3 Điều 139 Luật Đất đai và khoản 2 Điều 11 Nghị định 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ, hộ ông Nguyễn Văn Dũng và bà Nguyễn Thị Đông phải nộp tiền sử dụng đất bằng 20% giá đất quy định tại Phụ lục số 16 Bảng giá đất ban hành kèm theo Nghị quyết số 52/2025/NQ-HĐND ngày 26/11/2025 của Hội đồng nhân dân thành phố Hà Nội, cụ thể đất ở vị trí 1 đường Quốc Lộ 21B (đoạn từ xã Vân Đình đến đường tỉnh lộ 424) có giá là: 19.730.000đ/m<sup>2</sup>.

**Cụ thể số tiền phải nộp:**

| TT                | Loại đất, vị trí thửa đất  | Đơn vị tính    | Diện tích   | Đơn giá (đ/m <sup>2</sup> )<br>Quy định tại Phụ lục số 16<br>Bảng giá đất ban hành kèm<br>theo NQ số 52/2025/NQ-<br>HĐND ngày 26/11/2025 | Hệ số (K)<br>Quy định tại<br>điểm b, khoản 2<br>Điều 3 NQ<br>52/2025/NĐ-<br>HĐND ngày<br>26/11/2025 | Tỷ lệ BT,<br>HT (%) | Thành tiền (đ)    | Ghi chú |
|-------------------|--|----------------|-------------|--|---|---------------------|-------------------|---------|
| 1                 | Đất ở: VT1 đường Quốc Lộ 21B (đoạn từ xã Vân Đình đến đường tỉnh lộ 424) | m <sup>2</sup> | 14,4        | 19.730.000   | 1,0   | 20%                 | 56.822.400        |         |
| <b>Tổng cộng:</b> |  |                | <b>14,4</b> |  |   |                     | <b>56.822.400</b> |         |

**1.3. Tái định cư:**

- Diện tích đất bị thu hồi 14,4m<sup>2</sup>, đủ điều kiện bồi thường theo giá đất ở; diện tích đất còn lại là 164,7m<sup>2</sup> lớn hơn diện tích đất tối thiểu được phép tách thửa tại địa phương (80,0m<sup>2</sup>) được quy định tại Điều 14 Quyết định số 61/2024/QĐ-UBND ngày 27/9/2024 của UBND thành phố Hà Nội. Áp dụng quy định tại Khoản 4 Điều 111 Luật đất đai năm 2024; Điểm a Khoản 2 Điều 11 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2024 của Chính phủ; Khoản 2 Điều 4 Bản ban hành kèm theo Quyết định số 40/2026/QĐ-UBND ngày 02/4/2026 của UBND thành phố Hà Nội, không được bố trí tái định cư.

**2. Bồi thường, hỗ trợ về tài sản gắn liền với đất thu hồi:**

| TT           | Tên tài sản   | Đơn vị tính    | Quy cách tài sản |         |                     | Khối lượng | Đơn giá (đ) | Tỷ lệ BT,<br>HT (%) | Thành tiền (đ)    | Ghi chú  |
|--------------|---|----------------|------------------|---------|---------------------|------------|-------------|---------------------|-------------------|--|
|              |   |                | Rộng (m)         | Dài (m) | Số tầng;<br>Cao (m) |            |             |                     |                   |  |
| 1            | Nhà tạm tường xây gạch 110, cao 2,8m, mái lợp fibro xi măng, nền lát gạch xi măng, không có khu phụ | m <sup>2</sup> | 4,04             | 3,36    |                     | 13,57      | 1.547.600   | 100%                | 21.000.932        |  |
| 2            | Mái vẩy lợp tôn khung sắt (giáp đường 21B)  | m <sup>2</sup> | 4,04             | 1,95    |                     | 7,88       |             | 0%                  | 0                 | Xây dựng trên đất do UBND xã quản lý, không được BT,HT |
| 3            | Sân bê tông (giáp đường 21B)  | m <sup>2</sup> | 4,04             | 6,00    |                     | 24,24      |             | 0%                  | 0                 |  |
| <b>Cộng:</b> |   |                |                  |         |                     |            |             |                     | <b>21.000.932</b> |  |

**B Cây trồng, vật nuôi là thủy sản:**

| TT           | Danh mục | Đơn vị tính | Kích thước, đường kính, chiều cao, năng suất | Số lượng | Đơn giá (đ) | Tỷ lệ BT,<br>HT (%) | Thành tiền (đ) | Ghi chú |
|--------------|----------|-------------|--|----------|-------------|---------------------|----------------|---------|
| <b>Cộng:</b> |          |             |  |          |             |                     | <b>0</b>       |         |



|                         |                   |
|-------------------------|-------------------|
| <b>Tổng tiền (A+B):</b> | <b>21.000.932</b> |
|-------------------------|-------------------|

**3. Các khoản bồi thường, hỗ trợ khác:**

| TT                 | Bồi thường chi phí di chuyển tài sản: (theo Khoản 1 Điều 10 Quyết định 40/2026/QĐ-UBND ngày 02/4/2026)     | Đơn vị tính            | Số lượng | Đơn giá (đ) | Tỷ lệ (%) | Thành tiền (đ) | Ghi chú  |
|--------------------|--|------------------------|----------|-------------|-----------|----------------|--|
| 1                  | Thưởng tiền độ bàn giao mặt bằng: (theo điểm b, Khoản 2 Điều 20 Quyết định 40/2026/QĐ-UBND ngày 02/4/2026) | Người sử dụng nhà, đất | 1        |             | 100%      | 0              |  |
| 2                  | Bồi thường chi phí di chuyển tài sản: (theo Khoản 1 Điều 10 Quyết định 40/2026/QĐ-UBND ngày 02/4/2026)     | Người sử dụng nhà, đất | 1        |             | 100%      | 0              | Gia đình không phải di chuyển chỗ ở, không được bồi thường |
| <b>Tổng tiền :</b> |  |                        |          |             |           | <b>0</b>       |  |

**4. Tổng tiền bồi thường, hỗ trợ nơi thu hồi đất (1.1)+(2)+(3):**

**305.112.932 đồng**

**5. Số tiền nghĩa vụ tài chính về đất hộ gia đình, cá nhân phải nộp (1.2):**

**56.822.400 đồng**

**6. Tổng số tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư hộ gia đình, cá nhân được nhận (4)- (5):**

**248.290.532 đồng**

*Bằng chữ: Hai trăm bốn mươi tám triệu, hai trăm chín mươi nghìn, năm trăm ba mươi hai đồng chẵn.*

**Ghi chú:** Tiền thưởng tiền độ bàn giao mặt bằng theo quy định tại Điều 20, Quyết định số 40/2026/QĐ-UBND ngày 02/4/2026, người sử dụng nhà ở, đất ở bàn giao mặt bằng thì được phê duyệt, chi trả bổ sung theo các mức sau:

| Trường hợp bị thu hồi một phần đất mà không phải phá dỡ toàn bộ nhà, công trình thì được thưởng theo quy định sau: | Số tiền thưởng/người sử dụng nhà ở, đất ở |
|--|---|
| - Di chuyển, bàn giao mặt bằng trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày có quyết định thu hồi đất:                        | 15.000.000                                |
| - Di chuyển, bàn giao mặt bằng trong thời hạn từ ngày thứ 11 đến ngày thứ 20 kể từ ngày có quyết định thu hồi đất: | 10.000.000                                |
| - Di chuyển, bàn giao mặt bằng trong thời hạn từ ngày thứ 21 đến ngày thứ 30 kể từ ngày có quyết định thu hồi đất: | 5.000.000                                 |
| - Di chuyển, bàn giao mặt bằng sau 30 kể từ ngày có quyết định thu hồi đất:  | 0   |

Số PA: 06  
BAN BAN LƯU  
DỰ ÁN  
ĐẦU TƯ - HẠ TẦNG

**DỰ THẢO PHƯƠNG ÁN CHI TIẾT BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ VÀ TÁI ĐỊNH CƯ**

**Khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện Dự án: Nâng cấp, mở rộng Quốc Lộ 21B đoạn từ thị trấn Vân Đình tới đường tỉnh 424 (76 cũ)  
địa phận huyện Ứng Hòa (Đoạn qua địa bàn xã Hòa Xá)**

(Kèm theo Thông báo số: 229/TB-BQLDA ngày 07/5/2026 của Ban QLDA đầu tư - hạ tầng xã Hòa Xá)

**I. CĂN CỨ PHÁP LÝ:**

- Căn cứ Luật đất đai năm 2024; Các Nghị định của Chính phủ: Số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; Số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; Số 88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2024 Quy định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất; Số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai; Số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai; Số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 Quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai; Số 50/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 Quy định chi tiết một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;
- Căn cứ Nghị quyết số 254/2025/QH15 Quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai, được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XV, kỳ họp thứ 10 thông qua ngày 11 tháng 12 năm 2025;
- Căn cứ các Quyết định của UBND Thành phố: Số 40/2026/QĐ-UBND ngày 02/4/2026 ban hành Quy định một số nội dung về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Hà Nội; Số 61/2024/QĐ-UBND ngày 27/9/2024 ban hành quy định về một số nội dung thuộc lĩnh vực đất đai trên địa bàn thành phố Hà Nội; Số 40/QĐ-UBND ngày 01/7/2025 Sửa đổi, bổ sung một số điều của các quy định liên quan đến đất đai trên địa bàn thành phố Hà Nội;
- Căn cứ Nghị quyết số 52/2025/NQ-HĐND ngày 26/11/2025 của Hội đồng nhân dân Thành phố quy định về bảng giá đất lần đầu để công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 trên địa bàn thành phố Hà Nội;
- Căn cứ Quyết định số 19/2026/QĐ-UBND ngày 02/02/2026 của UBND thành phố Hà Nội về việc ban hành hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn thành phố Hà Nội;
- Căn cứ Quyết định số 18/2026/QĐ-UBND ngày 27/01/2026 của UBND thành phố Hà Nội về việc Ban hành đơn giá xây dựng mới về nhà, nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất để làm căn cứ tính bồi thường thiệt hại cho các đối tượng khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Hà Nội;
- Căn cứ Thông báo số 2461/TB-SNNMT ngày 31/12/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Hà Nội quy định Mức giá tối đa làm cơ sở tính bồi thường, hỗ trợ cho từng nhóm cây trồng, vật nuôi là thủy sản không di chuyển được khi Nhà nước thu hồi đất năm 2026;
- Căn cứ Thông báo số 2483/TB-UBND ngày 23/11/2023 của UBND huyện Ứng Hòa về việc thu hồi đất để thực hiện dự án và Thông báo số 123/TB-UBND ngày 14/10/2025 của UBND xã Hòa Xá về việc ban hành thông báo và điều chỉnh, bổ sung, gia hạn Thông báo thu hồi đất của UBND huyện Ứng Hòa để thực hiện dự án: Đầu tư Nâng cấp, mở rộng Quốc lộ 21B đoạn từ thị trấn Vân Đình tới đường Tỉnh lộ 424 (76 cũ), địa phận huyện Ứng Hòa (địa bàn xã Hòa Xá);
- Căn cứ Biên bản ngày 04/12/2023 về việc điều tra, khảo sát, đo đạc kiểm đếm đất đai, tài sản trên đất và Biên bản xác minh ngày 16/4/2026;
- Căn cứ Giấy xác nhận ngày 23/4/2026 về việc sử dụng đất, về các tài sản gắn liền với đất bị thu hồi và về hộ gia đình, cùng số nhân khẩu đang trực tiếp sinh sống tại địa điểm thu hồi đất.

**II. HỌ VÀ TÊN NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT, DIỆN TÍCH BỒI THƯỜNG HỖ TRỢ:**

**1. Họ và tên người có đất thu hồi (hoặc ủy quyền theo quy định của pháp luật): Bà Nguyễn Thị Dung và ông Bùi Văn Tây**

- Số định danh cá nhân: + Bà Nguyễn Thị Dung: 001167005848 ; Cấp ngày: / /

+ Ông Bùi Văn Tây: 001067004359 ; Cấp ngày: / /

- Địa chỉ thường trú: Nguyễn Thượng Hiền, xã Vân Đình, TP. Hà Nội.

Số điện thoại: 0983471967

- Nơi ở hiện nay: Nguyễn Thượng Hiền, xã Vân Đình, TP. Hà Nội.

**Họ và tên người sở hữu tài sản trên đất (hoặc ủy quyền theo quy định của pháp luật): Ông Nguyễn Thế Vê và bà Nguyễn Thị Hương**

- Số định danh cá nhân: + Ông Nguyễn Thế Vê: 001071015674 ; Cấp ngày: / /  
+ Bà Nguyễn Thị Hương: 001174004478 ; Cấp ngày: / /

- Địa chỉ thường trú: thôn Nội Xá, xã Hòa Xá, TP. Hà Nội.

Số điện thoại: 0906079183

- Nơi ở hiện nay: thôn Nội Xá, xã Hòa Xá, TP. Hà Nội.

**Họ và tên người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Thế Vê và bà Nguyễn Thị Hương**

- Số định danh cá nhân: + Ông Nguyễn Thế Vê: 001071015674 ; Cấp ngày: / /  
+ Bà Nguyễn Thị Hương: 001174004478 ; Cấp ngày: / /

- Địa chỉ thường trú: thôn Nội Xá, xã Hòa Xá, TP. Hà Nội.

Số điện thoại: 0906079183

- Nơi ở hiện nay: thôn Nội Xá, xã Hòa Xá, TP. Hà Nội.

- Số hộ gia đình, nhân khẩu đang sinh sống tại địa chỉ nơi thu hồi đất:

+ Số hộ gia đình: 1 hộ;  
+ Số nhân khẩu: 2 người;

**2. Thông tin về thửa đất:**

\* Địa chỉ thửa đất thu hồi: Thửa đất số 20, tờ bản đồ số 3, Loại đất: ONT, thôn Thái Bình, xã Hoà Xá, thành phố Hà Nội (Bản đồ phục vụ công tác BTHT&TĐC)

\* Tổng diện tích đất đang sử dụng: 97,1 m<sup>2</sup>; Trong đó:

+ Diện tích trong chỉ giới GPMB: 40,9 m<sup>2</sup>;  
+ Diện tích ngoài chỉ giới GPMB: 56,2 m<sup>2</sup>;

\* **Nguồn gốc, thời gian sử dụng đất:**

- Diện tích đất đang sử dụng: 97,1m<sup>2</sup>.

- Diện tích đất thu hồi thực hiện dự án: 40,9m<sup>2</sup>, được xác định có nguồn gốc là Đất lán; thời điểm lán từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/7/2004 (được thể hiện trong bản đồ và sổ mục kê năm 2003). Toàn bộ diện tích trên nằm trong chỉ giới quy hoạch giao thông Quốc lộ 21B; Theo bản đồ Quy hoạch sử dụng đất được UBND thành phố Hà Nội phê duyệt tại Quyết định số 5182/QĐ-UBND ngày 09/12/2021 về việc duyệt quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Ứng Hoà thể hiện: diện tích 24,9m<sup>2</sup> có quy hoạch là đất giao thông; diện tích 16,0m<sup>2</sup> có quy hoạch là đất ở. Hiện trạng đã có nhà ở và công trình phụ trợ phục vụ đời sống trên đất. Trong đó:

+ 11,6m<sup>2</sup> đủ điều kiện được xem xét cấp GCN QSD đất theo điểm a khoản 3 Điều 139 Luật Đất đai năm 2024. Áp dụng quy định tại khoản 2 Điều 5 Nghị định 88/2024/NĐ-CP ngày 25/7/2024, khoản 3 Điều 11 Nghị định 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ và điểm a khoản 3 Điều 139 Luật Đất đai được bồi thường theo giá đất ở và phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 11 Nghị định 103/2024 ngày 30/7/2024/NĐ-CP của Chính phủ.

+ 29,3m<sup>2</sup> không đủ điều kiện được xem xét cấp GCN QSD đất theo điểm a khoản 3 Điều 139 Luật Đất đai năm 2024 do nằm trong chỉ giới hành lang an toàn giao thông đường Quốc lộ 21B đã được UBND tỉnh Hà Tây ban hành Quyết định số 237-QĐ/UB ngày 15/5/1993 về mặt cắt ngang các tuyến đường bộ thuộc tỉnh Hà Tây tính từ tim đường sang mỗi bên là 16m (thuộc khoản 1 Điều 139 Luật Đất đai 2024). Được xác định là đất do UBND xã quản lý. Áp dụng quy định tại khoản 4 Điều 101 Luật Đất đai, không được bồi thường về đất.

- Diện tích đất còn lại sử dụng: 56,2m<sup>2</sup>.

**III. PHƯƠNG ÁN BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ VÀ TÁI ĐỊNH CƯ:**

**1. Bồi thường, hỗ trợ về đất và tái định cư:**

**1.1. Bồi thường, hỗ trợ về đất bị thu hồi:**

| TT                | Loại đất, vị trí thửa đất  | Đơn vị tính    | Diện tích   | Đơn giá (đ/m <sup>2</sup> )<br>Quy định tại Phụ lục số 16 Bảng giá đất ban hành kèm theo NQ số 52/2025/NQ-HĐND ngày 26/11/2025 | Hệ số điều chỉnh (K)<br>Quy định tại QĐ số 19/2026/QĐ-UBND ngày 02/02/2026 | Hệ số (K)<br>Quy định tại điểm b, khoản 2 Điều 3 NQ 52/2025/NĐ-HĐND ngày 26/11/2025 | Tỷ lệ BT, HT (%) | Thành tiền (đ)     | Ghi chú                       |
|-------------------|--|----------------|-------------|--|--|---|------------------|--------------------|-------------------------------|
| 1                 | Đất ở: VT1 đường Quốc Lộ 21B (đoạn từ xã Vân Đình đến đường tỉnh lộ 424) | m <sup>2</sup> | 11,6        | 19.730.000   | 1,0  | 1,00  | 100%             | 228.868.000        |                               |
| 2                 | Đất do UBND xã Hòa Xá quản lý  | m <sup>2</sup> | 29,3        |  |  |   | 0%               | 0                  | Không được bồi thường, hỗ trợ |
| <b>Tổng cộng:</b> |  |                | <b>40,9</b> |  |  |   |                  | <b>228.868.000</b> |                               |

### 1.2. Tiền sử dụng đất phải nộp:

- Diện tích đất bị thu hồi thực hiện dự án đủ điều kiện bồi thường về đất: 11,6m<sup>2</sup> (nằm trong hạn mức giao đất ở (180,0m<sup>2</sup>), được quy định tại khoản 2 Điều 9 Nghị định 88/2024/NĐ-CP ngày 25/7/2024 của Chính phủ, khoản 2 Điều 195 Luật Đất đai năm 2024; Điều 13 Quyết định số 61/2024/QĐ-UBND ngày 27/9/2024 của UBND thành phố Hà Nội).

- Diện tích 11,6m<sup>2</sup> là đất chiếm, thời điểm từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/7/2004 (được thể hiện trong bản đồ và sổ mục kê năm 2003); Hiện trạng đã có nhà ở và công trình phụ trợ phục vụ đời sống trên đất. Áp dụng quy định tại điểm a khoản 3 Điều 139 Luật Đất đai và khoản 3 Điều 11 Nghị định 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ, bà Nguyễn Thị Dung và ông Bùi Văn Tây phải nộp tiền sử dụng đất bằng 30% giá đất quy định tại Phụ lục số 16 Bảng giá đất ban hành kèm theo Nghị quyết số 52/2025/NQ-HĐND ngày 26/11/2025 của Hội đồng nhân dân thành phố Hà Nội, cụ thể đất ở vị trí 1 đường Quốc Lộ 21B (đoạn từ xã Vân Đình đến đường tỉnh lộ 424) có giá là: 19.730.000đ/m<sup>2</sup>.

#### Cụ thể số tiền phải nộp:

| TT                | Loại đất, vị trí thửa đất  | Đơn vị tính    | Diện tích   | Đơn giá (đ/m <sup>2</sup> )<br>Quy định tại Phụ lục số 16 Bảng giá đất ban hành kèm theo NQ số 52/2025/NQ-HĐND ngày 26/11/2025 | Hệ số (K)<br>Quy định tại điểm b, khoản 2 Điều 3 NQ 52/2025/NĐ-HĐND ngày 26/11/2025 | Tỷ lệ BT, HT (%) | Thành tiền (đ)    | Ghi chú |
|-------------------|--|----------------|-------------|--|---|------------------|-------------------|---------|
| 1                 | Đất ở: VT1 đường Quốc Lộ 21B (đoạn từ xã Vân Đình đến đường tỉnh lộ 424) | m <sup>2</sup> | 11,6        | 19.730.000   | 1,0   | 30%              | 68.660.400        |         |
| <b>Tổng cộng:</b> |  |                | <b>11,6</b> |  |   |                  | <b>68.660.400</b> |         |

### 1.3. Tái định cư:

- Diện tích đất bị thu hồi 40,9m<sup>2</sup>, diện tích đủ điều kiện bồi thường theo giá đất ở 11,6m<sup>2</sup>; Diện tích đất ở còn lại là 56,2m<sup>2</sup> nhỏ hơn diện tích đất tối thiểu được phép tách thửa tại địa phương (80,0m<sup>2</sup>) được quy định tại Điều 14 Quyết định số 61/2024/QĐ-UBND ngày 27/9/2024 của UBND thành phố Hà Nội; Phần diện tích đất còn lại gia đình không đồng ý thu hồi nốt, gia đình để lại tiếp tục sử dụng, sinh sống. Áp dụng quy định tại khoản 7 Điều 91, Khoản 4 Điều 111 Luật đất đai năm 2024; Điểm a Khoản 2 Điều 11 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2024 của Chính phủ; Khoản 2 Điều 4 Bản ban hành kèm theo Quyết định số 40/2026/QĐ-UBND ngày 02/4/2026 của UBND thành phố Hà Nội, không được bố trí tái định cư.

**2. Bồi thường, hỗ trợ về tài sản gắn liền với đất thu hồi:**

| TT                      | Tên tài sản   | Đơn vị tính    | Quy cách tài sản                             |         |                  | Khối lượng | Đơn giá (đ) | Tỷ lệ BT, HT (%) | Thành tiền (đ)     | Ghi chú   |
|-------------------------|---|----------------|--|---------|------------------|------------|-------------|------------------|--------------------|---|
|                         |   |                | Rộng (m)                                     | Dài (m) | Số tầng; Cao (m) |            |             |                  |                    |   |
| <b>A</b>                | <b>Công trình, vật kiến trúc:</b>   |                |  |         |                  |            |             |                  |                    |   |
| 1                       | Nhà 2 tầng, tường xây gạch, trên lợp mái fibro xi măng  |                |  |         |                  |            |             |                  |                    |   |
| *                       | Diện tích thu hồi   | m <sup>2</sup> | 5,35   | 7,37    | 2                | 78,86      |             |                  |                    |   |
|                         | <i>Trong đó:</i>  |                |  |         |                  |            |             |                  |                    |   |
| -                       | Phần xây dựng trên diện tích đất 11,6m <sup>2</sup> được bồi thường: 11,6m <sup>2</sup> x 2 tầng        | m <sup>2</sup> |  |         |                  | 23,20      | 6.528.500   | 100%             | 151.461.200        |   |
| -                       | Phần xây dựng trên diện tích đất 29,3m <sup>2</sup> không được bồi thường: 27,83m <sup>2</sup> x 2 tầng | m <sup>2</sup> |  |         |                  | 55,66      |             | 0%               | 0                  | Xây dựng trên đất do UBND xã quản lý, không được BT, HT |
| *                       | Diện tích còn lại (bồi thường nốt do không đảm bảo khả năng sử dụng)                                    | m <sup>2</sup> | 5,35   | 0,60    | 2                | 6,42       | 6.528.500   | 100%             | 41.912.970         |   |
| 2                       | Mái vẩy lợp tôn khung sắt (giáp đường 21B)  | m <sup>2</sup> | 5,35   | 2,80    |                  | 14,98      |             | 0%               | 0                  | Xây dựng trên đất do UBND xã quản lý, không được BT, HT |
| 3                       | Sân bê tông (giáp đường 21B)  | m <sup>2</sup> | 5,35   | 6,10    |                  | 32,64      |             | 0%               | 0                  |   |
| <b>Cộng:</b>            |   |                |  |         |                  |            |             |                  | <b>193.374.170</b> |   |
| <b>B</b>                | <b>Cây trồng, vật nuôi là thủy sản:</b>   |                |  |         |                  |            |             |                  |                    |   |
| TT                      | Danh mục  | Đơn vị tính    | Kích thước, đường kính, chiều cao, năng suất |         |                  | Số lượng   | Đơn giá (đ) | Tỷ lệ BT, HT (%) | Thành tiền (đ)     | Ghi chú   |
| 1                       | Cây sấu   | cây            | 10cm < ĐK thân < 15cm                        |         |                  | 1          |             | 0%               | 0                  | Trồng trên đất do UBND xã quản lý, không được BT, HT    |
| 2                       | Cây cau   | cây            | 15cm < ĐK thân < 20cm                        |         |                  | 1          |             | 0%               | 0                  |   |
| <b>Cộng:</b>            |   |                |  |         |                  |            |             |                  | <b>0</b>           |   |
| <b>Tổng tiền (A+B):</b> |   |                |  |         |                  |            |             |                  | <b>193.374.170</b> |   |

**3. Các khoản bồi thường, hỗ trợ khác:**

| TT                 | Khoản bồi thường, hỗ trợ   | Đơn vị tính            | Số lượng | Đơn giá (đ) | Tỷ lệ (%) | Thành tiền (đ) | Ghi chú  |
|--------------------|--|------------------------|----------|-------------|-----------|----------------|--|
| 1                  | Thưởng tiền độ bàn giao mặt bằng: (theo điểm b, Khoản 2 Điều 20 Quyết định 40/2026/QĐ-UBND ngày 02/4/2026) | Người sử dụng nhà, đất | 1        |             | 100%      | 0              |  |
| 2                  | Bồi thường chi phí di chuyển tài sản: (theo Khoản 1 Điều 10 Quyết định 40/2026/QĐ-UBND ngày 02/4/2026)     | Người sử dụng nhà, đất | 1        |             | 100%      | 0              | Gia đình không phải di chuyển chỗ ở, không được bồi thường |
| <b>Tổng tiền :</b> |  |                        |          |             |           | <b>0</b>       |  |

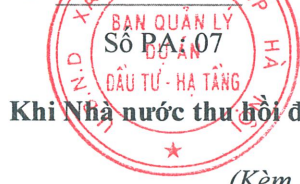
**4. Tổng tiền bồi thường, hỗ trợ nơi thu hồi đất (1.1)+(2)+(3):****422.242.170 đồng****5. Số tiền nghĩa vụ tài chính về đất hộ gia đình, cá nhân phải nộp (1.2):****68.660.400 đồng****6. Tổng số tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư hộ gia đình, cá nhân được nhận (4)- (5):****353.581.770 đồng**

**Bằng chữ: Ba trăm năm mươi ba triệu, năm trăm tám mươi một nghìn, bảy trăm bảy mươi đồng chẵn.**

**Ghi chú:** Tiền thưởng tiền độ bàn giao mặt bằng theo quy định tại Điều 20, Quyết định số 40/2026/QĐ-UBND ngày 02/4/2026, người sử dụng nhà ở, đất ở bàn giao mặt bằng thì được phê duyệt, chi trả bổ sung theo các mức sau:

| Trường hợp bị thu hồi một phần đất mà không phải phá dỡ toàn bộ nhà, công trình thì được thưởng theo quy định sau: | Số tiền thưởng/người sử dụng nhà ở, đất ở |
|--|---|
| - Di chuyển, bàn giao mặt bằng trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày có quyết định thu hồi đất:                        | 15.000.000                                |
| - Di chuyển, bàn giao mặt bằng trong thời hạn từ ngày thứ 11 đến ngày thứ 20 kể từ ngày có quyết định thu hồi đất: | 10.000.000                                |
| - Di chuyển, bàn giao mặt bằng trong thời hạn từ ngày thứ 21 đến ngày thứ 30 kể từ ngày có quyết định thu hồi đất: | 5.000.000                                 |
| - Di chuyển, bàn giao mặt bằng sau 30 kể từ ngày có quyết định thu hồi đất:  | 0   |





**DỰ THẢO PHƯƠNG ÁN CHI TIẾT BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ VÀ TÁI ĐỊNH CƯ**

**Khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện Dự án: Nâng cấp, mở rộng Quốc Lộ 21B đoạn từ thị trấn Vân Đình tới đường tỉnh 424 (76 cũ)**

**địa phận huyện Ứng Hòa (Đoạn qua địa bàn xã Hòa Xá)**

(Kèm theo Thông báo số: 229/TB-BQLDA ngày 07/5/2026 của Ban QLDA đầu tư - hạ tầng xã Hòa Xá)

**I. CĂN CỨ PHÁP LÝ:**

- Căn cứ Luật đất đai năm 2024; Các Nghị định của Chính phủ: Số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; Số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; Số 88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2024 Quy định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất; Số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai; Số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai; Số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 Quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai; Số 50/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 Quy định chi tiết một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;
- Căn cứ Nghị quyết số 254/2025/QH15 Quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai, được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XV, kỳ họp thứ 10 thông qua ngày 11 tháng 12 năm 2025;
- Căn cứ các Quyết định của UBND Thành phố: Số 40/2026/QĐ-UBND ngày 02/4/2026 ban hành Quy định một số nội dung về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Hà Nội; Số 61/2024/QĐ-UBND ngày 27/9/2024 ban hành quy định về một số nội dung thuộc lĩnh vực đất đai trên địa bàn thành phố Hà Nội; Số 40/QĐ-UBND ngày 01/7/2025 Sửa đổi, bổ sung một số điều của các quy định liên quan đến đất đai trên địa bàn thành phố Hà Nội;
- Căn cứ Nghị quyết số 52/2025/NQ-HĐND ngày 26/11/2025 của Hội đồng nhân dân Thành phố quy định về bảng giá đất lần đầu để công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 trên địa bàn thành phố Hà Nội;
- Căn cứ Quyết định số 19/2026/QĐ-UBND ngày 02/02/2026 của UBND thành phố Hà Nội về việc ban hành hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn thành phố Hà Nội;
- Căn cứ Quyết định số 18/2026/QĐ-UBND ngày 27/01/2026 của UBND thành phố Hà Nội về việc Ban hành đơn giá xây dựng mới về nhà, nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất để làm căn cứ tính bồi thường thiệt hại cho các đối tượng khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Hà Nội;
- Căn cứ Thông báo số 2461/TB-SNNMT ngày 31/12/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Hà Nội quy định Mức giá tối đa làm cơ sở tính bồi thường, hỗ trợ cho từng nhóm cây trồng, vật nuôi là thủy sản không di chuyển được khi Nhà nước thu hồi đất năm 2026;
- Căn cứ Thông báo số 2482/TB-UBND ngày 23/11/2023 của UBND huyện Ứng Hòa về việc thu hồi đất để thực hiện dự án và Thông báo số 123/TB-UBND ngày 14/10/2025 của UBND xã Hòa Xá về việc ban hành thông báo và điều chỉnh, bổ sung, gia hạn Thông báo thu hồi đất của UBND huyện Ứng Hòa để thực hiện dự án: Đầu tư Nâng cấp, mở rộng Quốc lộ 21B đoạn từ thị trấn Vân Đình tới đường Tỉnh lộ 424 (76 cũ), địa phận huyện Ứng Hòa (địa bàn xã Hòa Xá);
- Căn cứ Biên bản ngày 04/12/2023 về việc điều tra, khảo sát, đo đạc kiểm đếm đất đai, tài sản trên đất và Biên bản xác minh ngày 16/4/2026;
- Căn cứ Giấy xác nhận ngày 23/4/2026 về việc sử dụng đất, về các tài sản gắn liền với đất bị thu hồi và về hộ gia đình, cùng số nhân khẩu đang trực tiếp sinh sống tại địa điểm thu hồi đất.

**II. HỌ VÀ TÊN NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT, DIỆN TÍCH BỒI THƯỜNG HỖ TRỢ:**

**1. Họ và tên người có đất thu hồi (hoặc ủy quyền theo quy định của pháp luật): Hộ ông Nguyễn Ngọc Trung và bà Nguyễn Thị Tám**

**Họ và tên người sở hữu tài sản trên đất (hoặc ủy quyền theo quy định của pháp luật): Hộ ông Nguyễn Ngọc Trung và bà Nguyễn Thị Tám**

- Số định danh cá nhân: + Ông Nguyễn Ngọc Trung: 001068024035 ; Cấp ngày: / /

+ Bà Nguyễn Thị Tám: 001169035852 ; Cấp ngày: / /

- Địa chỉ thường trú: thôn Thái Bình, xã Hòa Xá, thành phố Hà Nội.

Số điện thoại: 0978764788

- Nơi ở hiện nay: thôn Thái Bình, xã Hòa Xá, thành phố Hà Nội.
- Số hộ gia đình, nhân khẩu đang sinh sống tại địa chỉ nơi thu hồi đất:

+ Số hộ gia đình: 1 hộ;  
+ Số nhân khẩu: 5 người;

## 2. Thông tin về thửa đất:

\* Địa chỉ thửa đất thu hồi: Thửa đất số 19, tờ bản đồ số 3, Loại đất: ONT, thôn Thái Bình, xã Hoà Xá, thành phố Hà Nội (Bản đồ phục vụ công tác BTHT&TĐC)

\* Tổng diện tích đất đang sử dụng: 89,2 m<sup>2</sup>; *Trong đó:*

+ Diện tích trong chỉ giới GPMB: 40,8 m<sup>2</sup>;

+ Diện tích ngoài chỉ giới GPMB: 48,4 m<sup>2</sup>;

### \* Nguồn gốc, thời gian sử dụng đất:

- Diện tích đất đang sử dụng: 89,2m<sup>2</sup>.

- Diện tích đất thu hồi thực hiện dự án: 40,8m<sup>2</sup>, được xác định có nguồn gốc:

+ 1,3m<sup>2</sup> Nhận chuyển nhượng QSD đất từ Đất nông nghiệp 5% của ông Nguyễn Ngọc Đạm chuyển về ao; loại đất ao. Sau đó gia đình đã tự ý chuyển mục đích sử dụng đất khi chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép, cụ thể là xây dựng công trình nhà ở; thời điểm từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/7/2004; theo bản đồ Quy hoạch sử dụng đất được UBND thành phố Hà Nội phê duyệt tại Quyết định số 5182/QĐ-UBND ngày 09/12/2021 về việc duyệt quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Ứng Hoà thể hiện 1,3m<sup>2</sup> có quy hoạch là đất ở. Đủ điều kiện được xem xét cấp GCN QSD đất theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 139 Luật Đất đai 2024. Áp dụng quy định tại khoản 2 Điều 5, khoản 2 Điều 9 Nghị định 88/2024/NĐ-CP ngày 25/7/2024, khoản 3 Điều 11 Nghị định 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ; điểm a khoản 3 Điều 139 Luật Đất đai, được bồi thường theo giá đất ở và phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 139 Luật Đất đai và khoản 3 Điều 11 Nghị định 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ.

+ 39,5m<sup>2</sup> là Đất lán; thời điểm lán từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/7/2004 (*được thể hiện trong bản đồ và sổ mục kê năm 2003*). Toàn bộ diện tích trên nằm trong chỉ giới quy hoạch giao thông Quốc lộ 21B; Theo bản đồ Quy hoạch sử dụng đất được UBND thành phố Hà Nội phê duyệt tại Quyết định số 5182/QĐ-UBND ngày 09/12/2021 về việc duyệt quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Ứng Hoà thể hiện: diện tích 23,7m<sup>2</sup> có quy hoạch là đất giao thông; diện tích 15,8m<sup>2</sup> có quy hoạch là đất ở. Hiện trạng đã có nhà ở và công trình phụ trợ phục vụ đời sống trên đất. Trong đó:

++ 10,8m<sup>2</sup> đủ điều kiện được xem xét cấp GCN QSD đất theo điểm a khoản 3 Điều 139 Luật Đất đai năm 2024. Áp dụng quy định tại khoản 2 Điều 5 Nghị định 88/2024/NĐ-CP ngày 25/7/2024, khoản 3 Điều 11 Nghị định 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ và điểm a khoản 3 Điều 139 Luật Đất đai được bồi thường theo giá đất ở và phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 11 Nghị định 103/2024/NĐ-CP của Chính phủ.

++ 28,7m<sup>2</sup> không đủ điều kiện được xem xét cấp GCN QSD đất theo điểm a khoản 3 Điều 139 Luật Đất đai năm 2024 do nằm trong chỉ giới hành lang an toàn giao thông đường Quốc lộ 21B đã được UBND tỉnh Hà Tây ban hành Quyết định số 237-QĐ/UB ngày 15/5/1993 về mặt cắt ngang các tuyến đường bộ thuộc tỉnh Hà Tây tính từ tim đường sang mỗi bên là 16m (thuộc khoản 1 Điều 139 Luật Đất đai 2024). Được xác định là đất do UBND xã quản lý. Áp dụng quy định tại khoản 4 Điều 101 Luật Đất đai, không được bồi thường về đất.

- Diện tích đất còn lại sử dụng: 48,4m<sup>2</sup>.

## III. PHƯƠNG ÁN BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ VÀ TÁI ĐỊNH CƯ:

### 1. Bồi thường, hỗ trợ về đất và tái định cư:

#### 1.1. Bồi thường, hỗ trợ về đất bị thu hồi:

| TT                | Loại đất, vị trí thửa đất  | Đơn vị tính    | Diện tích   | Đơn giá (đ/m <sup>2</sup> )<br>Quy định tại Phụ lục số 16 Bảng giá đất ban hành kèm theo NQ số 52/2025/NQ-HĐND ngày 26/11/2025 | Hệ số điều chỉnh (K)<br>Quy định tại QĐ số 19/2026/QĐ-UBND ngày 02/02/2026 | Hệ số (K)<br>Quy định tại điểm b, khoản 2 Điều 3 NQ 52/2025/NĐ-HĐND ngày 26/11/2025 | Tỷ lệ BT, HT (%) | Thành tiền (đ)     | Ghi chú                       |
|-------------------|--|----------------|-------------|--|--|---|------------------|--------------------|-------------------------------|
| 1                 | Đất ở: VT1 đường Quốc Lộ 21B (đoạn từ xã Vân Đình đến đường tỉnh lộ 424): 1,3m <sup>2</sup> + 10,8m <sup>2</sup> | m <sup>2</sup> | 12,1        | 19.730.000   | 1,0  | 1,00  | 100%             | 238.733.000        |                               |
| 2                 | Đất do UBND xã Hòa Xá quản lý  | m <sup>2</sup> | 28,7        |  |  |   | 0%               | 0                  | Không được bồi thường, hỗ trợ |
| <b>Tổng cộng:</b> |  |                | <b>40,8</b> |  |  |   |                  | <b>238.733.000</b> |                               |

### 1.2. Tiền sử dụng đất phải nộp:

- Diện tích đất bị thu hồi thực hiện dự án đủ điều kiện bồi thường về đất: 12,1m<sup>2</sup> (nằm trong hạn mức giao đất ở (180,0m<sup>2</sup>), được quy định tại khoản 2 Điều 9 Nghị định 88/2024/NĐ-CP ngày 25/7/2024 của Chính phủ, khoản 2 Điều 195 Luật Đất đai năm 2024; Điều 13 Quyết định số 61/2024/QĐ-UBND ngày 27/9/2024 của UBND thành phố Hà Nội).

- Diện tích 12,1m<sup>2</sup> là đất chiếm, thời điểm từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/7/2004, gia đình xây dựng công trình nhà ở và công trình phục vụ đời sống, thời điểm từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/7/2004. Áp dụng quy định tại điểm a khoản 3 Điều 139 Luật Đất đai và khoản 3 Điều 11 Nghị định 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ, hộ ông Nguyễn Ngọc Trung và bà Nguyễn Thị Tâm phải nộp tiền sử dụng đất bằng 30% giá đất quy định tại Phụ lục số 16 Bảng giá đất ban hành kèm theo Nghị quyết số 52/2025/NQ-HĐND ngày 26/11/2025 của Hội đồng nhân dân thành phố Hà Nội, cụ thể đất ở vị trí 1 đường Quốc Lộ 21B (đoạn từ xã Vân Đình đến đường tỉnh lộ 424) có giá là: 19.730.000đ/m<sup>2</sup>.

#### Cụ thể số tiền phải nộp:

| TT                | Loại đất, vị trí thửa đất  | Đơn vị tính    | Diện tích   | Đơn giá (đ/m <sup>2</sup> )<br>Quy định tại Phụ lục số 16 Bảng giá đất ban hành kèm theo NQ số 52/2025/NQ-HĐND ngày 26/11/2025 | Hệ số (K)<br>Quy định tại điểm b, khoản 2 Điều 3 NQ 52/2025/NĐ-HĐND ngày 26/11/2025 | Tỷ lệ BT, HT (%) | Thành tiền (đ)    | Ghi chú |
|-------------------|--|----------------|-------------|--|---|------------------|-------------------|---------|
| 1                 | Đất ở: VT1 đường Quốc Lộ 21B (đoạn từ xã Vân Đình đến đường tỉnh lộ 424) | m <sup>2</sup> | 12,1        | 19.730.000   | 1,0   | 30%              | 71.619.900        |         |
| <b>Tổng cộng:</b> |  |                | <b>12,1</b> |  |   |                  | <b>71.619.900</b> |         |

### 1.3. Tái định cư:

- Diện tích đất bị thu hồi 40,8m<sup>2</sup>, diện tích đủ điều kiện bồi thường theo giá đất ở 12,1m<sup>2</sup>; Diện tích đất ở còn lại là 48,4m<sup>2</sup> nhỏ hơn diện tích đất tối thiểu được phép tách thửa tại địa phương (80,0m<sup>2</sup>) được quy định tại Điều 14 Quyết định số 61/2024/QĐ-UBND ngày 27/9/2024 của UBND thành phố Hà Nội; Phần diện tích đất còn lại gia đình không đồng ý thu hồi nốt, gia đình để lại tiếp tục sử dụng, sinh sống. Áp dụng quy định tại khoản 7 Điều 91, Khoản 4 Điều 111 Luật đất đai năm 2024; Điểm a Khoản 2 Điều 11 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2024 của Chính phủ; Khoản 2 Điều 4 Bản ban hành kèm theo Quyết định số 40/2026/QĐ-UBND ngày 02/4/2026 của UBND thành phố Hà Nội, không được bố trí tái định cư.

**2. Bồi thường, hỗ trợ về tài sản gắn liền với đất thu hồi:**

| TT           | Tên tài sản  | Đơn vị tính    | Quy cách tài sản                             |         |                  | Khối lượng | Đơn giá (đ) | Tỷ lệ BT, HT (%) | Thành tiền (đ)     | Ghi chú   |
|--------------|--|----------------|--|---------|------------------|------------|-------------|------------------|--------------------|---|
|              |  |                | Rộng (m)                                     | Dài (m) | Số tầng; Cao (m) |            |             |                  |                    |   |
| <b>A</b>     | <b>Công trình, vật kiến trúc:</b>  |                |  |         |                  |            |             |                  |                    |   |
| 1            | Nhà 3 tầng tường xây gạch, mái bằng BTCT, trên lợp tôn   |                |  |         |                  |            |             |                  |                    |   |
| *            | Diện tích thu hồi  | m <sup>2</sup> | 5,14   | 1,53    | 3                | 23,52      | 6.528.500   | 100%             | 153.550.320        |   |
| *            | Diện tích còn lại ảnh hưởng (đến đảm chịu lực gần nhất)  | m <sup>2</sup> | 5,14   | 3,52    | 3                | 54,20      | 6.528.500   | 100%             | 353.844.700        |   |
| *            | Diện tích hoàn trả mặt tiền  | m <sup>2</sup> | 5,14   | 1,00    | 3                | 15,42      | 6.528.500   | 100%             | 100.669.470        |   |
| 2            | Nhà tạm tường 110, mái lợp tôn, nền láng xi măng, không có khu phụ                             | m <sup>2</sup> | 5,14   | 4,86    |                  | 24,95      |             |                  |                    |   |
|              | <i>Trong đó:</i>   |                |  |         |                  |            |             |                  |                    |   |
| *            | Phần xây dựng trên diện tích đất 12,1m <sup>2</sup> được bồi thường: 4,26m <sup>2</sup>        | m <sup>2</sup> |  |         |                  | 4,26       | 1.502.100   | 100%             | 6.398.946          |   |
| *            | Phần xây dựng trên diện tích đất 28,7m <sup>2</sup> không được bồi thường: 20,69m <sup>2</sup> | m <sup>2</sup> |  |         |                  | 20,69      |             | 0%               | 0                  | Xây dựng trên đất do UBND xã quản lý, không được BT, HT |
| 3            | Mái vẩy lợp fibro xi măng (giáp đường 21B)   | m <sup>2</sup> | 5,35   | 2,80    |                  | 14,98      |             | 0%               | 0                  | Xây dựng trên đất do UBND xã quản lý, không được BT, HT |
| 4            | Sân bê tông (giáp đường 21B)   | m <sup>2</sup> | 5,35   | 6,10    |                  | 32,64      |             | 0%               | 0                  |   |
| <b>Cộng:</b> |  |                |  |         |                  |            |             |                  | <b>614.463.436</b> |   |
| <b>B</b>     | <b>Cây trồng, vật nuôi là thủy sản:</b>  |                |  |         |                  |            |             |                  |                    |   |
| TT           | Danh mục   | Đơn vị tính    | Kích thước, đường kính, chiều cao, năng suất |         |                  | Số lượng   | Đơn giá (đ) | Tỷ lệ BT, HT (%) | Thành tiền (đ)     | Ghi chú   |
| 1            | Cây sấu  | cây            | 20cm < ĐK thân < 25cm                        |         |                  | 1          |             | 0%               | 0                  | Trồng trên đất do UBND xã quản lý, không được BT, HT    |
| <b>Cộng:</b> |  |                |  |         |                  |            |             |                  | <b>0</b>           |   |

Tổng tiền (A+B):

614.463.436

**3. Các khoản bồi thường, hỗ trợ khác:**

| TT                 | Khoản bồi thường, hỗ trợ   | Đơn vị tính            | Số lượng | Đơn giá (đ) | Tỷ lệ (%) | Thành tiền (đ) | Ghi chú  |
|--------------------|--|------------------------|----------|-------------|-----------|----------------|--|
| 1                  | Thưởng tiền độ bàn giao mặt bằng: (theo điểm b, Khoản 2 Điều 20 Quyết định 40/2026/QĐ-UBND ngày 02/4/2026) | Người sử dụng nhà, đất | 1        |             | 100%      | 0              |  |
| 2                  | Bồi thường chi phí di chuyển tài sản: (theo Khoản 1 Điều 10 Quyết định 40/2026/QĐ-UBND ngày 02/4/2026)     | Người sử dụng nhà, đất | 1        |             | 100%      | 0              | Gia đình không phải di chuyển chỗ ở, không được bồi thường |
| <b>Tổng tiền :</b> |  |                        |          |             |           | <b>0</b>       |  |

**4. Tổng tiền bồi thường, hỗ trợ nơi thu hồi đất (1.1)+(2)+(3):**

**853.196.436 đồng**

**5. Số tiền nghĩa vụ tài chính về đất hộ gia đình, cá nhân phải nộp (1.2):**

**71.619.900 đồng**

**6. Tổng số tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư hộ gia đình, cá nhân được nhận (4)- (5):**

**781.576.536 đồng**

**Bằng chữ: Bảy trăm tám mươi một triệu, năm trăm bảy mươi sáu nghìn, năm trăm ba mươi sáu đồng chẵn.**

**Ghi chú:** Tiền thưởng tiền độ bàn giao mặt bằng theo quy định tại Điều 20, Quyết định số 40/2026/QĐ-UBND ngày 02/4/2026, người sử dụng nhà ở, đất ở bàn giao mặt bằng thì được phê duyệt, chi trả bổ sung theo các mức sau:

| Trường hợp bị thu hồi một phần đất mà không phải phá dỡ toàn bộ nhà, công trình thì được thưởng theo quy định sau: | Số tiền thưởng/người sử dụng nhà ở, đất ở |
|--|---|
| - Di chuyển, bàn giao mặt bằng trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày có quyết định thu hồi đất:                        | 15.000.000                                |
| - Di chuyển, bàn giao mặt bằng trong thời hạn từ ngày thứ 11 đến ngày thứ 20 kể từ ngày có quyết định thu hồi đất: | 10.000.000                                |
| - Di chuyển, bàn giao mặt bằng trong thời hạn từ ngày thứ 21 đến ngày thứ 30 kể từ ngày có quyết định thu hồi đất: | 5.000.000                                 |
| - Di chuyển, bàn giao mặt bằng sau 30 kể từ ngày có quyết định thu hồi đất:  | 0   |





**DỰ THẢO PHƯƠNG ÁN CHI TIẾT BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ VÀ TÁI ĐỊNH CƯ**

**Khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện Dự án: Nâng cấp, mở rộng Quốc Lộ 21B đoạn từ thị trấn Vân Đình tới đường tỉnh 424 (76 cũ)  
địa phận huyện Ứng Hòa (Đoạn qua địa bàn xã Hòa Xá)**

(Kèm theo Thông báo số: 229/TB-BQLDA ngày 07/5/2026 của Ban QLDA đầu tư - hạ tầng xã Hòa Xá)

**I. CĂN CỨ PHÁP LÝ:**

- Căn cứ Luật đất đai năm 2024; Các Nghị định của Chính phủ: Số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; Số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; Số 88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2024 Quy định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất; Số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai; Số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai; Số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 Quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai; Số 50/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 Quy định chi tiết một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;
- Căn cứ Nghị quyết số 254/2025/QH15 Quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai, được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XV, kỳ họp thứ 10 thông qua ngày 11 tháng 12 năm 2025;
- Căn cứ các Quyết định của UBND Thành phố: Số 40/2026/QĐ-UBND ngày 02/4/2026 ban hành Quy định một số nội dung về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Hà Nội; Số 61/2024/QĐ-UBND ngày 27/9/2024 ban hành quy định về một số nội dung thuộc lĩnh vực đất đai trên địa bàn thành phố Hà Nội; Số 40/QĐ-UBND ngày 01/7/2025 Sửa đổi, bổ sung một số điều của các quy định liên quan đến đất đai trên địa bàn thành phố Hà Nội;
- Căn cứ Nghị quyết số 52/2025/NQ-HĐND ngày 26/11/2025 của Hội đồng nhân dân Thành phố quy định về bảng giá đất lần đầu để công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 trên địa bàn thành phố Hà Nội;
- Căn cứ Quyết định số 19/2026/QĐ-UBND ngày 02/02/2026 của UBND thành phố Hà Nội về việc ban hành hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn thành phố Hà Nội;
- Căn cứ Quyết định số 18/2026/QĐ-UBND ngày 27/01/2026 của UBND thành phố Hà Nội về việc Ban hành đơn giá xây dựng mới về nhà, nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất để làm căn cứ tính bồi thường thiệt hại cho các đối tượng khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Hà Nội;
- Căn cứ Thông báo số 2461/TB-SNNMT ngày 31/12/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Hà Nội quy định Mức giá tối đa làm cơ sở tính bồi thường, hỗ trợ cho từng nhóm cây trồng, vật nuôi là thủy sản không di chuyển được khi Nhà nước thu hồi đất năm 2026;
- Căn cứ Thông báo số 2484/TB-UBND ngày 23/11/2023 của UBND huyện Ứng Hòa về việc thu hồi đất để thực hiện dự án và Thông báo số 123/TB-UBND ngày 14/10/2025 của UBND xã Hòa Xá về việc ban hành thông báo và điều chỉnh, bổ sung, gia hạn Thông báo thu hồi đất của UBND huyện Ứng Hòa để thực hiện dự án: Đầu tư Nâng cấp, mở rộng Quốc lộ 21B đoạn từ thị trấn Vân Đình tới đường Tỉnh lộ 424 (76 cũ), địa phận huyện Ứng Hòa (địa bàn xã Hòa Xá);
- Căn cứ Biên bản ngày 28/11/2023 về việc điều tra, khảo sát, đo đạc kiểm đếm đất đai, tài sản trên đất và Biên bản xác minh ngày 16/4/2026;
- Căn cứ Giấy xác nhận ngày 23/4/2026 về việc sử dụng đất, về các tài sản gắn liền với đất bị thu hồi và về hộ gia đình, cùng số nhân khẩu đang trực tiếp sinh sống tại địa điểm thu hồi đất.

**II. HỌ VÀ TÊN NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT, DIỆN TÍCH BỒI THƯỜNG HỖ TRỢ:**

**1. Họ và tên người có đất thu hồi (hoặc ủy quyền theo quy định của pháp luật):** Hộ ông Nguyễn Văn Thuận và bà Ngô Thị Ngọc Lan

**Họ và tên người sở hữu tài sản trên đất (hoặc ủy quyền theo quy định của pháp luật):** Hộ ông Nguyễn Văn Thuận và bà Ngô Thị Ngọc Lan

- Số định danh cá nhân: + Ông Nguyễn Văn Thuận: 001072045842 ; Cấp ngày: / /

+ Bà Ngô Thị Ngọc Lan 001175016239 ; Cấp ngày: / /

- Địa chỉ thường trú: thôn Thái Bình, xã Hòa Xá, thành phố Hà Nội.

Số điện thoại: 0985097638

- Nơi ở hiện nay: thôn Thái Bình, xã Hòa Xá, thành phố Hà Nội.
- Số hộ gia đình, nhân khẩu đang sinh sống tại địa chỉ nơi thu hồi đất:

+ Số hộ gia đình: 1 hộ;  
+ Số nhân khẩu: 5 người;

## 2. Thông tin về thửa đất:

\* Địa chỉ thửa đất thu hồi: Thửa đất số 21, tờ bản đồ số 3, Loại đất: ONT, thôn Thái Bình, xã Hoà Xá, thành phố Hà Nội (Bản đồ phục vụ công tác BTHT&TĐC)

\* Tổng diện tích đất đang sử dụng: 80,4 m<sup>2</sup>; Trong đó:

+ Diện tích trong chỉ giới GPMB: 38,3 m<sup>2</sup>;

+ Diện tích ngoài chỉ giới GPMB: 42,1 m<sup>2</sup>;

### \* Nguồn gốc, thời gian sử dụng đất:

- Diện tích đất đang sử dụng: 80,4m<sup>2</sup>.

- Diện tích đất thu hồi thực hiện dự án: 38,3m<sup>2</sup>, được xác định có nguồn gốc:

+ 7,6m<sup>2</sup> Nhận chuyển nhượng QSD đất từ Đất nông nghiệp 5% của ông Nguyễn Ngọc Đạm chuyển về ao; loại đất ao. Sau đó gia đình đã tự ý chuyển mục đích sử dụng đất khi chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép, cụ thể là xây dựng công trình nhà ở; thời điểm từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/7/2004; theo bản đồ Quy hoạch sử dụng đất được UBND thành phố Hà Nội phê duyệt tại Quyết định số 5182/QĐ-UBND ngày 09/12/2021 về việc duyệt quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Ứng Hoà thể hiện 7,6m<sup>2</sup> có quy hoạch là đất ở. Đủ điều kiện được xem xét cấp GCN QSD đất theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 139 Luật Đất đai 2024. Áp dụng quy định tại khoản 2 Điều 5, khoản 2 Điều 9 Nghị định 88/2024/NĐ-CP ngày 25/7/2024, khoản 3 Điều 11 Nghị định 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ; điểm a khoản 3 Điều 139 Luật Đất đai, được bồi thường theo giá đất ở và phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 139 Luật Đất đai và khoản 3 Điều 11 Nghị định 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ.

+ 30,7m<sup>2</sup> là Đất lấn; thời điểm lấn từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/7/2004 (được thể hiện trong bản đồ và sổ mục kê năm 2003). Toàn bộ diện tích trên nằm trong chỉ giới quy hoạch giao thông Quốc lộ 21B; Theo bản đồ Quy hoạch sử dụng đất được UBND thành phố Hà Nội phê duyệt tại Quyết định số 5182/QĐ-UBND ngày 09/12/2021 về việc duyệt quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Ứng Hoà thể hiện: diện tích 17,0m<sup>2</sup> có quy hoạch là đất giao thông; diện tích 13,7m<sup>2</sup> có quy hoạch là đất ở. Hiện trạng đã có nhà ở và công trình phụ trợ phục vụ đời sống trên đất. Trong đó:

++ 6,7m<sup>2</sup> đủ điều kiện được xem xét cấp GCN QSD đất theo điểm a khoản 3 Điều 139 Luật Đất đai năm 2024. Áp dụng quy định tại khoản 2 Điều 5 Nghị định 88/2024/NĐ-CP ngày 25/7/2024, khoản 3 Điều 11 Nghị định 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ và điểm a khoản 3 Điều 139 Luật Đất đai được bồi thường theo giá đất ở và phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 11 Nghị định 103/2024 ngày 30/7/2024/NĐ-CP của Chính phủ.

++ 24,0m<sup>2</sup> không đủ điều kiện được xem xét cấp GCN QSD đất theo điểm a khoản 3 Điều 139 Luật Đất đai năm 2024 do nằm trong chỉ giới hành lang an toàn giao thông đường Quốc lộ 21B đã được UBND tỉnh Hà Tây ban hành Quyết định số 237-QĐ/UB ngày 15/5/1993 về mặt cắt ngang các tuyến đường bộ thuộc tỉnh Hà Tây tính từ tim đường sang mỗi bên là 16m (thuộc khoản 1 Điều 139 Luật Đất đai 2024). Được xác định là đất do UBND xã quản lý. Áp dụng quy định tại khoản 4 Điều 101 Luật Đất đai, không được bồi thường về đất.

- Diện tích đất còn lại sử dụng: 42,1m<sup>2</sup>.

## III. PHƯƠNG ÁN BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ VÀ TÁI ĐỊNH CƯ:

### 1. Bồi thường, hỗ trợ về đất và tái định cư:

#### 1.1. Bồi thường, hỗ trợ về đất bị thu hồi:

| TT                | Loại đất, vị trí thửa đất   | Đơn vị tính    | Diện tích   | Đơn giá (đ/m <sup>2</sup> )<br>Quy định tại Phụ lục số 16 Bảng giá đất ban hành kèm theo NQ số 52/2025/NQ-HĐND ngày 26/11/2025 | Hệ số điều chỉnh (K)<br>Quy định tại QĐ số 19/2026/QĐ-UBND ngày 02/02/2026 | Hệ số (K)<br>Quy định tại điểm b, khoản 2 Điều 3 NQ 52/2025/NĐ-HĐND ngày 26/11/2025 | Tỷ lệ BT, HT (%) | Thành tiền (đ)     | Ghi chú                       |
|-------------------|---|----------------|-------------|--|--|---|------------------|--------------------|-------------------------------|
| 1                 | Đất ở: VT1 đường Quốc Lộ 21B (đoạn từ xã Vân Đình đến đường tỉnh lộ 424): 7,6m <sup>2</sup> + 6,7m <sup>2</sup> | m <sup>2</sup> | 14,3        | 19.730.000   | 1,0  | 1,00  | 100%             | 282.139.000        |                               |
| 2                 | Đất do UBND xã Hòa Xá quản lý   | m <sup>2</sup> | 24,0        |  |  |   | 0%               | 0                  | Không được bồi thường, hỗ trợ |
| <b>Tổng cộng:</b> |   |                | <b>38,3</b> |  |  |   |                  | <b>282.139.000</b> |                               |

### 1.2. Tiền sử dụng đất phải nộp:

- Diện tích đất bị thu hồi thực hiện dự án đủ điều kiện bồi thường về đất: 14,3m<sup>2</sup> (nằm trong hạn mức giao đất ở (180,0m<sup>2</sup>), được quy định tại khoản 2 Điều 9 Nghị định 88/2024/NĐ-CP ngày 25/7/2024 của Chính phủ, khoản 2 Điều 195 Luật Đất đai năm 2024; Điều 13 Quyết định số 61/2024/QĐ-UBND ngày 27/9/2024 của UBND thành phố Hà Nội).

- Diện tích 14,3m<sup>2</sup> là đất chiếm, thời điểm từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/7/2004, gia đình xây dựng công trình nhà ở và công trình phục vụ đời sống, thời điểm từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/7/2004. Áp dụng quy định tại điểm a khoản 3 Điều 139 Luật Đất đai và khoản 3 Điều 11 Nghị định 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ, hộ ông Nguyễn Văn Thuận và bà Ngô Thị Ngọc Lan phải nộp tiền sử dụng đất bằng 30% giá đất quy định tại Phụ lục số 16 Bảng giá đất ban hành kèm theo Nghị quyết số 52/2025/NQ-HĐND ngày 26/11/2025 của Hội đồng nhân dân thành phố Hà Nội, cụ thể đất ở vị trí 1 đường Quốc Lộ 21B (đoạn từ xã Vân Đình đến đường tỉnh lộ 424) có giá là: 19.730.000đ/m<sup>2</sup>.

#### Cụ thể số tiền phải nộp:

| TT                | Loại đất, vị trí thửa đất  | Đơn vị tính    | Diện tích   | Đơn giá (đ/m <sup>2</sup> )<br>Quy định tại Phụ lục số 16 Bảng giá đất ban hành kèm theo NQ số 52/2025/NQ-HĐND ngày 26/11/2025 | Hệ số (K)<br>Quy định tại điểm b, khoản 2 Điều 3 NQ 52/2025/NĐ-HĐND ngày 26/11/2025 | Tỷ lệ BT, HT (%) | Thành tiền (đ)    | Ghi chú |
|-------------------|--|----------------|-------------|--|---|------------------|-------------------|---------|
| 1                 | Đất ở: VT1 đường Quốc Lộ 21B (đoạn từ xã Vân Đình đến đường tỉnh lộ 424) | m <sup>2</sup> | 14,3        | 19.730.000   | 1,0   | 30%              | 84.641.700        |         |
| <b>Tổng cộng:</b> |  |                | <b>14,3</b> |  |   |                  | <b>84.641.700</b> |         |

### 1.3. Tái định cư:

- Diện tích đất bị thu hồi 38,3m<sup>2</sup>, diện tích đủ điều kiện bồi thường theo giá đất ở 14,3m<sup>2</sup>; Diện tích đất ở còn lại là 42,1m<sup>2</sup> nhỏ hơn diện tích đất tối thiểu được phép tách thửa tại địa phương (80,0m<sup>2</sup>) được quy định tại Điều 14 Quyết định số 61/2024/QĐ-UBND ngày 27/9/2024 của UBND thành phố Hà Nội; Phần diện tích đất còn lại gia đình không đồng ý thu hồi nốt, gia đình để lại tiếp tục sử dụng, sinh sống. Áp dụng quy định tại khoản 7 Điều 91, Khoản 4 Điều 111 Luật đất đai năm 2024; Điểm a Khoản 2 Điều 11 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2024 của Chính phủ; Khoản 2 Điều 4 Bản ban hành kèm theo Quyết định số 40/2026/QĐ-UBND ngày 02/4/2026 của UBND thành phố Hà Nội, không được bố trí tái định cư.

**2. Bồi thường, hỗ trợ về tài sản gắn liền với đất thu hồi:**

| TT           | Tên tài sản  | Đơn vị tính    | Quy cách tài sản |         |                  | Khối lượng | Đơn giá (đ) | Tỷ lệ BT, HT (%) | Thành tiền (đ)     | Ghi chú  |
|--------------|--|----------------|------------------|---------|------------------|------------|-------------|------------------|--------------------|--|
|              |  |                | Rộng (m)         | Dài (m) | Số tầng; Cao (m) |            |             |                  |                    |  |
| A            | <b>Công trình, vật kiến trúc:</b>  |                |                  |         |                  |            |             |                  |                    |  |
| 1            | Nhà 3 tầng tường xây gạch, mái bằng BTCT, trên lợp tôn   |                |                  |         |                  |            |             |                  |                    |  |
| *            | Diện tích thu hồi  | m <sup>2</sup> | 5,07             | 4,23    | 3                | 64,34      |             |                  |                    |  |
|              | <i>Trong đó:</i>   |                |                  |         |                  |            |             |                  |                    |  |
| -            | Phần xây dựng trên diện tích đất 14,3m <sup>2</sup> được bồi thường: 14,3m <sup>2</sup> x 3 tầng       | m <sup>2</sup> |                  |         |                  | 42,90      | 6.528.500   | 100%             | 280.072.650        |  |
| -            | Phần xây dựng trên diện tích đất 24,0m <sup>2</sup> không được bồi thường: 7,15m <sup>2</sup> x 3 tầng | m <sup>2</sup> |                  |         |                  | 21,44      |             | 0%               | 0                  | Xây dựng trên đất do UBND xã quản lý, không được BT, HT          |
| *            | Diện tích còn lại ảnh hưởng (đến đảm bảo chịu lực gần nhất)  | m <sup>2</sup> | 5,07             | 1,20    | 3                | 18,25      | 6.528.500   | 100%             | 119.145.125        |  |
| *            | Diện tích hoàn trả mặt tiền  | m <sup>2</sup> | 5,07             | 1,00    | 3                | 15,21      | 6.528.500   | 100%             | 99.298.485         |  |
| *            | Bể nước trong nhà 3 tầng   | m <sup>2</sup> | 2,90             | 2,90    | 1,8              | 15,14      |             | 0%               | 0                  | Đã nằm trong đơn giá bồi thường nhà 3 tầng                       |
| 2            | Nhà 1 tầng, tường xây gạch 110, không có khu phụ, mái lợp tôn, nền lát gạch ceramic, không có khu phụ  | m <sup>2</sup> | 5,07             | 2,40    |                  | 12,17      |             | 0%               | 0                  | Nằm trong diện tích đất 24,0m <sup>2</sup> không được bồi thường |
| 3            | Bể nước trong nhà 1 tầng   | m <sup>2</sup> | 2,00             | 1,25    | 1,2              | 3,00       |             | 0%               | 0                  |  |
| 4            | Mái vẩy lợp fibro xi măng (giáp đường 21B)   | m <sup>2</sup> | 5,35             | 2,80    |                  | 14,98      |             | 0%               | 0                  | Xây dựng trên đất do UBND xã quản lý, không được BT, HT          |
| 5            | Sân bê tông (giáp đường 21B)   | m <sup>2</sup> | 5,35             | 6,10    |                  | 32,64      |             | 0%               | 0                  |  |
| <b>Cộng:</b> |  |                |                  |         |                  |            |             |                  | <b>498.516.260</b> |  |

| <b>B</b> Cây trồng, vật nuôi là thủy sản: |          |             |  |          |             |                  |                    |  |
|---|----------|-------------|--|----------|-------------|------------------|--------------------|--|
| TT  | Danh mục | Đơn vị tính | Kích thước, đường kính, chiều cao, năng suất | Số lượng | Đơn giá (đ) | Tỷ lệ BT, HT (%) | Thành tiền (đ)     | Ghi chú  |
| 1   | Cây sấu  | cây         | 20cm < ĐK thân < 25cm                        | 1        |             | 0%               | 0                  | Trồng trên đất do UBND xã quản lý, không được BT, HT |
| <b>Cộng:</b>                              |          |             |  |          |             |                  | <b>0</b>           |  |
| <b>Tổng tiền (A+B):</b>                   |          |             |  |          |             |                  | <b>498.516.260</b> |  |

### 3. Các khoản bồi thường, hỗ trợ khác:

| TT                 | Khoản bồi thường, hỗ trợ   | Đơn vị tính            | Số lượng | Đơn giá (đ) | Tỷ lệ (%) | Thành tiền (đ) | Ghi chú  |
|--------------------|--|------------------------|----------|-------------|-----------|----------------|--|
| 1                  | Thưởng tiền độ bàn giao mặt bằng: (theo điểm b, Khoản 2 Điều 20 Quyết định 40/2026/QĐ-UBND ngày 02/4/2026) | Người sử dụng nhà, đất | 1        |             | 100%      | 0              |  |
| 2                  | Bồi thường chi phí di chuyển tài sản: (theo Khoản 1 Điều 10 Quyết định 40/2026/QĐ-UBND ngày 02/4/2026)     | Người sử dụng nhà, đất | 1        |             | 100%      | 0              | Gia đình không phải di chuyển chỗ ở, không được bồi thường |
| <b>Tổng tiền :</b> |  |                        |          |             |           | <b>0</b>       |  |

4. Tổng tiền bồi thường, hỗ trợ nơi thu hồi đất (1.1)+(2)+(3):

780.655.260 đồng

5. Số tiền nghĩa vụ tài chính về đất hộ gia đình, cá nhân phải nộp (1.2):

84.641.700 đồng

6. Tổng số tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư hộ gia đình, cá nhân được nhận (4)- (5):

696.013.560 đồng

**Bằng chữ:** Sáu trăm chín mươi sáu triệu, không trăm mười ba nghìn, năm trăm sáu mươi đồng chẵn.

**Ghi chú:** Tiền thưởng tiền độ bàn giao mặt bằng theo quy định tại Điều 20, Quyết định số 40/2026/QĐ-UBND ngày 02/4/2026, người sử dụng nhà ở, đất ở bàn giao mặt bằng thì được phê duyệt, chi trả bổ sung theo các mức sau:

| Trường hợp bị thu hồi một phần đất mà không phải phá dỡ toàn bộ nhà, công trình thì được thưởng theo quy định sau: | Số tiền thưởng/người sử dụng nhà ở, đất ở |
|--|---|
| - Di chuyển, bàn giao mặt bằng trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày có quyết định thu hồi đất:                        | 15.000.000                                |
| - Di chuyển, bàn giao mặt bằng trong thời hạn từ ngày thứ 11 đến ngày thứ 20 kể từ ngày có quyết định thu hồi đất: | 10.000.000                                |
| - Di chuyển, bàn giao mặt bằng trong thời hạn từ ngày thứ 21 đến ngày thứ 30 kể từ ngày có quyết định thu hồi đất: | 5.000.000                                 |
| - Di chuyển, bàn giao mặt bằng sau 30 kể từ ngày có quyết định thu hồi đất:  | 0   |





**Số PA: 09**  
**DỰ THẢO PHƯƠNG ÁN CHI TIẾT BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ VÀ TÁI ĐỊNH CƯ**  
**Khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện Dự án: Nâng cấp, mở rộng Quốc Lộ 21B đoạn từ thị trấn Vân Đình tới đường tỉnh 424 (76 cũ)**  
**địa phận huyện Ứng Hòa (Đoạn qua địa bàn xã Hòa Xá)**  
*(Kèm theo Thông báo số: 229/TB-BQLDA ngày 07/5/2026 của Ban QLDA đầu tư - hạ tầng xã Hòa Xá)*

**I. CĂN CỨ PHÁP LÝ:**

- Căn cứ Luật đất đai năm 2024; Các Nghị định của Chính phủ: Số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; Số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; Số 88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2024 Quy định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất; Số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai; Số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai; Số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 Quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai; Số 50/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 Quy định chi tiết một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;
- Căn cứ Nghị quyết số 254/2025/QH15 Quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai, được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XV, kỳ họp thứ 10 thông qua ngày 11 tháng 12 năm 2025;
- Căn cứ các Quyết định của UBND Thành phố: Số 40/2026/QĐ-UBND ngày 02/4/2026 ban hành Quy định một số nội dung về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Hà Nội; Số 61/2024/QĐ-UBND ngày 27/9/2024 ban hành quy định về một số nội dung thuộc lĩnh vực đất đai trên địa bàn thành phố Hà Nội; Số 40/QĐ-UBND ngày 01/7/2025 Sửa đổi, bổ sung một số điều của các quy định liên quan đến đất đai trên địa bàn thành phố Hà Nội;
- Căn cứ Nghị quyết số 52/2025/NQ-HĐND ngày 26/11/2025 của Hội đồng nhân dân Thành phố quy định về bảng giá đất lần đầu để công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 trên địa bàn thành phố Hà Nội;
- Căn cứ Quyết định số 19/2026/QĐ-UBND ngày 02/02/2026 của UBND thành phố Hà Nội về việc ban hành hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn thành phố Hà Nội;
- Căn cứ Quyết định số 18/2026/QĐ-UBND ngày 27/01/2026 của UBND thành phố Hà Nội về việc Ban hành đơn giá xây dựng mới về nhà, nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất để làm căn cứ tính bồi thường thiệt hại cho các đối tượng khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Hà Nội;
- Căn cứ Thông báo số 2461/TB-SNNMT ngày 31/12/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Hà Nội quy định Mức giá tối đa làm cơ sở tính bồi thường, hỗ trợ cho từng nhóm cây trồng, vật nuôi là thủy sản không di chuyển được khi Nhà nước thu hồi đất năm 2026;
- Căn cứ Thông báo số 2481/TB-UBND ngày 23/11/2023 của UBND huyện Ứng Hòa về việc thu hồi đất để thực hiện dự án và Thông báo số 123/TB-UBND ngày 14/10/2025 của UBND xã Hòa Xá về việc ban hành thông báo và điều chỉnh, bổ sung, gia hạn Thông báo thu hồi đất của UBND huyện Ứng Hòa để thực hiện dự án: Đầu tư Nâng cấp, mở rộng Quốc lộ 21B đoạn từ thị trấn Vân Đình tới đường Tỉnh lộ 424 (76 cũ), địa phận huyện Ứng Hòa (địa bàn xã Hòa Xá);
- Căn cứ Biên bản ngày 27/11/2023 về việc điều tra, khảo sát, đo đạc kiểm đếm đất đai, tài sản trên đất và Biên bản xác minh ngày 16/4/2026;
- Căn cứ Giấy xác nhận ngày 23/4/2026 về việc sử dụng đất, về các tài sản gắn liền với đất bị thu hồi và về hộ gia đình, cùng số nhân khẩu đang trực tiếp sinh sống tại địa điểm thu hồi đất.

**II. HỌ VÀ TÊN NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT, DIỆN TÍCH BỒI THƯỜNG HỖ TRỢ:**

**1. Họ và tên người có đất thu hồi (hoặc ủy quyền theo quy định của pháp luật): Hộ ông Nguyễn Văn Kính và bà Phạm Thị Loan**

**Họ và tên người sở hữu tài sản trên đất (hoặc ủy quyền theo quy định của pháp luật): Hộ ông Nguyễn Văn Thuận và bà Ngô Thị Ngọc Lan**

- Số định danh cá nhân: + Ông Nguyễn Văn Kính: 001066046293 ; Cấp ngày: / /

+ Bà Phạm Thị Loan: ..... ; Cấp ngày: / /

- Địa chỉ thường trú: thôn Thái Bình, xã Hòa Xá, thành phố Hà Nội.

Số điện thoại: 0984620482

- Nơi ở hiện nay: thôn Thái Bình, xã Hòa Xá, thành phố Hà Nội.

- Số hộ gia đình, nhân khẩu đang sinh sống tại địa chỉ nơi thu hồi đất:

+ Số hộ gia đình: 1 hộ;

+ Số nhân khẩu: 2 người;

## 2. Thông tin về thửa đất:

\* Địa chỉ thửa đất thu hồi: Thửa đất số 18, tờ bản đồ số 3, Loại đất: ONT, thôn Thái Bình, xã Hoà Xá, thành phố Hà Nội (Bản đồ phục vụ công tác BTHT&TĐC)

\* Tổng diện tích đất đang sử dụng: 85,1 m<sup>2</sup>; Trong đó:

+ Diện tích trong chỉ giới GPMB: 41,5 m<sup>2</sup>;

+ Diện tích ngoài chỉ giới GPMB: 43,6 m<sup>2</sup>;

### \* Nguồn gốc, thời gian sử dụng đất:

- Diện tích đất đang sử dụng: 85,1m<sup>2</sup>.

- Diện tích đất thu hồi thực hiện dự án: 41,5m<sup>2</sup>, được xác định có nguồn gốc:

+ 6,1m<sup>2</sup> Nhận chuyển nhượng QSD đất từ Đất nông nghiệp 5% của ông Nguyễn Ngọc Đạm chuyển về ao; loại đất ao. Sau đó gia đình đã tự ý chuyển mục đích sử dụng đất khi chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép, cụ thể là xây dựng công trình nhà ở; thời điểm từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/7/2004; theo bản đồ Quy hoạch sử dụng đất được UBND thành phố Hà Nội phê duyệt tại Quyết định số 5182/QĐ-UBND ngày 09/12/2021 về việc duyệt quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Ứng Hoà thể hiện 6,1m<sup>2</sup> có quy hoạch là đất ở. Đủ điều kiện được xem xét cấp GCN QSD đất theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 139 Luật Đất đai 2024. Áp dụng quy định tại khoản 2 Điều 5, khoản 2 Điều 9 Nghị định 88/2024/NĐ-CP ngày 25/7/2024, khoản 3 Điều 11 Nghị định 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ; điểm a khoản 3 Điều 139 Luật Đất đai, được bồi thường theo giá đất ở và phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 139 Luật Đất đai và khoản 3 Điều 11 Nghị định 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ.

+ 35,4m<sup>2</sup> là Đất lấn; thời điểm lấn từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/7/2004 (được thể hiện trong bản đồ và sổ mục kê năm 2003). Toàn bộ diện tích trên nằm trong chỉ giới quy hoạch giao thông Quốc lộ 21B; Theo bản đồ Quy hoạch sử dụng đất được UBND thành phố Hà Nội phê duyệt tại Quyết định số 5182/QĐ-UBND ngày 09/12/2021 về việc duyệt quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Ứng Hoà thể hiện: diện tích 23,1m<sup>2</sup> có quy hoạch là đất giao thông; diện tích 12,3m<sup>2</sup> có quy hoạch là đất ở. Hiện trạng đã có nhà ở và công trình phụ trợ phục vụ đời sống trên đất. Trong đó:

++ 6,5m<sup>2</sup> đủ điều kiện được xem xét cấp GCN QSD đất theo điểm a khoản 3 Điều 139 Luật Đất đai năm 2024. Áp dụng quy định tại khoản 2 Điều 5 Nghị định 88/2024/NĐ-CP ngày 25/7/2024, khoản 3 Điều 11 Nghị định 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ và điểm a khoản 3 Điều 139 Luật Đất đai được bồi thường theo giá đất ở và phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 11 Nghị định 103/2024 ngày 30/7/2024/NĐ-CP của Chính phủ.

++ 28,9m<sup>2</sup> không đủ điều kiện được xem xét cấp GCN QSD đất theo điểm a khoản 3 Điều 139 Luật Đất đai năm 2024 do nằm trong chỉ giới hành lang an toàn giao thông đường Quốc lộ 21B đã được UBND tỉnh Hà Tây ban hành Quyết định số 237-QĐ/UB ngày 15/5/1993 về mặt cắt ngang các tuyến đường bộ thuộc tỉnh Hà Tây tính từ tim đường sang mỗi bên là 16m (thuộc khoản 1 Điều 139 Luật Đất đai 2024). Được xác định là đất do UBND xã quản lý. Áp dụng quy định tại khoản 4 Điều 101 Luật Đất đai, không được bồi thường về đất.

- Diện tích đất còn lại sử dụng: 43,6m<sup>2</sup>.

## III. PHƯƠNG ÁN BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ VÀ TÁI ĐỊNH CƯ:

### 1. Bồi thường, hỗ trợ về đất và tái định cư:

#### 1.1. Bồi thường, hỗ trợ về đất bị thu hồi:

| TT                | Loại đất, vị trí thửa đất   | Đơn vị tính    | Diện tích   | Đơn giá (đ/m <sup>2</sup> )<br>Quy định tại Phụ lục số 16 Bảng giá đất ban hành kèm theo NQ số 52/2025/NQ-HĐND ngày 26/11/2025 | Hệ số điều chỉnh (K)<br>Quy định tại QĐ số 19/2026/QĐ-UBND ngày 02/02/2026 | Hệ số (K)<br>Quy định tại điểm b, khoản 2 Điều 3 NQ 52/2025/NĐ-HĐND ngày 26/11/2025 | Tỷ lệ BT, HT (%) | Thành tiền (đ)     | Ghi chú                       |
|-------------------|---|----------------|-------------|--|--|---|------------------|--------------------|-------------------------------|
| 1                 | Đất ở: VT1 đường Quốc Lộ 21B (đoạn từ xã Vân Đình đến đường tỉnh lộ 424): 6,1m <sup>2</sup> + 6,5m <sup>2</sup> | m <sup>2</sup> | 12,6        | 19.730.000   | 1,0  | 1,00  | 100%             | 248.598.000        |                               |
| 2                 | Đất do UBND xã Hòa Xá quản lý   | m <sup>2</sup> | 28,9        |  |  |   | 0%               | 0                  | Không được bồi thường, hỗ trợ |
| <b>Tổng cộng:</b> |   |                | <b>41,5</b> |  |  |   |                  | <b>248.598.000</b> |                               |

### 1.2. Tiền sử dụng đất phải nộp:

- Diện tích đất bị thu hồi thực hiện dự án đủ điều kiện bồi thường về đất: 12,6m<sup>2</sup> (nằm trong hạn mức giao đất ở (180,0m<sup>2</sup>), được quy định tại khoản 2 Điều 9 Nghị định 88/2024/NĐ-CP ngày 25/7/2024 của Chính phủ, khoản 2 Điều 195 Luật Đất đai năm 2024; Điều 13 Quyết định số 61/2024/QĐ-UBND ngày 27/9/2024 của UBND thành phố Hà Nội).

- Diện tích 12,6m<sup>2</sup> là đất chiếm, thời điểm từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/7/2004, gia đình xây dựng công trình nhà ở và công trình phục vụ đời sống, thời điểm từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/7/2004. Áp dụng quy định tại điểm a khoản 3 Điều 139 Luật Đất đai và khoản 3 Điều 11 Nghị định 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ, hộ ông Nguyễn Văn Kính và bà Phạm Thị Loan phải nộp tiền sử dụng đất bằng 30% giá đất quy định tại Phụ lục số 16 Bảng giá đất ban hành kèm theo Nghị quyết số 52/2025/NQ-HĐND ngày 26/11/2025 của Hội đồng nhân dân thành phố Hà Nội, cụ thể đất ở vị trí 1 đường Quốc Lộ 21B (đoạn từ xã Vân Đình đến đường tỉnh lộ 424) có giá là: 19.730.000đ/m<sup>2</sup>.

#### Cụ thể số tiền phải nộp:

| TT                | Loại đất, vị trí thửa đất  | Đơn vị tính    | Diện tích   | Đơn giá (đ/m <sup>2</sup> )<br>Quy định tại Phụ lục số 16 Bảng giá đất ban hành kèm theo NQ số 52/2025/NQ-HĐND ngày 26/11/2025 | Hệ số (K)<br>Quy định tại điểm b, khoản 2 Điều 3 NQ 52/2025/NĐ-HĐND ngày 26/11/2025 | Tỷ lệ BT, HT (%) | Thành tiền (đ)    | Ghi chú |
|-------------------|--|----------------|-------------|--|---|------------------|-------------------|---------|
| 1                 | Đất ở: VT1 đường Quốc Lộ 21B (đoạn từ xã Vân Đình đến đường tỉnh lộ 424) | m <sup>2</sup> | 12,6        | 19.730.000   | 1,0   | 30%              | 74.579.400        |         |
| <b>Tổng cộng:</b> |  |                | <b>12,6</b> |  |   |                  | <b>74.579.400</b> |         |

### 1.3. Tái định cư:

- Diện tích đất bị thu hồi 41,5m<sup>2</sup>, diện tích đủ điều kiện bồi thường theo giá đất ở 12,6m<sup>2</sup>; Diện tích đất ở còn lại là 43,6m<sup>2</sup> nhỏ hơn diện tích đất tối thiểu được phép tách thửa tại địa phương (80,0m<sup>2</sup>) được quy định tại Điều 14 Quyết định số 61/2024/QĐ-UBND ngày 27/9/2024 của UBND thành phố Hà Nội; Phần diện tích đất còn lại gia đình không đồng ý thu hồi nốt, gia đình để lại tiếp tục sử dụng, sinh sống. Áp dụng quy định tại khoản 7 Điều 91, Khoản 4 Điều 111 Luật đất đai năm 2024; Điểm a Khoản 2 Điều 11 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2024 của Chính phủ; Khoản 2 Điều 4 Bản ban hành kèm theo Quyết định số 40/2026/QĐ-UBND ngày 02/4/2026 của UBND thành phố Hà Nội, không được bố trí tái định cư.

**2. Bồi thường, hỗ trợ về tài sản gắn liền với đất thu hồi:**

| TT           | Tên tài sản   | Đơn vị tính    | Quy cách tài sản                             |         |                  | Khối lượng | Đơn giá (đ) | Tỷ lệ BT, HT (%) | Thành tiền (đ)     | Ghi chú   |
|--------------|---|----------------|--|---------|------------------|------------|-------------|------------------|--------------------|---|
|              |   |                | Rộng (m)                                     | Dài (m) | Số tầng; Cao (m) |            |             |                  |                    |   |
| <b>A</b>     | <b>Công trình, vật kiến trúc:</b>   |                |  |         |                  |            |             |                  |                    |   |
| 1            | Nhà 4 tầng tường xây gạch, mái bằng BTCT, trên lợp tôn  |                |  |         |                  |            |             |                  |                    |   |
| *            | Diện tích thu hồi   | m <sup>2</sup> | 4,86   | 1,75    | 4                | 34,02      | 6.485.200   | 100%             | 220.626.504        |   |
| *            | Diện tích còn lại ảnh hưởng (đền dảm chịu lực gần nhất)   | m <sup>2</sup> | 4,86   | 3,35    | 4                | 65,12      | 6.485.200   | 100%             | 422.316.224        |   |
| *            | Diện tích hoàn trả mặt tiền   | m <sup>2</sup> | 4,86   | 1,00    | 4                | 19,44      | 6.485.200   | 100%             | 126.072.288        |   |
| 2            | Nhà 1 tầng, tường xây gạch 110, không có khu phụ, mái lợp tôn, nền láng xi măng   | m <sup>2</sup> |  |         |                  |            |             |                  |                    |   |
| *            | Diện tích thu hồi   | m <sup>2</sup> | 4,86   | 4,27    |                  | 20,73      |             |                  |                    |   |
|              | <i>Trong đó:</i>  |                |  |         |                  |            |             |                  |                    |   |
| -            | Phần xây dựng trên diện tích đất 12,6m <sup>2</sup> được bồi thường: 4,09m <sup>2</sup>   | m <sup>2</sup> |  |         |                  | 4,09       | 2.490.400   | 100%             | 10.185.736         |   |
| -            | Phần xây dựng trên diện tích đất 28,9m <sup>2</sup> không được bồi thường: 16,64m <sup>2</sup>  | m <sup>2</sup> |  |         |                  | 16,64      |             | 0%               | 0                  | Xây dựng trên đất do UBND xã quản lý, không được BT, HT |
| 3            | Nhà tạm tường 110, mái lợp tôn, nền láng xi măng, không có khu phụ (xây dựng trên diện tích đất 28,9m <sup>2</sup> không được bồi thường) | m <sup>2</sup> | 4,86   | 2,23    |                  | 10,81      |             | 0%               | 0                  | Xây dựng trên đất do UBND xã quản lý, không được BT, HT |
| 4            | Sân bê tông (giáp đường 21B)  | m <sup>2</sup> | 4,86   | 5,10    |                  | 24,79      |             | 0%               | 0                  | Xây dựng trên đất do UBND xã quản lý, không được BT, HT |
| <b>Cộng:</b> |   |                |  |         |                  |            |             |                  | <b>779.200.752</b> |   |
| <b>B</b>     | <b>Cây trồng, vật nuôi là thủy sản:</b>   |                |  |         |                  |            |             |                  |                    |   |
| TT           | Danh mục  | Đơn vị tính    | Kích thước, đường kính, chiều cao, năng suất |         |                  | Số lượng   | Đơn giá (đ) | Tỷ lệ BT, HT (%) | Thành tiền (đ)     | Ghi chú   |
| 1            | Cây sấu   | cây            | 20cm < ĐK thân < 25cm                        |         |                  | 1          |             | 0%               | 0                  | Trồng trên đất do UBND xã quản lý, không được BT, HT    |
| <b>Cộng:</b> |   |                |  |         |                  |            |             |                  | <b>0</b>           |   |

|                         |                    |
|-------------------------|--------------------|
| <b>Tổng tiền (A+B):</b> | <b>779.200.752</b> |
|-------------------------|--------------------|

**3. Các khoản bồi thường, hỗ trợ khác:**

| TT                 | Khoản bồi thường, hỗ trợ   | Đơn vị tính            | Số lượng | Đơn giá (đ) | Tỷ lệ (%) | Thành tiền (đ) | Ghi chú  |
|--------------------|--|------------------------|----------|-------------|-----------|----------------|--|
| 1                  | Thưởng tiến độ bàn giao mặt bằng: (theo điểm b, Khoản 2 Điều 20 Quyết định 40/2026/QĐ-UBND ngày 02/4/2026) | Người sử dụng nhà, đất | 1        |             | 100%      | 0              |  |
| 2                  | Bồi thường chi phí di chuyển tài sản: (theo Khoản 1 Điều 10 Quyết định 40/2026/QĐ-UBND ngày 02/4/2026)     | Người sử dụng nhà, đất | 1        |             | 100%      | 0              | Gia đình không phải di chuyển chỗ ở, không được bồi thường |
| <b>Tổng tiền :</b> |  |                        |          |             |           | <b>0</b>       |  |

**4. Tổng tiền bồi thường, hỗ trợ nơi thu hồi đất (1.1)+(2)+(3):**

**1.027.798.752 đồng**

**5. Số tiền nghĩa vụ tài chính về đất hộ gia đình, cá nhân phải nộp (1.2):**

**74.579.400 đồng**

**6. Tổng số tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư hộ gia đình, cá nhân được nhận (4)- (5):**

**953.219.352 đồng**

**Bằng chữ: Chín trăm năm mươi ba triệu, hai trăm mười chín nghìn, ba trăm năm mươi hai đồng chẵn.**

**Ghi chú:** Tiền thưởng tiến độ bàn giao mặt bằng theo quy định tại Điều 20, Quyết định số 40/2026/QĐ-UBND ngày 02/4/2026, người sử dụng nhà ở, đất ở bàn giao mặt bằng thì được phê duyệt, chi trả bổ sung theo các mức sau:

| Trường hợp bị thu hồi một phần đất mà không phải phá dỡ toàn bộ nhà, công trình thì được thưởng theo quy định sau: | Số tiền thưởng/người sử dụng nhà ở, đất ở |
|--|---|
| - Di chuyển, bàn giao mặt bằng trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày có quyết định thu hồi đất:                        | 15.000.000                                |
| - Di chuyển, bàn giao mặt bằng trong thời hạn từ ngày thứ 11 đến ngày thứ 20 kể từ ngày có quyết định thu hồi đất: | 10.000.000                                |
| - Di chuyển, bàn giao mặt bằng trong thời hạn từ ngày thứ 21 đến ngày thứ 30 kể từ ngày có quyết định thu hồi đất: | 5.000.000                                 |
| - Di chuyển, bàn giao mặt bằng sau 30 kể từ ngày có quyết định thu hồi đất:  | 0   |





**DỰ THẢO PHƯƠNG ÁN CHI TIẾT BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ VÀ TÁI ĐỊNH CƯ**

**Khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện Dự án: Nâng cấp, mở rộng Quốc Lộ 21B đoạn từ thị trấn Vân Đình tới đường tỉnh 424 (76 cũ)  
địa phận huyện Ứng Hòa (Đoạn qua địa bàn xã Hòa Xá)**

(Kèm theo Thông báo số: 229/TB-BQLDA ngày 07/5/2026 của Ban QLDA đầu tư - hạ tầng xã Hòa Xá)

**I. CĂN CỨ PHÁP LÝ:**

- Căn cứ Luật đất đai năm 2024; Các Nghị định của Chính phủ: Số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; Số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; Số 88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2024 Quy định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất; Số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai; Số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai; Số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 Quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai; Số 50/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 Quy định chi tiết một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;
- Căn cứ Nghị quyết số 254/2025/QH15 Quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai, được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XV, kỳ họp thứ 10 thông qua ngày 11 tháng 12 năm 2025;
- Căn cứ các Quyết định của UBND Thành phố: Số 40/2026/QĐ-UBND ngày 02/4/2026 ban hành Quy định một số nội dung về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Hà Nội; Số 61/2024/QĐ-UBND ngày 27/9/2024 ban hành quy định về một số nội dung thuộc lĩnh vực đất đai trên địa bàn thành phố Hà Nội; Số 40/QĐ-UBND ngày 01/7/2025 Sửa đổi, bổ sung một số điều của các quy định liên quan đến đất đai trên địa bàn thành phố Hà Nội;
- Căn cứ Nghị quyết số 52/2025/NQ-HĐND ngày 26/11/2025 của Hội đồng nhân dân Thành phố quy định về bảng giá đất lần đầu để công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 trên địa bàn thành phố Hà Nội;
- Căn cứ Quyết định số 19/2026/QĐ-UBND ngày 02/02/2026 của UBND thành phố Hà Nội về việc ban hành hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn thành phố Hà Nội;
- Căn cứ Quyết định số 18/2026/QĐ-UBND ngày 27/01/2026 của UBND thành phố Hà Nội về việc Ban hành đơn giá xây dựng mới về nhà, nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất để làm căn cứ tính bồi thường thiệt hại cho các đối tượng khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Hà Nội;
- Căn cứ Thông báo số 2461/TB-SNNMT ngày 31/12/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Hà Nội quy định Mức giá tối đa làm cơ sở tính bồi thường, hỗ trợ cho từng nhóm cây trồng, vật nuôi là thủy sản không di chuyển được khi Nhà nước thu hồi đất năm 2026;
- Căn cứ Thông báo số 2485/TB-UBND ngày 23/11/2023 của UBND huyện Ứng Hòa về việc thu hồi đất để thực hiện dự án và Thông báo số 123/TB-UBND ngày 14/10/2025 của UBND xã Hòa Xá về việc ban hành thông báo và điều chỉnh, bổ sung, gia hạn Thông báo thu hồi đất của UBND huyện Ứng Hòa để thực hiện dự án: Đầu tư Nâng cấp, mở rộng Quốc lộ 21B đoạn từ thị trấn Vân Đình tới đường Tỉnh lộ 424 (76 cũ), địa phận huyện Ứng Hòa (địa bàn xã Hòa Xá);
- Căn cứ Biên bản ngày 27/11/2023 về việc điều tra, khảo sát, đo đạc kiểm đếm đất đai, tài sản trên đất và Biên bản xác minh ngày 16/4/2026;
- Căn cứ Giấy xác nhận ngày 23/4/2026 về việc sử dụng đất, về các tài sản gắn liền với đất bị thu hồi và về hộ gia đình, cùng số nhân khẩu đang trực tiếp sinh sống tại địa điểm thu hồi đất.

**II. HỌ VÀ TÊN NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT, DIỆN TÍCH BỒI THƯỜNG HỖ TRỢ:**

**1. Họ và tên người có đất thu hồi (hoặc ủy quyền theo quy định của pháp luật):** Hộ ông Nguyễn Văn Dũng và Nguyễn Thị Phược

**Họ và tên người sở hữu tài sản trên đất (hoặc ủy quyền theo quy định của pháp luật):** Hộ ông Nguyễn Văn Dũng và Nguyễn Thị Phược

- Số định danh cá nhân: + Ông Nguyễn Văn Dũng: 001056022242 ; Cấp ngày: / /  
+ Bà Nguyễn Thị Phược: 01163027171 ; Cấp ngày: / /

- Địa chỉ thường trú: thôn Thái Bình, xã Hòa Xá, thành phố Hà Nội.
- Nơi ở hiện nay: thôn Thái Bình, xã Hòa Xá, thành phố Hà Nội.
- Số hộ gia đình, nhân khẩu đang sinh sống tại địa chỉ nơi thu hồi đất:

+ Số hộ gia đình: 1 hộ;  
+ Số nhân khẩu: 5 người;

## 2. Thông tin về thửa đất:

\* Địa chỉ thửa đất thu hồi: Thửa đất số 22, tờ bản đồ số 3, Loại đất: ONT, thôn Thái Bình, xã Hoà Xá, thành phố Hà Nội (Bản đồ phục vụ công tác BTHT&TĐC)

\* Tổng diện tích đất đang sử dụng: 80,1 m<sup>2</sup>; Trong đó:

+ Diện tích trong chỉ giới GPMB: 40,2 m<sup>2</sup>;

+ Diện tích ngoài chỉ giới GPMB: 39,9 m<sup>2</sup>;

### \* Nguồn gốc, thời gian sử dụng đất:

- Diện tích đất đang sử dụng: 80,1m<sup>2</sup>.

- Diện tích đất thu hồi thực hiện dự án: 40,2m<sup>2</sup>, được xác định có nguồn gốc:

+ 9,9m<sup>2</sup> Nhận chuyển nhượng QSD đất từ Đất nông nghiệp 5% của ông Nguyễn Ngọc Đạm chuyển về ao; loại đất ao. Sau đó gia đình đã tự ý chuyển mục đích sử dụng đất khi chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép, cụ thể là xây dựng công trình nhà ở; thời điểm từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/7/2004; theo bản đồ Quy hoạch sử dụng đất được UBND thành phố Hà Nội phê duyệt tại Quyết định số 5182/QĐ-UBND ngày 09/12/2021 về việc duyệt quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Ứng Hoà thể hiện 7,6m<sup>2</sup> có quy hoạch là đất ở. Đủ điều kiện được xem xét cấp GCN QSD đất theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 139 Luật Đất đai 2024. Áp dụng quy định tại khoản 2 Điều 5, khoản 2 Điều 9 Nghị định 88/2024/NĐ-CP ngày 25/7/2024, khoản 3 Điều 11 Nghị định 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ; điểm a khoản 3 Điều 139 Luật Đất đai, được bồi thường theo giá đất ở và phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 139 Luật Đất đai và khoản 3 Điều 11 Nghị định 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ.

+ 30,3m<sup>2</sup> là Đất lấn; thời điểm lấn từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/7/2004 (được thể hiện trong bản đồ và sổ mục kê năm 2003). Toàn bộ diện tích trên nằm trong chỉ giới quy hoạch giao thông Quốc lộ 21B; Theo bản đồ Quy hoạch sử dụng đất được UBND thành phố Hà Nội phê duyệt tại Quyết định số 5182/QĐ-UBND ngày 09/12/2021 về việc duyệt quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Ứng Hoà thể hiện: diện tích 15,0m<sup>2</sup> có quy hoạch là đất giao thông; diện tích 15,3m<sup>2</sup> có quy hoạch là đất ở. Hiện trạng đã có nhà ở và công trình phụ trợ phục vụ đời sống trên đất. Trong đó:

++ 6,6m<sup>2</sup> đủ điều kiện được xem xét cấp GCN QSD đất theo điểm a khoản 3 Điều 139 Luật Đất đai năm 2024. Áp dụng quy định tại khoản 2 Điều 5 Nghị định 88/2024/NĐ-CP ngày 25/7/2024, khoản 3 Điều 11 Nghị định 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ và điểm a khoản 3 Điều 139 Luật Đất đai được bồi thường theo giá đất ở và phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 11 Nghị định 103/2024 ngày 30/7/2024/NĐ-CP của Chính phủ.

++ 23,7m<sup>2</sup> không đủ điều kiện được xem xét cấp GCN QSD đất theo điểm a khoản 3 Điều 139 Luật Đất đai năm 2024 do nằm trong chỉ giới hành lang an toàn giao thông đường Quốc lộ 21B đã được UBND tỉnh Hà Tây ban hành Quyết định số 237-QĐ/UB ngày 15/5/1993 về mặt cắt ngang các tuyến đường bộ thuộc tỉnh Hà Tây tính từ tim đường sang mỗi bên là 16m (thuộc khoản 1 Điều 139 Luật Đất đai 2024). Được xác định là đất do UBND xã quản lý. Áp dụng quy định tại khoản 4 Điều 101 Luật Đất đai, không được bồi thường về đất.

- Diện tích đất còn lại sử dụng: 39,9m<sup>2</sup>.

## III. PHƯƠNG ÁN BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ VÀ TÁI ĐỊNH CƯ:

### 1. Bồi thường, hỗ trợ về đất và tái định cư:

#### 1.1. Bồi thường, hỗ trợ về đất bị thu hồi:

| TT                | Loại đất, vị trí thửa đất   | Đơn vị tính    | Diện tích   | Đơn giá (đ/m <sup>2</sup> )<br>Quy định tại Phụ lục số 16 Bảng giá đất ban hành kèm theo NQ số 52/2025/NQ-HĐND ngày 26/11/2025 | Hệ số điều chỉnh (K)<br>Quy định tại QĐ số 19/2026/QĐ-UBND ngày 02/02/2026 | Hệ số (K)<br>Quy định tại điểm b, khoản 2 Điều 3 NQ 52/2025/NĐ-HĐND ngày 26/11/2025 | Tỷ lệ BT, HT (%) | Thành tiền (đ)     | Ghi chú                       |
|-------------------|---|----------------|-------------|--|--|---|------------------|--------------------|-------------------------------|
| 1                 | Đất ở: VT1 đường Quốc Lộ 21B (đoạn từ xã Vân Đình đến đường tỉnh lộ 424): 9,9m <sup>2</sup> + 6,6m <sup>2</sup> | m <sup>2</sup> | 16,5        | 19.730.000   | 1,0  | 1,00  | 100%             | 325.545.000        |                               |
| 2                 | Đất do UBND xã Hòa Xá quản lý   | m <sup>2</sup> | 23,7        |  |  |   | 0%               | 0                  | Không được bồi thường, hỗ trợ |
| <b>Tổng cộng:</b> |   |                | <b>40,2</b> |  |  |   |                  | <b>325.545.000</b> |                               |

### 1.2. Tiền sử dụng đất phải nộp:

- Diện tích đất bị thu hồi thực hiện dự án đủ điều kiện bồi thường về đất: 16,5m<sup>2</sup> (nằm trong hạn mức giao đất ở (180,0m<sup>2</sup>), được quy định tại khoản 2 Điều 9 Nghị định 88/2024/NĐ-CP ngày 25/7/2024 của Chính phủ, khoản 2 Điều 195 Luật Đất đai năm 2024; Điều 13 Quyết định số 61/2024/QĐ-UBND ngày 27/9/2024 của UBND thành phố Hà Nội).

- Diện tích 16,5m<sup>2</sup> là đất chiếm, thời điểm từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/7/2004, hiện trạng trên đất công trình nhà ở và công trình phục vụ đời sống. Áp dụng quy định tại điểm a khoản 3 Điều 139 Luật Đất đai và khoản 3 Điều 11 Nghị định 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ, hộ ông Nguyễn Văn Dũng và Nguyễn Thị Phước phải nộp tiền sử dụng đất bằng 30% giá đất quy định tại Phụ lục số 16 Bảng giá đất ban hành kèm theo Nghị quyết số 52/2025/NQ-HĐND ngày 26/11/2025 của Hội đồng nhân dân thành phố Hà Nội, cụ thể đất ở vị trí 1 đường Quốc Lộ 21B (đoạn từ xã Vân Đình đến đường tỉnh lộ 424) có giá là: 19.730.000đ/m<sup>2</sup>.

#### Cụ thể số tiền phải nộp:

| TT                | Loại đất, vị trí thửa đất  | Đơn vị tính    | Diện tích   | Đơn giá (đ/m <sup>2</sup> )<br>Quy định tại Phụ lục số 16 Bảng giá đất ban hành kèm theo NQ số 52/2025/NQ-HĐND ngày 26/11/2025 | Hệ số (K)<br>Quy định tại điểm b, khoản 2 Điều 3 NQ 52/2025/NĐ-HĐND ngày 26/11/2025 | Tỷ lệ BT, HT (%) | Thành tiền (đ)    | Ghi chú |
|-------------------|--|----------------|-------------|--|---|------------------|-------------------|---------|
| 1                 | Đất ở: VT1 đường Quốc Lộ 21B (đoạn từ xã Vân Đình đến đường tỉnh lộ 424) | m <sup>2</sup> | 16,5        | 19.730.000   | 1,0   | 30%              | 97.663.500        |         |
| <b>Tổng cộng:</b> |  |                | <b>16,5</b> |  |   |                  | <b>97.663.500</b> |         |

### 1.3. Tái định cư:

- Diện tích đất bị thu hồi 40,2m<sup>2</sup>, diện tích đủ điều kiện bồi thường theo giá đất ở 16,5m<sup>2</sup>; Diện tích đất ở còn lại là 39,9m<sup>2</sup> nhỏ hơn diện tích đất tối thiểu được phép tách thửa tại địa phương (80,0m<sup>2</sup>) được quy định tại Điều 14 Quyết định số 61/2024/QĐ-UBND ngày 27/9/2024 của UBND thành phố Hà Nội; Phần diện tích đất còn lại gia đình không đồng ý thu hồi nốt, gia đình để lại tiếp tục sử dụng, sinh sống. Áp dụng quy định tại khoản 7 Điều 91, Khoản 4 Điều 111 Luật đất đai năm 2024; Điểm a Khoản 2 Điều 11 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2024 của Chính phủ; Khoản 2 Điều 4 Bản ban hành kèm theo Quyết định số 40/2026/QĐ-UBND ngày 02/4/2026 của UBND thành phố Hà Nội, không được bố trí tái định cư.

**2. Bồi thường, hỗ trợ về tài sản gắn liền với đất thu hồi:**

| TT           | Tên tài sản  | Đơn vị tính    | Quy cách tài sản |         |                  | Khối lượng | Đơn giá (đ) | Tỷ lệ BT, HT (%) | Thành tiền (đ)     | Ghi chú   |
|--------------|--|----------------|------------------|---------|------------------|------------|-------------|------------------|--------------------|---|
|              |  |                | Rộng (m)         | Dài (m) | Số tầng; Cao (m) |            |             |                  |                    |   |
| <b>A</b>     | <b>Công trình, vật kiến trúc:</b>  |                |                  |         |                  |            |             |                  |                    |   |
| 1            | Nhà 4 tầng tường xây gạch, mái bằng BTCT, trên lợp tôn   |                |                  |         |                  |            |             |                  |                    |   |
| *            | Diện tích thu hồi  | m <sup>2</sup> | 5,44             | 4,65    | 4                | 101,18     |             |                  |                    |   |
|              | <i>Trong đó:</i>   |                |                  |         |                  |            |             |                  |                    |   |
| -            | Phần xây dựng trên diện tích đất 16,5m <sup>2</sup> được bồi thường: 16,5m <sup>2</sup> x 4 tầng   | m <sup>2</sup> |                  |         |                  | 66,00      | 6.485.200   | 100%             | 428.023.200        |   |
| -            | Phần xây dựng trên diện tích đất 23,7m <sup>2</sup> không được bồi thường: 8,8m <sup>2</sup> x 4 tầng  | m <sup>2</sup> |                  |         |                  | 35,18      |             | 0%               | 0                  | Xây dựng trên đất do UBND xã quản lý, không được BT, HT |
| *            | Diện tích còn lại ảnh hưởng (đến đảm bảo chịu lực gần nhất)  | m <sup>2</sup> | 5,44             | 0,75    | 4                | 16,32      | 6.485.200   | 100%             | 105.838.464        |   |
| *            | Diện tích hoàn trả mặt tiền  | m <sup>2</sup> | 5,44             | 1,00    | 4                | 21,76      | 6.485.200   | 100%             | 141.117.952        |   |
| *            | Bể nước trong nhà 4 tầng   | m <sup>2</sup> | 4,00             | 2,20    | 1,8              | 15,84      |             | 0%               | 0                  | Đã nằm trong đơn giá bồi thường nhà 4 tầng              |
| 2            | Nhà 1 tầng, tường xây gạch 110, cao 3,5m, không có khu phụ, mái lợp tôn, nền láng xi măng (xây dựng trên diện tích đất 23,7m <sup>2</sup> không được bồi thường) | m <sup>2</sup> | 5,44             | 2,50    |                  | 13,60      |             | 0%               |                    | Xây dựng trên đất do UBND xã quản lý, không được BT, HT |
| 3            | Mái vẩy lợp tôn khung sắt (giáp đường 21B)   | m <sup>2</sup> | 5,44             | 3,00    |                  | 16,32      |             | 0%               | 0                  |   |
| 4            | Sân bê tông (giáp đường 21B)   | m <sup>2</sup> | 5,44             | 6,50    |                  | 35,36      |             | 0%               | 0                  |   |
| 5            | Giếng khoan sâu 50m  | giếng          |                  |         |                  | 2,00       |             | 0%               | 0                  |   |
| <b>Cộng:</b> |  |                |                  |         |                  |            |             |                  | <b>674.979.616</b> |   |

| <b>B</b> Cây trồng, vật nuôi là thủy sản: |           |             |  |          |             |                  |                    |  |
|---|-----------|-------------|--|----------|-------------|------------------|--------------------|--|
| TT  | Danh mục  | Đơn vị tính | Kích thước, đường kính, chiều cao, năng suất | Số lượng | Đơn giá (đ) | Tỷ lệ BT, HT (%) | Thành tiền (đ)     | Ghi chú  |
| 1   | Loộc vùng | cây         | 20cm < ĐK thân < 25cm                        | 1        |             | 0%               | 0                  | Trồng trên đất do UBND xã quản lý, không được BT, HT |
| <b>Cộng:</b>                              |           |             |  |          |             |                  | <b>0</b>           |  |
| <b>Tổng tiền (A+B):</b>                   |           |             |  |          |             |                  | <b>674.979.616</b> |  |

### 3. Các khoản bồi thường, hỗ trợ khác:

| TT                 | Khoản bồi thường, hỗ trợ   | Đơn vị tính            | Số lượng | Đơn giá (đ) | Tỷ lệ (%) | Thành tiền (đ) | Ghi chú  |
|--------------------|--|------------------------|----------|-------------|-----------|----------------|--|
| 1                  | Thưởng tiền độ bàn giao mặt bằng: (theo điểm b, Khoản 2 Điều 20 Quyết định 40/2026/QĐ-UBND ngày 02/4/2026) | Người sử dụng nhà, đất | 1        |             | 100%      | 0              |  |
| 2                  | Bồi thường chi phí di chuyển tài sản: (theo Khoản 1 Điều 10 Quyết định 40/2026/QĐ-UBND ngày 02/4/2026)     | Người sử dụng nhà, đất | 1        |             | 100%      | 0              | Gia đình không phải di chuyển chỗ ở, không được bồi thường |
| <b>Tổng tiền :</b> |  |                        |          |             |           | <b>0</b>       |  |

4. Tổng tiền bồi thường, hỗ trợ nơi thu hồi đất (1.1)+(2)+(3):

1.000.524.616 đồng

5. Số tiền nghĩa vụ tài chính về đất hộ gia đình, cá nhân phải nộp (1.2):

97.663.500 đồng

6. Tổng số tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư hộ gia đình, cá nhân được nhận (4)- (5):

902.861.116 đồng

**Bằng chữ:** Chín trăm lẻ hai triệu, tám trăm sáu mươi một nghìn, một trăm mười sáu đồng chẵn.

**Ghi chú:** Tiền thưởng tiền độ bàn giao mặt bằng theo quy định tại Điều 20, Quyết định số 40/2026/QĐ-UBND ngày 02/4/2026, người sử dụng nhà ở, đất ở bàn giao mặt bằng thi được phê duyệt, chi trả bổ sung theo các mức sau:

| Trường hợp bị thu hồi một phần đất mà không phải phá dỡ toàn bộ nhà, công trình thì được thưởng theo quy định sau: | Số tiền thưởng/người sử dụng nhà ở, đất ở |
|--|---|
| - Di chuyển, bàn giao mặt bằng trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày có quyết định thu hồi đất:                        | 15.000.000                                |
| - Di chuyển, bàn giao mặt bằng trong thời hạn từ ngày thứ 11 đến ngày thứ 20 kể từ ngày có quyết định thu hồi đất: | 10.000.000                                |
| - Di chuyển, bàn giao mặt bằng trong thời hạn từ ngày thứ 21 đến ngày thứ 30 kể từ ngày có quyết định thu hồi đất: | 5.000.000                                 |
| - Di chuyển, bàn giao mặt bằng sau 30 kể từ ngày có quyết định thu hồi đất:  | 0   |

