

Số: /TTr-BQLDA
(Dự thảo)

Hà Đông, ngày tháng năm 2025



TỜ TRÌNH

Đề nghị thẩm định dự thảo phương án điều chỉnh BTHT&TĐC đối với hộ gia đình ông (bà) Đỗ Thị Sinh-Trịnh Ngọc Đoàn, địa chỉ số 4, Khu TT Dược QK 3, có diện tích đất nằm trong quy hoạch dự án Cải thiện hệ thống tiêu nước khu vực phía Tây Hà Nội (Trạm bơm tiêu Yên Nghĩa), địa bàn phường Hà Đông, thành phố Hà Nội

Kính gửi:

- Ủy ban nhân dân phường Hà Đông;
- Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị.

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024;

Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định 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;

Căn cứ Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 Quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai;

Căn cứ Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính Phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai;

Căn cứ Quyết định số 56/2024/QĐ-UBND ngày 06/9/2024 của UBND thành phố Hà Nội 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;

Căn cứ Quyết định số 38/2025/QĐ-UBND ngày 30/6/2025 của UBND thành phố Hà Nội về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 56/2024/QĐ-UBND ngày 06/9/2024 của UBND Thành phố quy định một số nội dung về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Hà Nội;

Căn cứ Quyết định số 30/2019/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của UBND thành phố Hà Nội ban hành Quy định và bảng giá các loại đất trên địa bàn thành phố Hà Nội áp dụng từ ngày 01/01/2020 đến hết ngày 31/12/2024;

Căn cứ Quyết định số 01/QĐ-UBND ngày 15/1/2025 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 khi Nhà nước

thu hồi đất trên địa bàn thành phố Hà Nội; Quyết định số 51/QĐ-UBND ngày 21/8/2025 của UBND thành phố Hà Nội về việc sửa đổi Quyết định số 01/QĐ-UBND ngày 15/1/2025;

Căn cứ Quyết định 71/2024/QĐ-UBND ngày 20/12/2024 của UBND thành phố Hà Nội Về việc điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung Quyết định số 30/2019/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2019 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội về việc ban hành quy định và bảng giá các loại đất trên địa bàn thành phố Hà Nội áp dụng từ ngày 01/01/2020 đến ngày 31/12/2024 được sửa đổi, bổ sung tại Quyết định số 20/2023/QĐ-UBND ngày 07 tháng 9 năm 2023 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội;

Căn cứ Quyết định số 1834/QĐ-UBND ngày 23/02/2013 của UBND thành phố Hà Nội V/v phê duyệt dự án đầu tư Cải thiện hệ thống tiêu nước khu vực phía tây Hà Nội (Trạm bơm tiêu Yên Nghĩa), giai đoạn 1;

Căn cứ Quyết định số 743/QĐ-UBND ngày 13/02/2019 của UBND thành phố Hà Nội V/v phê duyệt điều chỉnh dự án đầu tư Cải thiện hệ thống tiêu nước khu vực phía tây thành phố Hà Nội (Trạm bơm tiêu Yên Nghĩa) - Giai đoạn 1;

Căn cứ Quyết định số 7228/QĐ-UBND ngày 02/12/2013 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt Chỉ giới đường đỏ đường kè tuyến kênh La Khê và đường giao thông hai bên dọc kênh thuộc dự án Cải thiện hệ thống tiêu nước phía Tây thành phố Hà Nội (Trạm bơm tiêu Yên Nghĩa) tỷ lệ 1/500 quận Hà Đông, huyện Hoài Đức, Hà Nội;

Căn cứ Quyết định số 3109/QĐ-UBND ngày 13/6/2024, UBND thành phố về việc phê duyệt điều chỉnh thời gian thực hiện dự án đầu tư Cải thiện hệ thống tiêu nước khu vực phía Tây thành phố Hà Nội (Trạm bơm tiêu Yên Nghĩa);

Căn cứ Biên bản xác định mốc giới ngày 17/10/2018, giữa Sở Tài nguyên và Môi trường Hà Nội và Ban Duy tu các công trình nông nghiệp và Phát triển nông thôn thuộc Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Hà Nội;

Thực hiện Văn bản số 3388/SXD-QLN ngày 23/5/2023 của Sở Xây dựng về việc quỹ nhà tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng thực hiện dự án Trạm bơm tiêu Yên Nghĩa, quận Hà Đông;

Căn cứ Quyết định số 423/QĐ-SXD ngày 04/7/2023 của Sở Xây dựng về việc phê duyệt giá bán nhà chung cư tái định cư năm 2023 đối với nhà NO6 và NO7 khu 5,3ha phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy để phục vụ công tác GPMB trên địa bàn Thành phố Hà Nội;

Thực hiện Văn bản số 4913/SXD-QLN ngày 07/7/2023 của Sở xây dựng về việc thông báo diện tích, vị trí căn hộ tái định cư dự án Trạm bơm tiêu Yên Nghĩa;

Căn cứ Quyết định số 5374/QĐ-UBND ngày 05/8/2023 của UBND quận Hà Đông về việc phê duyệt Quy chế của Hội đồng BTHT&TĐC về việc bốc thăm vị trí nhà tái định cư tại Nhà N06 và N07 khu 5,03ha Dịch Vọng, quận Cầu

Giấy đề thực hiện dự án: Cải thiện hệ thống tiêu nước khu vực phía Tây thành phố Hà Nội (Trạm bơm tiêu Yên Nghĩa), thuộc địa bàn quận Hà Đông,

Căn cứ kết quả kiểm đếm của Tổ công tác GPMB dự án; Giấy xác nhận về nguồn gốc, quá trình sử dụng đất, các tài sản gắn liền với đất bị thu hồi và số nhân khẩu đang trực tiếp sinh sống tại địa điểm thu hồi đất của UBND phường Quang Trung, Hà Cầu;

Căn cứ Quyết định số 7488/QĐ-UBND ngày 29/12/2023 của UBND quận Hà Đông về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư chi tiết khi Nhà nước thu hồi đất đối với hộ gia đình ông (bà) Đỗ Thị Sinh - Trịnh Ngọc Đồn có diện tích đất nằm trong quy hoạch dự án Cải thiện hệ thống tiêu nước khu vực phía tây thành phố Hà Nội (Trạm bơm tiêu Yên Nghĩa), thuộc địa bàn phường Quang Trung, quận Hà Đông;

Căn cứ kết quả biên bản bốc thăm vị trí nhà tái định cư ngày 03/1/2025 của HĐBTHT & TĐC quận Hà Đông;

Căn cứ Văn bản số 9903/STNMT-QHKHSDĐ ngày 06/12/2024 của Sở Tài nguyên & Môi trường về việc giải quyết vướng mắc trong công tác giải phóng mặt bằng thực hiện dự án Trạm bơm tiêu Yên Nghĩa thuộc địa bàn quận Hà Đông;

Căn cứ Văn bản số 297/UBND-TNMT ngày 25/01/2025 của UBND thành phố Hà Nội về việc chính sách hỗ trợ khi thực hiện công tác thu hồi đất, giải phóng mặt bằng thực hiện dự án Trạm bơm tiêu Yên Nghĩa thuộc địa bàn quận Hà Đông;

Căn cứ Văn bản số 338/TB-VP ngày 30/5/2025 về việc thông báo ý kiến kết luận của Phó Chủ tịch UBND Thành phố Nguyễn Trọng Đông tại cuộc họp nghe báo cáo việc giải quyết các vướng mắc trong công tác giải phóng mặt bằng đối với Dự án Trạm bơm tiêu Yên Nghĩa, quận Hà Đông;

Căn cứ văn bản số 3570/STNMT-QHKHSDĐ ngày 19/6/2025 của Sở Tài nguyên & Môi trường về việc vướng mắc khi thực hiện giải phóng mặt bằng dự án Trạm bơm tiêu Yên Nghĩa, quận Hà Đông;

Căn cứ Quyết định số 892/QĐ-UBND ngày 22/2/2025 của UBND thành phố Hà Nội về việc giải quyết khiếu nại của ông (bà) Đỗ Thị Sinh - Trịnh Ngọc Đồn địa chỉ số 04, Khu Tập thể được quân khu 3, tổ dân phố số 7, phường Quang Trung, quận Hà Đông;

Căn cứ bản án số 297/2025/HC-ST ngày 27/6/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội về việc khiếu kiện các Quyết định hành chính trong lĩnh vực đất đai;

Căn cứ Biên bản ngày 23/10/2025 giữa Ban QLDA đầu tư - hạ tầng và phòng kinh tế, hạ tầng và đô thị về kết quả rà soát, thống nhất hỗ trợ theo Thông báo số 297/TB-UBND ngày 25/01/2025 của UBND thành phố;

Ban QLDA Đầu tư - Hạ tầng phường Hà Đông trình UBND phường Hà Đông, phòng Kinh tế, Hạ tầng & Đô thị thẩm định dự thảo bổ sung phương án BTHT và tái định cư với hộ ông (bà) Đỗ Thị Sinh - Trịnh Ngọc Đồn cụ thể như sau:

I. LÝ DO ĐIỀU CHỈNH PHƯƠNG ÁN BTHT VÀ TÁI ĐỊNH CƯ:

1. Thực hiện Quyết định giải quyết khiếu nại của UBND thành phố và bản án của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

- Ngày 22/2/2025, UBND thành phố Hà Nội ban hành Quyết định số 892/QĐ-UBND về việc giải quyết khiếu nại của ông (bà) Đỗ Thị Sinh, ở số 04, Khu Tập thể được quân khu 3, tổ dân phố số 7, phường Quang Trung, quận Hà Đông (lần hai). Tại Điều 2 của Quyết định thể hiện: *Giao Chủ tịch UBND quận Hà Đông: Xem xét áp dụng chính sách hỗ trợ khác về đất đối với gia đình bà Đỗ Thị Sinh theo chính sách được UBND Thành phố chỉ đạo tại Văn bản số 297/UBND - TNMT ngày 25/01/2025.*

- Ngày 27/6/2025, Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội có Bản án số 297/2025/HC-ST về việc khiếu kiện các Quyết định hành chính trong lĩnh vực đất đai. Nội dung quyết định: Xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị Sinh yêu cầu hủy Quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư số 7488/QĐ-UBND ngày 29/12/2023.

Theo nhận định của bản án thể hiện:

"Về đất: Diện tích đất bị thu hồi 132,1m², Ủy ban nhân dân quận Hà Đông xác định đất có nguồn gốc là đất hành lang bảo vệ công trình thủy lợi kênh La Khê. Hộ gia đình bà Đỗ Thị Sinh không được bồi thường, hỗ trợ về đất.

Tuy nhiên, căn cứ vào Công văn số 297/UBND-TNMT ngày 25/01/2025 của UBND thành phố Hà Nội về chính sách hỗ trợ khi thực hiện công tác thu hồi đất, giải phóng mặt bằng thực hiện dự án Trạm bơm tiêu Yên Nghĩa thuộc địa bàn quận Hà Đông. Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội đồng ý với đề xuất của Sở Tài nguyên & Môi trường về chính sách hỗ trợ khác, nên cần hủy bỏ Quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư để thực hiện đúng theo Công văn 297/UBND-TNMT ngày 25/01/2025 của UBND thành phố Hà Nội.

Tại Quyết định phê duyệt phương án bồi thường hỗ trợ và tái định cư có nhiều nội dung bao gồm: về đất, tài sản trên đất, các khoản hỗ trợ và tái định cư. Tuy nhiên theo nhận định, hộ bà Sinh không được bồi thường và được hỗ trợ theo Công văn 297/UBND-TNMT ngày 25/01/2025 của UBND thành phố Hà Nội.

Ban QLDA đầu tư - hạ tầng đề nghị không hủy phương án BTHT&TĐC và điều chỉnh bổ sung phương án hỗ trợ về đất theo như quyết định giải quyết khiếu nại của UBND thành phố và phù hợp với nhận định của Tòa án thành phố Hà Nội tại bản án số 297/2025/HC-ST ngày 27/6/2025.

2. Về chính sách hỗ trợ bổ sung theo văn bản thành phố.

- Ngày 6/12/2024, Sở Tài nguyên & Môi trường có văn bản số 9903/STNMT-QHKHSDD nội dung tại mục 3 thể hiện:

Theo quy định tại khoản 2 Điều 108 Luật Đất đai năm 2024: "Ngoài việc hỗ trợ quy định tại khoản 1 Điều này, căn cứ vào tình hình thực tế tại địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định biện pháp, mức hỗ trợ khác để bảo đảm có chỗ ở, ổn định đời sống, sản xuất đối với người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản cho từng dự án cụ thể". Căn cứ khoản 2 Điều 108 Luật Đất đai năm 2024, để tháo gỡ vướng mắc trong việc áp dụng chính sách khi thực hiện công tác giải phóng mặt bằng dự án, trên cơ sở ý kiến của UBND quận Hà Đông tại Văn bản số 475/BC-UBND ngày 14/8/2024, Sở Tài nguyên và Môi trường kính báo cáo UBND Thành phố cho phép bổ sung đối tượng được hỗ trợ bằng 30% (đối với trường hợp chuyển đổi trước ngày 15/10/1993) và 20% (đối với trường hợp chuyển đổi từ sau ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/7/2004) đơn giá đất ở hoặc đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp cùng vị trí theo đơn giá tại Quyết định 30/2019/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của UBND Thành phố cho diện tích đất thực tế có xây dựng công trình bị thu hồi nhưng không quá 90m²/chủ sử dụng đất theo mục 3 Văn bản số 1686/UBND-TNMT ngày 05/6/2023 của UBND Thành phố: Các hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất hàng lang kênh đã xây dựng nhà để ở hoặc kinh doanh ổn định;

- Ngày 25/01/2025, Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội ban hành Văn bản số 297/UBND-TNMT về việc chính sách hỗ trợ khi thực hiện công tác thu hồi đất, giải phóng mặt bằng thực hiện dự án Trạm bơm tiêu Yên Nghĩa thuộc địa bàn quận Hà Đông. Tại mục 1 của văn bản thể hiện: "Đồng ý với đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Văn bản số 9903/STNMT-QHKHSDD ngày 06/12/2024 nêu trên (có sao gửi kèm theo). Giao Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì thông báo, hướng dẫn UBND quận Hà Đông tổ chức thực hiện theo quy định".

- Ngày 19/6/2025, Sở Tài nguyên & Môi trường có văn bản số 3570/STNMT-QHKHSDD về việc vướng mắc khi thực hiện giải phóng mặt bằng dự án Trạm bơm tiêu Yên Nghĩa, quận Hà Đông. Tại mục 4 thể hiện đề xuất của Sở Nông nghiệp và Môi trường:

a) Về việc điều chỉnh bảng giá đất tại Văn bản số 297/UBND-TNMT ngày 25/01/2025 của UBND Thành phố: Chính sách hỗ trợ khác đối với các hộ sử dụng đất lưu không đường, đất do UBND phường quản lý, đất do HTX quản lý đều có nguồn gốc là đất nông nghiệp (bản chất là sử dụng đất lán, chiếm) được UBND Thành phố chấp thuận đồng bộ cho nhiều dự án trên địa bàn Thành phố [đặc biệt là các dự án trọng điểm, như: Vành đai 1 (đoạn Hoàng Cầu - Voi Phục), Vành đai 2, Vành đai 4 - Vùng Thủ đô, ...], trong đó: Căn cứ mục đích sử dụng đất tại thời điểm thu hồi để xem xét hỗ trợ bằng 30% (đối với trường hợp chuyển đổi trước ngày 15/10/1993) và 20% (đối với trường hợp chuyển đổi từ sau ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/7/2004) đơn giá đất ở hoặc đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp cùng vị trí theo đơn giá tại Quyết định 30/2019/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của UBND Thành phố cho diện tích đất

thực tế có xây dựng công trình bị thu hồi nhưng không quá hạn mức giao đất ở tối đa đối với chủ sử dụng. Căn cứ chính sách được UBND Thành phố chấp thuận, UBND các quận, huyện đã phê duyệt phương án hỗ trợ cho các hộ và tạo được sự đồng thuận của người bị thu hồi đất bàn giao mặt bằng.

Ngày 20/12/2024, UBND Thành phố ban hành Quyết định số 71/2024/QĐ-UBND điều chỉnh, bổ sung bảng giá các loại đất đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định 30/2019/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của UBND Thành phố, trong đó giá đất tại các quận có sự điều chỉnh tăng từ 190% - 270% đối với đất ở và tăng từ 28% - 70% đối với đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp.

Việc UBND quận Hà Đông đề nghị áp dụng bảng giá đất theo Quyết định số 71/2024/QĐ-UBND khi thực hiện chính sách đã được UBND Thành phố chấp thuận tại Văn bản số 297/UBND-TNMT ngày 25/01/2025 sẽ tạo ra sự không đồng bộ về chính sách giải phóng mặt bằng trên địa bàn quận Hà Đông nói riêng và Thành phố nói chung. Từ đó dẫn đến phát sinh thắc mắc, kiến nghị của các hộ bị thu hồi đất đã được hưởng chính sách tương tự tại các dự án khác; ảnh hưởng đến tiến độ công tác giải phóng mặt bằng chung; tiềm ẩn nguy cơ gây mất an ninh, trật tự, đơn thư, kiến nghị phức tạp trên địa bàn; Đồng thời, làm tăng chi phí giải phóng mặt bằng, tăng tổng mức đầu tư dự án dẫn đến mất thêm thời gian điều chỉnh dự án đầu tư.

Ngoài ra, việc UBND quận Hà Đông hiện nay chưa thực hiện phê duyệt bổ sung chính sách hỗ trợ cho các hộ theo Văn bản số 297/UBND-TNMT ngày 25/01/2025 của UBND Thành phố cũng là nguyên nhân khiến các hộ chưa được tiếp cận thông tin về mức hỗ trợ mới khi bị thu hồi đất, dẫn đến các hộ tiếp tục có đơn thư, kiến nghị (nhiều trường hợp đã được UBND Thành phố giải quyết khiếu nại lần 2, trong đó yêu cầu UBND quận Hà Đông thực hiện phê duyệt bổ sung chính sách hỗ trợ khác cho các hộ theo chính sách được UBND Thành phố chấp thuận).

Đối chiếu các nội dung trên, việc UBND quận Hà Đông đề nghị áp dụng bảng giá đất theo Quyết định số 71/2024/QĐ-UBND khi thực hiện chính sách đã được UBND Thành phố chấp thuận tại Văn bản số 297/UBND-TNMT ngày 25/01/2025 là chưa có cơ sở.

Sở Nông nghiệp và Môi trường kiến nghị UBND Thành phố chỉ đạo UBND quận Hà Đông khẩn trương phê duyệt bổ sung chính sách hỗ trợ cho các hộ theo chính sách đã được UBND Thành phố phê duyệt và đẩy mạnh việc tuyên truyền, vận động, phổ biến chính sách pháp luật nhằm tạo sự đồng thuận của người bị thu hồi đất bàn giao mặt bằng theo quy định".

- Ngày 26/6/2025, UBND Thành phố Hà Nội ban hành Văn bản số 9691/VP-TNMT về việc vướng mắc khi thực hiện giải phóng mặt bằng dự án Trạm bơm tiêu Yên Nghĩa thuộc địa bàn quận Hà Đông trong đó có nội dung: Yêu cầu UBND quận Hà Đông căn cứ thẩm quyền, quy định của pháp luật và hướng dẫn của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Văn bản số 3570/SNNMT QHKHSDĐ ngày 19/6/2025, khẩn trương thực hiện giải phóng mặt bằng dự án

Trạm bơm tiêu Yên Nghĩa, quận Hà Đông theo quy định; đề xuất, báo cáo UBND Thành phố những nội dung vượt thẩm quyền.

3. Về điều chỉnh tái định cư:

Ngày 13/6/2024, UBND quận Hà Đông ban hành Quyết định số 2280/QĐ-UBND về việc phê duyệt điều chỉnh giảm phương án tái định cư đối với hộ ông (bà) Đỗ Thị Sinh có diện tích đất nằm trong quy hoạch dự án Cải thiện hệ thống tiêu nước Khu vực phía tây thành phố Hà Nội (Trạm bơm tiêu Yên Nghĩa). Trong đó: Điều chỉnh giảm căn hộ chung cư được mua theo quy định tại Khoản 2 Điều 27 Quyết định 10/2017/QĐ-UBND ngày 23/9/2017 của UBND thành phố Hà Nội, căn số 908 nhà N07, diện tích 53,69m².

- Lý do điều chỉnh: Thực hiện Văn bản số 11002/SXD-QLN ngày 29/12/2023 của Sở Xây dựng về thông báo vị trí, diện tích căn hộ tái định cư Dự án Trạm bơm tiêu Yên Nghĩa, quận Hà Đông. Nội dung thể hiện:

+ Thu hồi 11 căn hộ tại nhà N07 khu 5,03ha Dịch Vọng, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy được Sở xây dựng thông báo cơ cấu, vị trí, diện tích tại Văn bản số 4557/SXD-QLN ngày 27/7/2023 (trong đó có căn hộ số 908, nhà N07 đã được UBND quận phê duyệt phương án bố trí tái định cư đối với hộ bà Sinh).

+ Thông báo bổ sung 11 căn hộ tại nhà N07 khu 5,03ha Dịch Vọng, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy (thay thế 11 căn thu hồi) đảm bảo đủ 122 căn đã được UBND thành phố chấp thuận tại Văn bản số 1686/UBND-TNMT ngày 05/6/2023 để thực hiện dự án Trạm bơm tiêu Yên Nghĩa, quận Hà Đông.

Ngày 03/01/2025, đã tổ chức bốc thăm lại đối với hộ bà Đỗ Thị Sinh. Kết quả bốc căn hộ số 407, toà N06.

II. NGUYÊN TẮC ĐIỀU CHỈNH

Tại Khoản 5 Điều 94 Luật đất đai năm 2024 quy định: "*Trường hợp phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư phải chỉnh sửa, bổ sung mà có nội dung chỉnh sửa về giá đất, giá tài sản thì giá đất, giá tài sản để tính bồi thường được xác định tại thời điểm ban hành quyết định điều chỉnh phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư. Trường hợp tại thời điểm ban hành quyết định điều chỉnh phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư mà giá đất, giá tài sản thấp hơn so với giá đất, giá tài sản trong phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã phê duyệt thì áp dụng giá bồi thường trong phương án đã được phê duyệt. Các nội dung được chỉnh sửa, bổ sung mà không phải là giá đất, giá tài sản được áp dụng theo quy định của pháp luật về đất đai tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư*".

Tại khoản 4 Điều 254 Luật đất đai Quy định chuyển tiếp về thu hồi đất; bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất khi Luật này có hiệu lực thi hành: *Đối với trường hợp đã có quyết định thu hồi đất và quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trước ngày Luật này có hiệu lực*

thi hành mà sau ngày Luật này có hiệu lực thi hành mới có quyết định giao đất tái định cư thì giá đất tính tiền sử dụng đất tại nơi tái định cư được xác định tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; trường hợp tại thời điểm có quyết định giao đất tái định cư mà giá đất tái định cư thấp hơn giá đất trong phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thì áp dụng giá đất tại thời điểm ban hành quyết định giao đất tái định cư.

Tại Khoản 2 Điều 31 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2024 của Chính phủ quy định: "Đối với trường hợp đã có quyết định thu hồi đất và quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của pháp luật về đất đai trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành nhưng chưa thực hiện thì tiếp tục thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã phê duyệt; việc xử lý chi trả bồi thường chậm được thực hiện theo quy định của pháp luật tại thời điểm Nhà nước ban hành quyết định thu hồi đất".

Đối với hộ bà Đỗ Thị Sinh theo Quyết định giải quyết khiếu nại của UBND thành phố giữ nguyên theo phương án bồi thường hỗ trợ đã được UBND quận Hà Đông trước đây đã phê duyệt, chỉ bổ sung hỗ trợ theo Thông báo số 297/TB-UBND ngày 25/01/2025 của UBND thành phố, phê duyệt điều chỉnh căn hộ chung cư tái định cư. Đối với các nội dung về công trình, cây cối hoa màu và các khoản hỗ trợ trong phương án BTHT&TĐC không thay đổi. Do đó không có nội dung chỉnh sửa về giá đất, giá tài sản.

Hộ bà Đỗ Thị Sinh đã được UBND quận Hà Đông ban hành Quyết định thu hồi đất, Quyết định phê duyệt phương án BTHT&TĐC ngày 29/12/2023. Do đó, về chính sách bồi thường, hỗ trợ được thực hiện theo chính sách tại thời điểm phê duyệt phương án BTHT (Theo Luật đất đai 2013).

III. PHƯƠNG ÁN ĐIỀU CHỈNH BỔ SUNG.

1. Phương án bổ sung hỗ trợ về đất:

Tại mục 2 phần nhận định của Tòa án tại Theo Bản án số 297/2025/HC-ST ngày 27/6/2025 thể hiện, trong tổng diện tích 132,1m² đất bị thu hồi có:

- 73,0m² (Sử dụng trước ngày 15/10/1993, là đất có nguồn gốc do Xí nghiệp Dược quân khu 3 mượn của Công ty TNHH MTV đầu tư phát triển thủy lợi sông Nhuệ, sau đó Xí nghiệp dược quân khu 3 tự ý phân phối cho bà Đỗ Thị Sinh) sẽ được hỗ trợ 30% đơn giá đất ở theo đơn giá tại Quyết định số 30/2019/QĐ-UBND).

- 21,6 m² (là lấn chiếm hành lang bảo vệ công trình thủy lợi kênh La Khê, thời điểm sử dụng vào mục đích để ở từ sau ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/7/2004) được hỗ trợ 20% đơn giá đất ở theo đơn giá tại Quyết định số 30/2019/QĐ-UBND).

- 36,2m² (là đất lấn chiếm hành lang bảo vệ công trình thủy lợi kênh La Khê, thời điểm sử dụng vào mục đích để ở từ sau ngày 01/7/2004 đến trước ngày 01/7/2014) không được hỗ trợ về đất.

- $1,3m^2$ (là đất lấn chiếm hành lang bảo vệ công trình thủy lợi kênh La Khê, thời điểm sử dụng vào mục đích để ở từ sau ngày 01/7/2004 đến trước ngày 01/7/2014) không được hỗ trợ về đất.

Tuy nhiên, theo Thông báo số 297/TB-UBND ngày 25/01/2025 và Văn bản số 9691/VP-TNMT ngày 26/6/2025 của UBND thành phố; Văn bản số 3570/SNNMT QHKHSDD ngày 19/6/2025 của Sở Nông nghiệp & Môi trường tổng diện tích được hỗ trợ không quá $90,0m^2$ /chủ sử dụng. Do đó được hỗ trợ 30% giá đất ở đối với diện tích $73,0m^2$ và hỗ trợ 20% đối với diện tích $17,0m^2$ theo Quyết định số 30/2019/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của UBND thành phố. Đối với diện tích $4,6m^2$ (sử dụng sau ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/7/2004) vượt diện tích hỗ trợ ($90,0m^2$ /chủ sử dụng đất) và $37,5m^2$ sử dụng sau 01/7/2004 nên không được hỗ trợ.

* Đơn giá hỗ trợ đất ở: Thực hiện theo Quyết định số 30/2019/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của UBND thành phố. Cụ thể: Vị trí 3 đường Nguyễn Viết Xuân (đoạn từ đoạn đường Bế Văn Đàn đến Ngõ Thị Nhậm) QĐ 30/2019/QĐ-UBND có đơn giá đất ở là 8.777.000 đồng/ m^2 .

Biểu tổng hợp phương án hỗ trợ bổ sung như sau:

TT	Loại đất	Đ/v tính	Diện tích	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)	Thành tiền (đồng)
1	Diện tích kênh La Khê sử dụng trước ngày 15/10/1993.	m^2	73,0	8.777.000	30	192.216.300
2	Diện tích kênh La Khê sử dụng sau ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/7/2004.	m^2	17,0	8.777.000	20	29.841.800
3	Diện tích kênh La Khê sử dụng sau ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/7/2004 (Vượt hạn mức hỗ trợ tối đa là $90m^2$ tại công văn số 297/UBND-TNMT ngày 25/01/2025) không được hỗ trợ về đất	m^2	4,6			0
4	Diện tích kênh La Khê sử dụng thời điểm từ ngày 01/7/2004 đến trước ngày 01/7/2014, không được hỗ trợ về đất (Địa giới Quang Trung trước đây)	m^2	36,2			0
5	Diện tích kênh La Khê sử dụng thời điểm từ ngày 01/7/2004 đến trước ngày 01/7/2014, không được hỗ trợ về đất (địa giới Hà Cầu trước đây)	m^2	1,3			0
	Tổng kinh phí hỗ trợ về đất bổ sung (1+2+3+4+5)		132,1			222.058.100
	Tổng kinh phí hỗ trợ về đất bổ sung (làm tròn)					222.058.000

Bảng chữ: Hai trăm hai mươi hai triệu, không trăm năm mươi tám nghìn đồng chẵn./

2. Phương án điều chỉnh bổ sung tái định cư.

Diện tích bị thu hồi 132,1m², diện tích còn lại 0,0m². Diện tích đất hộ bà Đỗ Thị Sinh - Trịnh Ngọc Đồn đang sử dụng có nguồn gốc là đất hành lang bảo vệ công trình thủy lợi kênh La Khê, không được bồi thường về đất.

Theo giấy xác nhận của UBND phường Quang Trung ngày 08/02/2022 thể hiện hộ ông, bà Đỗ Thị Sinh - Trịnh Ngọc Đồn có hộ khẩu thường trú tại phường Quang Trung, không còn chỗ ở nào khác trên địa bàn phường, phải di chuyển chỗ ở.

Theo xác nhận của UBND phường Hà Cầu ngày 19/7/2022 hộ ông, bà Đỗ Thị Sinh - Trịnh Ngọc Đồn không đăng ký kê khai nộp thuế đất ở, nhà ở nào. Hiện tại không có thửa đất ở, nhà ở nào khác trên địa bàn phường Hà Cầu. Hộ gia đình (ông) bà Đỗ Thị Sinh - Trịnh Ngọc Đồn cũng có bản cam kết về việc không có nhà ở, đất ở nào khác trên địa bàn phường Hà Cầu.

Đối với xác minh tình trạng nhà ở, đất ở khác trên địa bàn phường Hà Đông của hộ gia đình ông (bà) Đỗ Thị Sinh - Trịnh Ngọc Đồn. Ban QLDA Đầu tư - Hạ tầng phường Hà Đông đã có công văn số 67/BQLDA ngày 24/10/2025 gửi Chi nhánh VPĐK đất đai Hà Đôn; Thuế cơ sở 15 Thành phố Hà Nội; Các Văn phòng công chứng; Các Chủ đầu tư dự án. Tuy nhiên, đến hiện tại Ban QLDA chưa nhận được văn bản phúc đáp. Trong thời gian niêm yết công khai, trường hợp có thông tin về nhà ở, đất ở khác thì Ban QLDA sẽ cập nhật điều chỉnh phương án, trình cấp thẩm quyền xem xét, phê duyệt.

Căn cứ vào Khoản 2, Điều 79 Luật đất đai năm 2013, Khoản 4 Điều 6, Khoản 5 Điều 7 Nghị định 47/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính Phủ; Khoản 2, Điều 27 Quyết định 10/2017/QĐ-UBND ngày 29/3/2017 của UBND thành phố Hà Nội, hộ bà Đỗ Thị Sinh đủ điều kiện được mua nhà tái định cư.

Ngày 03/01/2025, Hội đồng BTHT&TĐC quận Hà Đông đã tổ chức bốc thăm lại căn hộ tái định cư cho hộ gia đình bà Đỗ Thị Sinh. Kết quả: Hộ ông (bà) Đỗ Thị Sinh - Trịnh Ngọc Đồn: Căn hộ số 407; toà nhà N06, diện tích: 55,81m².

* Biểu tổng hợp số tiền tái định cư phải nộp (tạm tính).

TT	Họ và tên	Toà/Căn hộ	Diện tích (m2)	Đơn giá/m ²	Đơn giá * hệ số k=1,3	Tổng tiền phải nộp (đồng)
1	Đỗ Thị Sinh - Trịnh Ngọc Đồn	N06-407	55.81	18.931.500	24.610.950	1.373.537.120

Bảng chữ: Một tỷ ba trăm bảy mươi ba triệu, năm trăm ba bảy nghìn, một trăm hai mươi đồng./

Diện tích và giá bán căn hộ (chính thức) sẽ do Sở xây dựng ký hợp đồng bán nhà và UBND thành phố phê duyệt (sau khi hộ gia đình có đơn mua nhà theo mẫu)

- Địa điểm khu nhà tái định cư: Nhà N06 khu 5,03 ha Dịch Vọng, quận Cầu Giấy (theo Văn bản số 1686/UBND-TNMT ngày 05/6/2023 của UBND thành phố Hà Nội; Văn bản số 3388/SXD-QLN ngày 23/5/2023 của Sở Xây dựng về quỹ nhà tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng dự án Trạm bơm tiêu Yên Nghĩa, quận Hà Đông; Các văn bản số 4913/SXD-QLN ngày 07/7/2023; số 11002/SXD-QLN ngày 29/12/2023 của Sở Xây dựng về việc thông báo vị trí, diện tích căn hộ tái định cư Dự án Trạm bơm tiêu Yên Nghĩa, quận Hà Đông).

- Giá thu tiền nhà khi giao TĐC: Thực hiện theo Khoản 2 Điều 27 Quyết định số 10/2017/QĐ-UBND ngày 29/3/2017 và Quyết định số 423/QĐ-SXD ngày 04/7/2023 của Sở Xây dựng về việc phê duyệt giá bán nhà chung cư tái định cư năm 2023 đối với nhà N06 và N07 khu 5,3 ha phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy để phục vụ công tác GPMB trên địa bàn Thành phố Hà Nội.

Ban QLDA Đầu tư - Hạ tầng kính đề nghị phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị xem xét thẩm định dự thảo phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư bổ sung đối với hộ gia đình ông (bà) Đỗ Thị Sinh - Trịnh Ngọc Đồn theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT.

**BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN
ĐẦU TƯ - HẠ TẦNG**

