

**ỦY BAN NHÂN DÂN
XÃ PHÙ ĐỔNG**

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

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

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)

HS: 50

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

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

Bà Đỗ Thị Bấy

- Địa chỉ đăng ký hộ khẩu thường trú: 34/24/31 Hà Huy Tập, xã Phù Đổng, TP. Hà Nội

- Số định danh cá nhân: 001169040400

- 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): 2 hộ;

+ Số nhân khẩu: 5 người;

- Tổng diện tích đất đang sử dụng: 36,2 m²;

Trong đó:

+ Diện tích trong chi giới GPMB: 36,2 m²; - Loại đất: Đất ở

+ Diện tích ngoài chi giới GPMB: 0 m²; - Loại đất: Đất ở

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

- Nguồn gốc, quá trình sử dụng đất:

Theo hồ sơ cấp GCN QSD đất, nguồn gốc đất bà Đỗ Thị Bấy là được chia tách từ GCN QSD đất cấp cho bà Ngô Thị Huyền năm 2002. Nguồn gốc ban đầu của thửa đất là đất của bà Lê Thị Loan sử dụng ở từ năm 1954 (không có giấy tờ). Năm 1978 bà Ngô Thị Huyền mua của bà Lê Thị Loan (không có giấy tờ mua bán).

Bản đồ đo vẽ năm 1993-1994 thửa đất được thể hiện tại thửa đất số 59 tờ bản đồ số 35 với diện tích 351m², có thể hiện công trình trên đất. Sổ dã ngoại lập kèm theo đăng ký kê khai mang tên bà Ngô Thị Huyền tại thửa đất số 59 tờ bản đồ số 35 diện tích 351 m², đất thổ cư.

Tại biên bản phân loại hồ sơ cấp GCN QSHNƠ & QSD ĐO ngày 15/7/2001 và sơ đồ đề nghị cấp thể hiện diện tích thửa đất của gia đình bà Huyền đề nghị cấp GCN là 348 m² gồm 180 m² đất ở + 168 m² đất vườn.

(Có hồ sơ kèm theo)

Ngày 3/4/2002, UBND thành phố Hà Nội cấp GCN QSD đất số 10119050831 cho bà Ngô Thị Huyền – ông Trần Văn Thanh (đã chết) tại thửa đất số 59 tờ bản đồ số 35 với diện tích 180 m² đất ở đô thị (đã được cấp GCN theo quyết định số 2209/QĐ-UB). Tại trang 2 trên GCN QSD đất có thể hiện tổng diện tích thửa đất là 348m² gồm 180 m² đất ở đô thị + 168 m² đất vườn liền kề. Phần diện tích 168 m² đất vườn chưa được công nhận QSD đất.

Thửa đất được chia tách thành 02 thửa gồm thửa đất số 118 tờ bản đồ số 28 được Sở Tài nguyên và môi trường Hà Nội cấp GCN QSD đất số DD 124668 với 36m² đất ở đô thị CSD bà Đỗ Thị Bấy + Thửa đất số 59 tờ bản đồ số 35 được UBND thành phố Hà Nội cấp GCN QSD đất số 10119050831 cho bà Ngô Thị Huyền – ông Trần Văn Thanh (đã chết) diện tích còn lại sau khi chuyển nhượng 312 m² gồm 145 m² đất ở đô thị + 168 m² đất vườn.

Hiện đo thửa đất có tổng diện tích 350,2m² gồm thửa đất số 118 tờ bản đồ số 28 diện tích 36,2 m² đất ở đô thị + thửa đất số 59 tờ bản đồ số 35 diện tích 314 m².

Tổng diện tích hiện đo tăng 2,2m² so với GCN QSD đất đã cấp là do sai số đo đạc cụ thể thửa 118 CSD bà Đỗ Thị Bấy tăng 0,2m² + thửa 59 CSD bà Ngô Thị Huyền tăng 2 m².

Tổng diện tích hiện đo giảm 0,8 m² so với bản đồ đo vẽ năm 1993-1994 là do sai số đo đạc (có bản chồng ghép hiện trạng trên nền bản đồ 1993-1994).

Diện tích đất trong hành lang giải tỏa 36,2 m² có 36 m² đã được cấp GCN QSD đất + 0,2 m² sai số tính toán trong quá trình đo đạc chưa được công nhận QSD đất.

Đề nghị công dân bổ sung nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước đối với diện tích 0,2 m² sai số (Lệ phí trước bạ và thuế thu nhập cá nhân).

- Diện tích đất còn lại ngoài chi giới GPMB: 0m²

Vậy, diện tích thu hồi là 36,2 m² trong đó 36 m² đã được cấp GCN QSD đất + 0,2 m² sai số tính toán trong quá trình đo đạc chưa được cấp QSD đất

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)
36	28.967.400	100%	1.042.826.400	80	Khu tái định cư Kim Sơn, xã Thuận An	CL2-08	18.827.000	1.506.160.000		457.540.120	Đất ở
0,2	28.967.400	100%	5.793.480								Đất ở sai số đo đạc
Tổng tiền (1.1)			1.048.619.880	80				1.506.160.000		457.540.120	

Căn cứ pháp lý thực hiện:

- Điều 95 Luật Đất đai năm 2024.

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

- Biên bản về việc bóc thăm vị trí thửa đất tái định cư cho các hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi đất tại xã Phù Đổng để thực hiện dự ánTiểu dự án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thực hiện giải phóng mặt bằng dự án: Nâng cấp tuyến đường vận tải thủy sông Đuống (cầu đường sắt Đuống) trên địa bàn huyện Gia Lâm ngày 30/10/2025.

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

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

Nhà ở, công trình xây dựng, vật kiến trúc	Quy cách tài sản	Đơn vị tính	Khối lượng	Trên loại đất	Hợp pháp	Không hợp pháp	Đơn giá (đ)	Tỷ lệ BT, HT (%)	Thành tiền (đ)	Căn cứ pháp lý thực hiện	Ghi chú
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)
1. Nhà 3 tầng BTCT, mái lợp tôn											
- Tầng 1, tầng 2 mái BTCT	3,5 x 10,3 x 2 tầng	m2	72,1	Đất ở	x		6.247.400	100%	450.437.540	Thông báo số 661/TB-VP ngày 11/10/2025 của UBND Thành phố	
- Tầng 3:											
+ Nhà 1 tầng, mái BTCT, không khu phụ	3,5 x 2,2	m2	7,7	Đất ở	x		3.627.000	100%	27.927.900	Thông báo số 661/TB-VP ngày 11/10/2025 của UBND Thành phố	
+ Sân lát gạch đỏ	(4,2 x 3,2) + (3,6 x 3,2)	m2	24,96	Đất ở	x		294.000	100%	7.338.240		
+ Tường xây gạch 110	(0,96 x 4,3) x 2 + (0,96 x 3,5) + (0,96 x 3,8) x 2 + (0,96 x 3,5)	m2	22,27	Đất ở	x		707.600	100%	15.758.252		
+ Mái vẩy lợp tôn	3,5 x 10,6	m2	37,1	Đất ở	x		463.300	100%	17.188.430		
+ Lưới B40 trên tường 110	(4,3 + 4,3 + 3,5) x 2	m2	24,2	Đất ở	x		272.700	100%	6.599.340		
+ Mái vẩy lợp tôn trước cửa nhà	3,5 x 0,6	m2	2,1	Đất công		x	463.300	0%	0	Khoản 2 Điều 105 Luật Đất đai 2024	
Giếng khoan	sâu >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	
Tổng tiền:									528.854.402		

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)									528.854.402		

*** 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				457.540.120	Điểm d, Khoản 1, Điều 108, Khoản 8 Điều 111 Luật đất đai năm 2024; Văn bản số 6875/SNNMT-QHKHSDD ngày 17/9/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Hà Nội	
Tổng tiền				472.540.120		

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

Khoản nghĩa vụ tài chính	Diện tích (m2)	Loại đất	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ BT(%)	Thành tiền	Căn cứ pháp lý thực hiện	Ghi chú
Tiền sử dụng đất hộ gia đình, cá nhân phải nộp	0,2	Đất ở	28.967.400	2,5%	144.837	- Điều 17 Thông tư 92/2015/TT-BTC ngày 15/6/2015 của Bộ Tài chính. - Khoản 1 Điều 8 Nghị định 10/2022/NĐ-CP ngày 15/01/2022 của Chính phủ.	

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

2.049.869.565 đồng

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

1.506.160.000 đồng

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

543.709.565 đồng

Bằng chữ: Năm trăm bốn mươi triệu, bảy trăm linh chín nghìn, năm trăm sáu mươi năm đồng