

**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)

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

HS: 68

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

- Số 22G Hà Huy Tập, xã Phù Đổng, TP. Hà Nội

- Số định danh cá nhân: 001096001356

- 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: 1 người;

- Tổng diện tích đất đang sử dụng: 44,1 m²;

Trong đó:

+ Diện tích trong chi giới GPMB: 44,1 m²; - Loại đất: Đất ở + Đất công

+ Diện tích ngoài chi giới GPMB: 0 m²;

- Vị trí thửa đất: Thửa đất số 28(1) tờ bản đồ số 35 thuộc vị trí 2 đường Hà Huy Tập; Khoảng cách đến đường có tên dưới 200m

- Nguồn gốc, quá trình sử dụng đất:

Theo hồ sơ cấp GCN QSD đất, nguồn gốc đất ông Trương Bá Toàn là đất thổ cư cũ của gia đình cụ Trương Bá Tiên sử dụng từ năm 1938. Đến năm 1973, ông Trương Bá Tiên để thừa kế cho con trai là Trương Bá Xứng.

Ngày 15/9/2006, UBND huyện Gia Lâm cấp GCN QSD đất số AĐ 610535 cho ông Trương Bá Xứng – bà Nguyễn Thị Nhân tại thửa đất số 28 tờ bản đồ số 35 với diện tích 88,7 m² đất ở

đô thị. Năm 2012, thửa đất được chia tách thành 02 thửa gồm Thửa đất số 28(1) tờ bản đồ số 35 CSD ông Trương Quang Trung được UBND huyện Gia Lâm cấp GCN QSD đất số BG 125278 với diện tích 42,6m² đất ở đô thị + Thửa đất số 28(2) tờ bản đồ số 35 CSD ông Trương Bá Hoàng được UBND huyện Gia Lâm cấp GCN QSD đất số BG 125179 với diện tích 46,1m² đất ở đô thị.

Năm 2021, ông Trương Quang Trung tặng cho ông Trương Bá Toàn toàn bộ phần diện tích tại thửa đất số 28(1) tờ bản đồ số 35.

Nguyên nhân biến động thửa đất như sau: Căn cứ theo hồ sơ kỹ thuật thửa đất do Công ty Cổ phần tư vấn đo đạc địa chính lập thì ranh giới thửa đất của gia đình ông Trương Bá Toàn có biến động về kích thước và diện tích. Cụ thể:

Tổng diện tích thửa đất số 28 là 91,3 m² gồm

+ Thửa đất số 28(2) – CSD ông Trương Bá Hoàng có diện tích hiện đo là 47,2 m² tăng 1,1 m² so với GCN đã cấp do lấn chiếm.

+ Thửa đất số 28(1) – CSD ông Trương Bá Toàn có diện tích hiện đo là 44,1 m² tăng 1,5 m² do 0,9 m² lấn chiếm + 0,6 m² sai số đo đạc.

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

Vậy, diện tích đất thu hồi là 44,1 m² trong đó có 42,6m² đất ở đã cấp GCN QSD đất và 1,5 m² chưa được cấp GCN (0,9 m² lấn chiếm + 0,6 m² sai số đo đạc).

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)	(10)
42,6	38.843.000	100%	1.654.711.800	80	Khu tái định cư Kim Sơn, xã Thuận An	CL2-04	18.827.000	1.506.160.000	171.857.600		Đất ở
0,6	38.843.000	100%	23.305.800								Đất ở sai số đo đạc
0,9		0%									Đất công
Tổng tiền (1.1)			1.678.017.600	80			1.506.160.000	171.857.600			

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.

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

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

2.1. Nhà ở, công trình xây dựng, vật kiến trúc: Xây dựng trên đất của gia đình và đất của ông Trương Bá Hoàng:

Nhà ở, công trình xây dựng, vật kiến trúc	Quy cách tài sản	Đơn vị tính	Khối lượng	Trên loại đất	Hợp pháp	Không hợp pháp	Đơn giá (đ)	Tỷ lệ BT, HT (%)	Thành tiền (đ)	Căn cứ pháp lý thực hiện	Ghi chú
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)
(1). Nhà 3 tầng mái bằng BTCT trên lợp tôn											
- Tầng 1	(8,8+8,2)/2 x4,3	m2	36,55	Đất ở	x		6.247.400	100%	228.342.470	Thông báo số 661/TB-VP ngày 11/10/2025 của UBND Thành phố	
- Diện tích tầng 2 + tầng 3	[36,55+(0,4x4,3)/2]x2 tầng	m2	74,82								
+ DT ngoài GCN (ngoài HSKT) (1.3)	(0,4x 4,3)/2 x 2 tầng	m2	1,72	Đất công		x	6.247.400	0%	0	Khoản 2 Điều 105 Luật Đất đai 2024	
+ DT trong GCN	74,82-1,72	m2	73,1	Đất ở	x		6.247.400	100%	456.684.940	Thông báo số 661/TB-VP ngày 11/10/2025 của UBND Thành phố	
- Ban công tầng 2 + ban công tầng 3 có mái che BTCT	1,2 x 2,3 x2 tầng	m2	5,52	Đất ở	x		6.247.400	100%	34.485.648	Thông báo số 661/TB-VP ngày 11/10/2025 của UBND Thành phố	
- Trên ban công tầng 2:											
+ Hàng rào khung sắt góc lưới B40	(4,3+1,8) x1,5	m2	9,15	Đất ở	x		272.700	100%	2.495.205	Thông báo số 661/TB-VP ngày 11/10/2025 của UBND Thành phố	
+ Hoa sắt treo lan	0,6x2,3 + 1,8x2	m2	4,98	Đất ở	x		551.500	100%	2.746.470	Thông báo số 661/TB-VP ngày 11/10/2025 của UBND Thành phố	
(1.2) Sau tầng 2,3 có hoa sắt bảo vệ cửa sổ (ngoài HSKT)	(0,4x2+1,5)x1,8 x2 tầng	m2	8,28	Đất công		x	551.500	0%	0	Khoản 2 Điều 105 Luật Đất đai 2024	
(2) Nhà bán mái, mái lợp tôn, tường xây gạch 110 cao >3m, nền lát gạch đỏ:	(2,26+1,82)x4,3/2	m2	8,77								
- DT trong GCN	8,77-0,98	m2	7,79	Đất ở	x		1.325.900	100%	10.328.761	Thông báo số 661/TB-VP ngày 11/10/2025 của UBND Thành phố	
- DT ngoài GCN	0,08+0,9	m2	0,98	Đất công		x	1.325.900	0%	0	Khoản 2 Điều 105 Luật Đất đai 2024	

(3) Giếng khoan	Sâu > 25m	cái	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:									738.688.194	

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)
Ngọc Lan	ĐK thân > 40cm	cây	1	Đất ở	x		504.000	100%	504.000		
Tổng tiền:									504.000		
Tổng tiền (2.1+2.2)									739.192.194		

*** 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
Tổng tiền				15.000.000		

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

2.432.209.794 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 trừ tiền sử dụng đất tái định cư = 4 - 5:

926.049.794 đồng

Bằng chữ: Chín trăm hai mươi sáu triệu, bốn mươi chín nghìn, bảy trăm chín mươi tư đồng