

**ỦY BAN NHÂN DÂN
XÃ PHÙ ĐỔNG**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

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

Khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án Tiểu dự án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thực hiện giải phóng mặt bằng dự án: Nâng cấp tuyến đường vận tải thủy sông Đuống (cầu đường sắt Đuống) trên địa bàn huyện Gia Lâm

(Kèm theo Quyết định số /QĐ-UBND ngày / /2025 của UBND xã Phù Đổng)

I. HỌ VÀ TÊN NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT, SỞ HỮU TÀI SẢN THU HỒI:

HS: 13

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

Ông Nguyễn Xuân Cương – bà Ngô Thị Phương

- Nơi ở hiện tại: Số 30/24/31 Hà Huy Tập, xã Phù Đổng, TP Hà Nội

- Số định danh cá nhân: 001087003153

- Địa chỉ nơi thu hồi đất: Thôn Đuống 2, xã Phù Đổng, TP Hà Nội.

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

+ Số hộ gia đình (số cặp vợ chồng): 1 hộ;

+ Số nhân khẩu: 5 người;

- Tổng diện tích đất đang sử dụng: 51,00 m²;

Trong đó:

+ Diện tích trong chỉ giới GPMB: 43,90 m²; - Loại đất: Đất ở

+ Diện tích ngoài chỉ giới GPMB: 7,10 m²; - Loại đất: Đất ở

- Vị trí thửa đất: Thửa đất số 47(1)-5 tờ bản đồ số 35 thuộc Vị trí 3 đường Hà Huy Tập; Khoảng cách đến đường có tên từ 200m đến 300m.

- Nguồn gốc, quá trình sử dụng đất:

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

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

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

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

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

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

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

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

Thửa 47(1)-6 với diện tích 40 m² – CSD Trần Thanh Bảo – Trần Thị Phương được cấp GCN QSD đất số CA 703795

Thửa 47(1)-7 với diện tích 43,3 m² – CSD Nguyễn Văn Nam – Nguyễn Thị Phẩm được cấp GCN QSD đất số CB 783009

Thửa 47(1)-8 với diện tích 35 m² – đất ở đô thị – CSD Nguyễn Mạnh Hường – Nguyễn Thị Thu Giang được cấp GCN QSD đất số CB 783993

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

Năm 2025, công ty cổ phần tư vấn khảo sát và đo đạc Đông Dương lập thửa 47 có tổng diện tích hiện đo là 416 m² tăng 3,5 m² là sai số đo đạc, cụ thể:

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

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

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

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

Thửa đất 47(1)-5 có diện tích hiện đo là 51 m² bằng so với GCNQSD đất đã cấp.

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

Thửa đất 47(1)-7 có diện tích hiện đo là 43,3 m² bằng so với GCNQSD đất đã cấp
 Thửa đất 47(1)-8 có diện tích hiện đo là 35 m² bằng so với GCNQSD đất đã cấp
 Ngõ đi chung có diện tích hiện đo là 44 m² bằng so với GCN QSD đất đã cấp
 Ngày 25/3/2025, gia đình ông Cương có đơn đề nghị thu hồi nốt phần diện tích còn lại là 7,1 m².

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

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

Tiền bồi thường (giá trị quyền sử dụng đất) của diện tích đất thu hồi				Bồi thường bằng đất ở hoặc nhà ở chung cư (nếu có)					Số tiền chênh lệch giữa tiền bồi thường đất thu hồi và tiền đất, nhà ở TĐC được bố trí (đồng)		Ghi chú
Diện tích (m ²)	Đơn giá (đồng/m ²)	Tỷ lệ BT, HTr (%)	Thành tiền 1 (đồng)	Diện tích (m ²)	Địa điểm tái định cư	Vị trí thửa đất tái định cư	Đơn giá (đồng/m ²)	Thành tiền 2 (đồng) (1.2)	Người có đất thu hồi được nhận (nếu (4) > (9)) (1.3)	Người có đất thu hồi phải nộp (nếu (4) < (9)) (1.4)	
(1)	(2)	(3)	(4=1x2x3)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9=5x8)	(10=4-9)	(11=9-4)	(12)
43,9	28.967.400	100%	1.271.668.860	80	Khu tái định cư Kim Sơn, xã Thuận An	CL8-29	18.827.000	1.506.160.000		28.822.600	Đất ở
7,1	28.967.400	100%	205.668.540								
Tổng tiền (1.1)			1.477.337.400	80				1.506.160.000		28.822.600	

Căn cứ pháp lý thực hiện:

- Điều 95 Luật Đất đai năm 2024.
- Giá đất cụ thể làm căn cứ tính tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án: Nâng cấp tuyến vận tải thủy sông Đuống (cầu đường sắt Đuống) tại Quyết định số 2041/QĐ-UBND ngày 05/5/2025 của UBND huyện Gia Lâm.

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

2.1. Nhà ở, công trình xây dựng, vật kiến trúc

Nhà ở, công trình xây dựng, vật kiến trúc	Quy cách tài sản	Đơn vị tính	Khối lượng	Trên loại đất	Hợp pháp	Không hợp pháp	Đơn giá (đ)	Tỷ lệ BT(%)	Thành tiền (đ)	Căn cứ pháp lý thực hiện	Ghi chú
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)
1. Trụ cổng	0,35x0,35x2,2x2 trụ	m ³	0,54	Đất ở	x		3.480.000	100%	1.879.200	Thông báo số 661/TB-VP ngày 11/10/2025 của UBND Thành phố	Vận dụng đơn giá tại Biên bản ngày 22/5/2017 của phòng QLĐT
2. Cánh cửa sắt	3,3x2,2	m ²	7,26	Đất ở	x		551.500	100%	4.003.890		Vận dụng đơn giá hoa sắt
3. Hoa sắt trên cửa sắt	4x1,2	m ²	4,8	Đất ở	x		551.500	100%	2.647.200		
- Hoa sắt 2 bên hông	1,71x2,2x2 bên	m ²	7,52	Đất ở	x		551.500	100%	4.147.280		
4. Tường xây gạch 110 cao 1,2m	1,71x1,2x2 bên	m ²	4,1	Đất ở	x		707.600	100%	2.901.160		
5. Trên mái vẩy nhựa, dưới sân lát gạch đỏ (DT sân = DT mái vẩy)	2,06x4	m ²	8,24	Đất ở	x		290.900	100%	2.397.016		
- Sân lát gạch đỏ (DT sân = DT mái vẩy)		m ²	8,24	Đất ở	x		294.000	100%	2.422.560		
6. Nhà 3 tầng mái bằng BTCT											Bồi thường toàn bộ do GD đề nghị thu hồi nốt DT đất còn lại

- Tầng 1	4x10,2	m ²	40,8	Đất ở	x		6.247.400	100%	254.893.920	Thông báo số 661/TB-VP ngày 11/10/2025 của UBND Thành phố	
DT tầng 1 vào chỉ giới GPMB	(9,11+8,74)x4/2	m ²	35,7								
- Tầng 2	11,86x4	m ²	47,44	Đất ở	x		6.247.400	100%	296.376.656	Thông báo số 661/TB-VP ngày 11/10/2025 của UBND Thành phố	
DT tầng 2 vào chỉ giới GPMB	47,44-7,1	m ²	40,34								
- Tầng 3										:	
+ Phía trước: Nhà 1 tầng, tường xây gạch 110 bờ trụ, cao >3m mái lợp tôn, nền lát gạch, không có khu phụ	8,46x4	m ²	33,84	Đất ở	x		2.383.200	100%	80.647.488	Thông báo số 661/TB-VP ngày 11/10/2025 của UBND Thành phố	
+ Phía sau: Trên mái vẩy lợp tôn, dưới sân lát gạch đỏ (DT mái vẩy = DT sân)	3,4x4	m ²	13,6								
(+) DT mái vẩy		m ²	13,6	Đất ở	x		463.300	100%	6.300.880	Thông báo số 661/TB-VP ngày 11/10/2025 của UBND Thành phố	
(+) DT mái vẩy vào chỉ giới GPMB	13,6-7,1	m ²	6,5								
(+) DT sân lát gạch đỏ		m ²	13,6	Đất ở	x		294.000	100%	3.998.400	Thông báo số 661/TB-VP ngày 11/10/2025 của UBND Thành phố	
(+) DT sân lát gạch đỏ vào chỉ giới GPMB	13,6-7,1	m ²	6,5								
+ Tường xây gạch 110 xung quanh	3,4x2,5+(4+3,4)x1	m ²	15,9	Đất ở	x		707.600	100%	11.250.840	Thông báo số 661/TB-VP ngày 11/10/2025 của UBND Thành phố	
+ Tường xây gạch 110 xung quanh vào chỉ giới GPMB	1,85x2,5+1,46x1	m ²	6,08								
7. Giếng khoan (ngoài chỉ giới GPMB)	h > 25m	giếng	1	Đất ở	x		3.604.700	100%	3.604.700	Thông báo số 661/TB-VP ngày 11/10/2025 của UBND Thành phố	Bồi thường do GD đề nghị thu hồi nốt DT đất còn lại
Tổng tiền:									677.471.190		

2.2. Cây trồng, vật nuôi là thủy sản:

Cây trồng, vật nuôi	Quy cách	Đơn vị tính	Khối lượng	Trên loại đất	Hợp pháp	Không hợp pháp	Đơn giá (đ)	Tỷ lệ BT(%)	Thành tiền (đ)	Căn cứ pháp lý thực hiện	Ghi chú
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)
Tổng tiền:									0		
Tổng tiền (2.1+2.2)									677.471.190		

*** Ghi chú:**

- Đơn giá nhà ở, công trình xây dựng, vật kiến trúc áp dụng tại Quyết định số 01/2025/QĐ-UBND ngày 15/01/2025, Quyết định số 51/2025/QĐ-UBND ngày 21/8/2025 của UBND thành phố Hà Nội.
- Đơn giá cây trồng, vật nuôi là thủy sản áp dụng tại Thông báo số 275/TB-SNN ngày 31/12/2024 của Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn thành phố Hà Nội.

3. Các khoản bồi thường, hỗ trợ khác

Khoản bồi thường, hỗ trợ	Đơn vị tính	Khối lượng	Đơn giá (đ)	Thành tiền (đ)	Căn cứ pháp lý thực hiện	Ghi chú
(1)	(2)	(3)	(4)	(5=3x4)	(6)	(7)
3.1. Bồi thường phí di chuyển tài sản	Chủ sử dụng	01	10.000.000	10.000.000	Khoản 1, Điều 10 QĐ số 56/2024/QĐ-UBND ngày 06/9/2024 của UBND thành phố Hà Nội	
3.2. Thường tiền độ bàn giao mặt bằng đối với diện tích đất ở thu hồi	Chủ sử dụng	01	5.000.000	5.000.000	Điểm a, Khoản 2, Điều 18 QĐ số 56/2024/QĐ-UBND ngày 06/9/2024 của UBND thành phố Hà Nội	Bàn giao mặt bằng trước ngày quy định từ 16 ngày trở lên
3.3. Hỗ trợ tái định cư				28.822.600	Điểm đ, Khoản 1, Điều 108, Khoản 8 Điều 111 Luật đất đai năm 2024	
Tổng tiền				43.822.600		

4. Tổng tiền bồi thường, hỗ trợ = (1.1)+2+3:

2.198.631.190 đồng

5. Số tiền sử dụng đất tái định cư phải nộp (1.2):

1.506.160.000 đồng

6. Số tiền bồi thường, hỗ trợ được nhận sau khi đối trừ tiền sử dụng đất tái định cư = 4-5:

692.471.190 đồng

Bằng chữ: Sáu trăm chín mươi hai triệu, bốn trăm bảy mươi mốt nghìn, một trăm chín mươi đồng