UBND PHƯỜNG AN BIÊN
TRUNG TÂM DỊCH VỤ SỰ NGHIỆP CÔNG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Hải Phòng, ngày 06 tháng 11 năm 2026

DỰ THẢO PHƯƠNG ÁN

Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng tuyến đường kết nối từ Cầu Rào 3 đến tuyến đường bộ ven biển đoạn từ đường tỉnh 363 trên địa bàn phường An Biên, thành phố Hải Phòng
(40 hộ đất ở)

I. CĂN CỨ LẬP PHƯƠNG ÁN

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

Căn cứ Luật số 43/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15 và các luật có liên quan;

Căn cứ Nghị quyết của Quốc hội số 254/2025/QH15 được Quốc hội thông qua ngày 11/12/2025 quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất; số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai;

Căn cứ Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

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

Căn cứ Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 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;

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

Căn cứ Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/1/2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết 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;

Căn cứ Văn bản hợp nhất số 41/VBHN-BNNMT ngày 02 tháng 4 năm 2026 của Bộ Nông nghiệp và Môi trường về quy định phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai, trong phạm vi nội dung còn giá trị áp dụng;

Căn cứ Quyết định số 52/2026/QĐ-UBND ngày 30 tháng 6 năm 2026 của UBND thành phố Hải Phòng quy định về việc phân cấp thực hiện một số nhiệm vụ trong lĩnh vực đất đai và trình tự, thủ tục hành chính về đất đai trên địa bàn thành phố Hải Phòng;

Căn cứ Quyết định số 158/2025/QĐ-UBND ngày 12 tháng 9 năm 2025 của UBND thành phố Hải Phòng về việc Quy định chi tiết một số điều của Luật đất đai số 31/2024/QH15;

Căn cứ Quyết định số 72/2026/QĐ-UBND ngày 03 tháng 9 năm 2026 của UBND thành phố Hải Phòng ban hành quy định chi tiết một số nội dung về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Hải Phòng;

Căn cứ Nghị quyết số 85/NQ-HĐND ngày 11/12/2025 của Hội đồng nhân dân thành phố Hải Phòng ban hành Bảng giá đất lần đầu trên địa bàn thành phố;

Căn cứ Nghị quyết số 33/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 của Hội đồng nhân dân thành phố Hải Phòng quy định về tiêu chí xác định vị trí đối với từng loại đất, số lượng vị trí đất trong bảng giá đất trên địa bàn thành phố;

Căn cứ Nghị quyết số 10/2026/NQ-HĐND ngày 28/7/2026 sửa đổi bổ sung một số điều của quy định về tiêu chí xác định vị trí đối với từng loại đất, số lượng vị trí đất trong bảng giá đất trên địa bàn thành phố Hải Phòng ban hành kèm theo Nghị quyết 33/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 của HĐND thành phố.

Căn cứ Căn cứ Quyết định số 57/2026/QĐ-UBND ngày 10 tháng 7 năm 2026 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng về việc Quy định Hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn thành phố Hải Phòng năm 2026;

Căn cứ Quyết định số 196/2025/QĐ-UBND ngày 24 tháng 10 năm 2025 của UBND thành phố Hải Phòng về việc ban hành đơn giá bồi thường thiệt hại thực tế về nhà, nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất để làm căn cứ tính bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Hải Phòng;

Căn cứ Quyết định số 528/QĐ-UBND ngày 06 tháng 2 năm 2026 của UBND thành phố Hải Phòng ban hành đơn giá bồi thường thiệt hại đối với cây trồng, vật nuôi khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn TP Hải Phòng;

Căn cứ Quyết định số 1133/QĐ-UBND ngày 28 tháng 3 năm 2026 của UBND thành phố Hải Phòng sửa đổi, bổ sung một số nội dung tại Quyết định số 528/QĐ-UBND ngày 06 tháng 2 năm 2026 ban hành đơn giá bồi thường thiệt hại đối với cây trồng, vật nuôi khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Hải Phòng;

Căn cứ Quyết định số 779/QĐ-UBND ngày 03 tháng 3 năm 2026 của UBND thành phố Hải Phòng về việc chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng tuyến đường kết nối từ Cầu Rào 3 đến tuyến đường bộ ven biển, đoạn từ đường Bùi Viện đến đường tỉnh 363;

Căn cứ Quyết định số 3818/QĐ-UBND ngày 17 tháng 9 năm 2026 của UBND thành phố Hải Phòng về việc phê duyệt Dự án đầu tư xây dựng tuyến đường kết nối từ Cầu Rào 3 đến tuyến đường bộ ven biển, đoạn từ đường Bùi Viện đến đường tỉnh 363;

Thực hiện các thông báo thu hồi đất của UBND phường An Biên: số 3586-3621 và 3623-3626/TB-UBND ngày 28/10/2026 về việc thu hồi đất để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng tuyến đường kết nối từ Cầu Rào 3 đến tuyến đường bộ ven biển, đoạn từ đường Bùi Viện đến đường tỉnh 363 trên địa bàn phường An Biên, thành phố Hải Phòng;

Căn cứ Bản đo đạc chỉnh lý bản đồ địa chính do Công ty CP đo đạc và khoáng sản lập ngày 26 tháng 10 năm 2026; Biên bản kiểm kê đất đai, vật kiến trúc, cây cối hoa màu của các hộ dân; Trích lục nguồn gốc đất của 40 hộ do UBND phường An Biên phê duyệt ngày 30/10/2026; Bảng xác định thời điểm xây dựng nhà ở, công trình xây dựng của các hộ dân bị thu hồi đất để thực hiện dự án do UBND phường An Biên phê duyệt ngày 30/10/2026; Bảng xác định vị trí thửa đất bị thu hồi đất để thực hiện dự án do UBND phường An Biên phê duyệt ngày 30/10/2026; Danh sách xác định nhân khẩu ăn ở thực tế của các hộ dân có đất ở nằm trong dự án Cầu Rào 3 do Công an phường An Biên lập.

II. TỔNG QUAN DỰ ÁN

Tên Dự án: Dự án đầu tư xây dựng tuyến đường kết nối từ Cầu Rào 3 đến tuyến đường bộ ven biển, đoạn từ đường Bùi Viện đến đường tỉnh 363.

Chủ đầu tư Dự án: Ban Quản lý dự án ĐTXD công trình giao thông Hải Phòng

Địa điểm thực hiện Dự án: Tổ 37 phường An Biên, thành phố Hải Phòng

Theo Đo đạc chỉnh lý Bản đồ địa chính do Công ty cổ phần Đo đạc và Khoáng sản lập ngày 26/10/2026 thực hiện Dự án đầu tư xây dựng tuyến đường kết nối từ cầu Rào 3 đến tuyến đường bộ ven biển, đoạn từ đường Bùi Viện đến đường tỉnh 363.

Tổng diện tích đất : **51.751,85 m²**, trong đó:
- Đất ở : 1.785,6 m²;
- Đất lúa : 8.648,0 m²;
- Đất nuôi trồng thủy sản : 3.195,0 m²;
- Đất UBND phường quản lý : 2.342,8 m²;
- Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối : 6.206,6 m²;
- Đất có mặt nước chuyên dùng : 13.940,6 m²;
- Đất thủy lợi : 5.401,0 m²;
- Đất giao thông : 8.436,1 m²;
- Đất ở tại đô thị+đất trồng cây lâu năm : 865,95 m²;
- Đất do Nhà nước thu hồi nhưng chưa giao, cho thuê: 3.273,0 m².

III. NỘI DUNG PHƯƠNG ÁN DỰ THẢO

1. Tổng diện tích đất ở thu hồi **: 2.706,8 m^2**

- Trong chỉ giới : 2.613,95 m^2
- Ngoài chỉ giới : 92,85 m^2

Trong đó:

- Đất ở : 2.550,8 m^2;
- Đất trồng cây lâu năm : 131,1 m^2.

2. Tổng số người có đất thu hồi **: 40 hộ gia đình, cá nhân**

Trong đó:

- Số hộ có công trình trên đất, thu hồi hết : 20 hộ;
- Số hộ có công trình trên đất, thu hồi một phần : 03 hộ;
- Số hộ đất trống, lán tôn : 17 hộ.

3. Bồi thường, hỗ trợ về đất

Căn cứ Khoản 2 Điều 91 Luật Đất đai năm 2024:

"2. Việc bồi thường về đất được thực hiện bằng việc giao đất có cùng mục đích sử dụng với loại đất thu hồi, trường hợp không có đất để bồi thường thì được bồi thường bằng tiền theo giá đất cụ thể của loại đất thu hồi do Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư. Trường hợp người có đất thu hồi được bồi thường bằng đất, bằng nhà ở mà có nhu cầu được bồi thường bằng tiền thì được bồi thường bằng tiền theo nguyện vọng đã đăng ký khi lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư."

Căn cứ Khoản 1, Khoản 2 Điều 95 Luật Đất đai năm 2024:

- Đối tượng được bồi thường:

+ Hộ gia đình, cá nhân: Sử dụng đất không thuộc dạng thuê trả tiền hằng năm.

+ Cộng đồng dân cư: Sử dụng đất công trình tín ngưỡng (chùa, đình, đền, miếu, nhà thờ họ...), đất nông nghiệp dùng chung không có tranh chấp (được UBND cấp xã/phường xác nhận).

+ Tổ chức tôn giáo (được phép hoạt động): Sử dụng đất không do Nhà nước giao/cho thuê hoặc không nhận chuyển nhượng/tặng cho từ ngày 01/07/2004 trở về sau.

+ Tổ chức trong nước và tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao: Được giao đất có thu tiền, thuê đất trả tiền một lần, hoặc nhận chuyển nhượng/thừa kế/góp vốn bằng quyền sử dụng đất hợp pháp.

+ Người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài và Doanh nghiệp FDI: Được giao đất có thu tiền, thuê đất trả tiền một lần, nhận chuyển nhượng trong khu công nghiệp/công nghệ cao/kinh tế, hoặc đầu tư dự án nhà ở.

- Điều kiện áp dụng (Cần đáp ứng tối thiểu 1 trong các điều kiện):

+ Có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Sổ đỏ/Sổ hồng các thời kỳ).

+ Có quyết định giao đất, cho thuê đất, hoặc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

+ Có một trong các giấy tờ đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận (theo Điều 137).

+ Nhận chuyển nhượng hợp pháp từ người sử dụng đất hợp pháp nhưng chưa xong thủ tục đăng ký đất đai.

+ Được sử dụng đất theo thỏa thuận xử lý nợ trong hợp đồng thế chấp, hoặc văn bản công nhận trúng đấu giá đất (đã hoàn tất nghĩa vụ tài chính).

Căn cứ theo quy định tại Khoản 1, Điều 7 Nghị quyết số 254/2025/QH15:

"Điều 7. Bảng giá đất

1. Bảng giá đất là một trong các căn cứ để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất; xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất; tính thuế, phí, lệ phí liên quan đến việc sử dụng đất; tính tiền xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai; tính giá trị quyền sử dụng đất khi cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước theo quy định của pháp luật về cổ phần hóa; thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất đối với Nhà nước; bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất.

Trường hợp giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư lấn biển hoặc dự án đầu tư có hạng mục lấn biển hoặc các trường hợp không áp dụng được bảng giá đất thì thực hiện xác định giá đất cụ thể theo quy định của Luật đất đai."

Căn cứ Nghị quyết số 85/NQ-HĐND ngày 11/12/2025; số 33/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025; số 10/2026/NQ-HĐND ngày 28/7/2026 của HĐND thành phố; Quyết định số 57/2026/QĐ-UBND ngày 10/7/2026 của UBND thành phố; Trích lục nguồn gốc đất của 40 hộ do UBND phường An Biên phê duyệt ngày 30/10/2026; Bảng xác định vị trí thửa đất bị thu hồi đất để thực hiện dự án do UBND phường An Biên phê duyệt ngày 30/10/2026.

*** Trường hợp được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất : 40 hộ**

*** Giá đất được xác định:**

- Vị trí 1 đường Bùi Viện (đoạn từ cầu Bùi Viện đến ngã tư Trực Cát): 40.000.000 đồng/m^2;

- Vị trí 1 đường Bùi Viện (đoạn từ ngã tư Trực Cát đến hết địa phận phường An Biên): 45.000.000 đồng/m^2;

- Vị trí 2 đường Bùi Viện (đoạn từ ngã tư Trực Cát đến hết địa phận phường An Biên): 27.000.000 đồng/m^2;

+ Tuyến 1 vị trí 2 đường Bùi Viện (đoạn từ ngã tư Trực Cát đến hết địa phận phường An Biên): 27.000.000 đồng/m^2;

+ Tuyến 2 vị trí 2 đường Bùi Viện (đoạn từ ngã tư Trực Cát đến hết địa phận phường An Biên): 22.000.000 đồng/m^2;

+ Tuyến 3 vị trí 2 đường Bùi Viện (đoạn từ ngã tư Trực Cát đến hết địa phận phường An Biên): 15.500.000 đồng/m^2;

- Vị trí 3 đường Bùi Viện (đoạn từ ngã tư Trực Cát đến hết địa phận phường An Biên): 22.000.000 đồng/m^2;

- Vị trí 1 đường Trực Cát: 30.000.000 đồng/m^2;

+ Tuyến 1 vị trí 1 đường Trực Cát: 30.000.000 đồng/m^2;

+ Tuyến 2 vị trí 1 đường Trực Cát: 18.000.000 đồng/m^2;

- Vị trí 4 đường Trực Cát: 12.000.000 đồng/m^2;

*** Hệ số K được xác định:**

- Đối với đất ở: Hệ số điều chỉnh giá đất ở tại một số tuyến đường, phố, khu vực phường An Biên là K = 1,0.

- Thửa đất tiếp giáp với cây xanh hoặc lối đi chung: Hệ số điều chỉnh giá đất là K = 1,02.

* Trường hợp thửa đất ở, đất thương mại dịch vụ tiếp giáp với nhiều đường, phố có tên trong Bảng giá đất thì vị trí và giá đất được xác định theo đường, phố có mức giá cao hơn; đồng thời mỗi đường, phố tiếp giáp tăng thêm được tính cộng thêm 10% vào giá trị thửa đất.

*** Tổng diện tích đất ở được bồi thường: 2.586,5 m^2/ 40 hộ**

Căn cứ Khoản 11, Điều 17 Quyết định 72/2026/QĐ-UBND ngày 03/9/2026 của UBND thành phố Hải Phòng:

"11. Hỗ trợ đối với đất vườn, ao, đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có đất ở; đất có nguồn gốc là đất vườn, ao gắn liền đất ở nhưng người sử dụng đất tách ra để chuyển quyền sử dụng đất hoặc do đơn vị đo đạc khi đo vẽ bản đồ địa chính trước ngày 01/7/2014 đã tự đo đạc tách thành các thửa riêng sang đất ở thì hỗ trợ bằng 50% giá đất ở theo bảng giá đất, diện tích được hỗ trợ không vượt quá hạn mức giao đất ở tối đa tại địa phương. Mức hỗ trợ nêu trên chỉ được tính một lần cho một hộ gia đình, cá nhân."

*** Trường hợp được hỗ trợ đối với đất trồng cây lâu năm: 131,1 m^2/07 hộ**

Tổng tiền bồi thường về đất : 72.936.390.000 đồng

Tổng tiền hỗ trợ về đất : 1.585.150.000 đồng

(có phương án chi tiết kèm theo)

4. Bồi thường về vật kiến trúc

Tại thời điểm lập dự thảo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, Phòng Xây dựng và Môi trường không xác định có trường hợp nào tạo lập trái quy định của pháp luật theo Điều 105 Luật Đất đai 2024.

Do đó, Căn cứ theo Khoản 1, Điều 102 Luật Đất đai 2024:

"1. Đối với nhà ở, công trình phục vụ đời sống gắn liền với đất của hộ gia đình, cá nhân, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài mà phải tháo dỡ hoặc phá dỡ khi Nhà nước thu hồi đất thì chủ sở hữu nhà ở, công trình đó được bồi thường bằng giá trị xây dựng mới của nhà ở, công trình có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương theo quy định của pháp luật có liên quan. Chủ sở hữu nhà ở, công trình được sử dụng các nguyên vật liệu còn lại của nhà ở, công trình."

Căn cứ Điểm a, Khoản 11, Điều 3, số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025:

"a) Nhà ở, công trình phục vụ đời sống gắn liền với đất phải tháo dỡ hoặc phá dỡ toàn bộ hoặc một phần mà phần còn lại không bảo đảm tiêu chuẩn kỹ thuật theo quy định của pháp luật có liên quan thì bồi thường bằng giá trị xây dựng mới của toàn bộ nhà ở, công trình đó với tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương. Trường hợp phần còn lại của nhà ở, công trình phục vụ đời sống gắn liền với đất vẫn bảo đảm tiêu chuẩn kỹ thuật theo quy định của pháp luật có liên quan thì bồi thường theo thiệt hại thực tế theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh."

Trường hợp hộ ông Nguyễn Văn Dũng thu hồi 5,2 m^2 nhưng do việc thu hồi và tháo dỡ phần diện tích 5,2 m2 nhà ở đã làm ảnh hưởng trực tiếp đến kết cấu chịu lực, khiến phần diện tích còn lại không bảo đảm tiêu chuẩn kỹ thuật và an toàn sử dụng cho toàn bộ công trình. Do đó, trường hợp này đủ điều kiện để được bồi thường bằng giá trị xây dựng mới của toàn bộ nhà ở, công trình theo đúng quy định nêu trên.

*** Trường hợp được bồi thường 100% giá trị vật kiến trúc, công trình tạo lập trên đất : 39 hộ gia đình, cá nhân**

Theo Điểm a, Khoản 3, Điều 5 Quyết định 72/2026/QĐ-UBND ngày 03/9/2026 của UBND thành phố Hải Phòng: Phá dỡ nhà dưới 15% tính trên tổng diện tích sàn nhà, công trình xây dựng, được tính là 30% giá trị nhà, công trình.

Trường hợp hộ ông Phạm Văn Cường, vợ là bà Đào Thị Quý, diện tích phá dỡ nhà là (3,9 m^2 x 4 tầng)/(68,37+56,33+73,1+73,1) m^2)*100% = 5,76% (nhỏ hơn mức 15% theo quy định). Do đó, tính bồi thường 30% giá trị nhà, công trình.

Theo Khoản 10, Điều 17 Quyết định 72/2026/QĐ-UBND ngày 03/9/2026 của UBND thành phố Hải Phòng:

"10. Hỗ trợ bổ sung phần bị ảnh hưởng đối với nhà ở, công trình phục vụ đời sống gắn liền với đất phải tháo dỡ hoặc phá dỡ một phần:

a) Đối với nhà khung bê tông cốt thép hoặc kết cấu khung thép thì diện tích sàn xây dựng được hỗ trợ bổ sung tính từ chỉ giới bị tháo dỡ, phá dỡ đến khung kết cấu chịu lực gần nhất và nhân với số tầng bị tháo dỡ, phá dỡ"

*** Trường hợp được bồi thường 30% giá trị vật kiến trúc, công trình tạo lập trên đất: 01 hộ (ông Phạm Văn Cường, vợ là bà Đào thị Quý)**

Đối với 02 trường hợp tạo lập vật kiến trúc trên đất giao thông, đất lối đi chung, đề nghị Phòng Xây dựng và Môi trường xác định rõ thời điểm xây dựng để Trung tâm tính hỗ trợ cho 03 hộ gia đình:

- Hộ gia đình ông Trần Đức Luân, vợ là bà Vũ Thị Việt Hương;
- Hộ gia đình ông Đoàn Văn Vận.

Tổng tiền bồi thường về vật kiến trúc : 31.178.658.801 đồng

(có phương án chi tiết kèm theo)

5. Bồi thường cây cối, hoa máu

Căn cứ Điều 103 Luật đất đai năm 2024; Điểm 1, Khoản 2, Điều 2 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ; Quyết định số 528/QĐ-UBND ngày 06/2/2026; Quyết định số 1133/QĐ-UBND ngày 28/3/2026 sửa đổi, bổ sung một số nội dung tại Quyết định số 528/QĐ-UBND ngày 06/2/2026 ban hành đơn giá bồi thường thiệt hại đối với cây trồng, vật nuôi khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Hải Phòng.

Tổng tiền bồi thường cây cối, hoa màu : 20.273.000 đồng

(có phương án chi tiết kèm theo)

6. Bồi thường di chuyển tài sản

Căn cứ Khoản 1, Điều 9 Quyết định 72/2026/QĐ-UBND ngày 03/9/2026 của UBND thành phố Hải Phòng:

"1. Hộ gia đình, cá nhân, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở gắn liền với đất ở khi Nhà nước thu hồi đất mà phải di chuyển chỗ ở thì được bồi thường chi phí để tháo dỡ, di chuyển, lắp đặt theo các mức sau:

a) Di chuyển chỗ ở trong phạm vi thửa đất còn lại của hộ gia đình, cá nhân đó do phải làm lại nhà ở: 10.000.000 đồng/hộ;

b) Di chuyển chỗ ở trong phạm vi phường: 12.000.000 đồng/hộ;

c) Di chuyển chỗ ở trong phạm vi xã, đặc khu và trường hợp di chuyển sang xã, phường, đặc khu khác trong phạm vi thành phố mà bán kính di chuyển dưới 30 km: 14.000.000 đồng/hộ;

d) Di chuyển chỗ ở sang xã, phường, đặc khu khác trong phạm vi thành phố Hải Phòng mà bán kính di chuyển từ 30 km trở lên: 16.000.000 đồng/hộ;

đ) Di chuyển chỗ ở sang tỉnh, thành phố khác: 20.000.000 đồng/hộ."

Theo Bảng danh sách xác định nhân khẩu ăn ở thực tế của các hộ dân có đất ở nằm trong dự án Cầu Rào 3 do Công an phường An Biên lập, có 10 hộ gia đình/cá nhân ăn ở thực tế trước thời điểm thông báo thu hồi đất, phải di chuyển chỗ ở.

*** Trường hợp được bồi thường di chuyển tài sản : 10 hộ**

Tổng tiền bồi thường di chuyển tài sản : 120.000.000 đồng

(có phương án chi tiết kèm theo)

7. Các khoản hỗ trợ khác

Căn cứ Khoản 9, Điều 17 Quyết định 72/2026/QĐ-UBND ngày 03/9/2026 của UBND thành phố Hải Phòng:

"9. Hỗ trợ thuê nhà đối với hộ gia đình, cá nhân có đất ở thu hồi, đủ điều kiện bồi thường, được bố trí tạm cư; trường hợp thu hồi một phần đất ở mà diện tích còn lại đủ điều kiện để ở, người có đất thu hồi không đủ điều kiện bố trí tái định cư nhưng thực tế nhà và công trình bị phá dỡ toàn bộ hoặc một phần phải xây dựng lại thì được hỗ trợ tiền thuê nhà, mức hỗ trợ theo quy định tại khoản 1 Điều 16 quy định này; thời gian hỗ trợ là 06 tháng."

Theo Bảng danh sách xác định nhân khẩu ăn ở thực tế của các hộ dân có đất ở nằm trong dự án Cầu Rào 3 do Công an phường An Biên lập:

*** Trường hợp được hỗ trợ thuê nhà (thu hồi một phần) : 02 hộ**

- Hộ gia đình ông Phạm Văn Cường, vợ là bà Đào Thị Quý
- Hộ gia đình ông Nguyễn Văn Dũng

Tổng tiền hỗ trợ thuê nhà : 78.000.000 đồng

(có phương án chi tiết kèm theo)

8. Phương án tái định cư

Căn cứ Khoản 39, Điều 3 Luật Đất đai năm 2024:

"39. Tái định cư là việc Nhà nước thực hiện bồi thường bằng đất ở hoặc bằng nhà ở tại khu tái định cư hoặc địa điểm khác phù hợp cho người có đất thu hồi hoặc hỗ trợ bằng giao đất ở, nhà ở tái định cư cho người không đủ điều kiện bồi thường về đất ở theo quy định của Luật này nhưng không còn chỗ ở nào khác."

Theo nguyên tắc bồi thường tại Khoản 1, Điều 91 Luật Đất đai năm 2024, Nhà nước ưu tiên bồi thường bằng đất cùng mục đích sử dụng hoặc bằng đất ở, nhà ở tái định cư. Trường hợp không có đất để bồi thường hoặc người dân có nhu cầu nhận tiền, Nhà nước sẽ bồi thường bằng tiền theo giá đất cụ thể tại thời điểm phê duyệt phương án.

Căn cứ Khoản 4, Điều 111 Luật Đất đai năm 2024:

"4. Hộ gia đình, cá nhân có đất ở, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế đang sử dụng đất ở, đang sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất tại Việt Nam khi Nhà nước thu hồi đất, nếu có đủ điều kiện được bồi thường về đất ở theo quy định tại Điều 95 của Luật này thì được bồi thường bằng giao đất ở hoặc nhà ở tại khu tái định cư hoặc tại địa điểm khác phù hợp."

Căn cứ Điều 11, Nghị định 88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2024:

"1. Hộ gia đình, cá nhân, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế đang sử dụng đất ở, đang sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất tại Việt Nam khi Nhà nước thu hồi đất, nếu có đủ điều kiện được bồi thường quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 95 của Luật Đất đai hoặc Điều 5 của Nghị định này thì được bồi thường bằng đất ở hoặc bằng nhà ở hoặc bằng tiền hoặc bằng đất có mục đích sử dụng khác với loại đất thu hồi.

2. Hộ gia đình, cá nhân, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài đang sử dụng đất ở, đang sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất tại Việt Nam khi Nhà nước thu hồi đất ở đủ điều kiện được bồi thường về đất thì thực hiện như sau:

a) Trường hợp thu hồi hết đất ở hoặc phần diện tích đất ở còn lại của thửa đất sau khi thu hồi nhỏ hơn diện tích tối thiểu theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh về diện tích tối thiểu tại khoản 2 Điều 220 của Luật Đất đai mà hộ gia đình, cá nhân không còn đất ở, nhà ở nào khác trên địa bàn xã, phường, thị trấn nơi có đất thu hồi thì được bồi thường bằng đất ở hoặc bằng nhà ở tái định cư;

b) Trường hợp thu hồi hết đất ở hoặc phần diện tích đất ở còn lại của thửa đất sau khi thu hồi nhỏ hơn diện tích tối thiểu theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh về diện tích tối thiểu tại khoản 2 Điều 220 của Luật Đất đai mà hộ gia đình, cá nhân còn đất ở, nhà ở khác trên địa bàn xã, phường, thị trấn nơi có đất thu hồi thì được bồi thường bằng tiền hoặc bằng đất ở hoặc bằng nhà ở hoặc bằng đất khác nếu địa phương có điều kiện về quỹ đất, quỹ nhà ở."

Theo đề xuất tại Thông báo số 3696/TB-UBND ngày 30/10/2026 của UBND phường An Biên về việc công khai danh sách 51 lô đất dự kiến phục vụ bố trí tái định cư để thực hiện Dự án ĐTXD tuyến đường kết nối từ Cầu Rào 3 đến tuyến đường bộ ven biển, đoạn từ đường Bùi Viện đến đường tỉnh 363 trên địa bàn phường An Biên, thành phố Hải Phòng:

- Địa điểm tái định cư: Khu Tái định cư A51, phường An Biên, thành phố Hải Phòng;

- Danh sách chi tiết gồm 51 lô *(Có đính kèm theo phương án);*

- Giá đất nộp tiền sử dụng đất căn cứ theo Bảng giá đất tại Nghị quyết số 85/NQ-HĐND ngày 11/12/2025 của Hội đồng nhân dân thành phố Hải Phòng.

Đề nghị Phòng Xây dựng và Môi trường cung cấp hồ sơ xin cấp tái định cư đối với 13 hộ (đất trống, lán tôn, không ăn ở thực tế) có đất thu hồi hết để làm căn cứ xét tái định cư.

Đề nghị Công an phường cung cấp hồ sơ nơi ở khác trên địa bàn phường đối với 40 trường hợp đất ở để làm căn cứ xét tái định cư lô phụ.

*** Dự kiến trường hợp đủ điều kiện bố trí tái định cư lô chính : 31 hộ**

Tiền sử dụng đất sẽ thực hiện nộp sau khi bốc thăm vị trí lô tái định cư và có Quyết định giao đất của UBND phường An Biên.

9. Tổng kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư

Tổng số tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư : 105.918.471.801 đ

Bằng chữ: Một trăm linh năm tỷ, chín trăm mười tám triệu, bốn trăm bảy mươi mốt nghìn, tám trăm linh một đồng chẵn.

Bao gồm:

- Bồi thường về đất : 72.936.390.000 đ
- Hỗ trợ về đất : 1.585.150.000 đ
- Bồi thường tài sản, vật kiến trúc : 31.178.658.801 đ
- Bồi thường cây cối, hoa màu : 20.273.000 đ
- Bồi thường di chuyển tài sản : 120.000.000 đ
- Hỗ trợ thuê nhà : 78.000.000 đ

Trung tâm Dịch vụ sự nghiệp công kính chuyển Phòng Xây dựng và Môi trường chủ trì, thẩm định dự thảo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của 40 hộ đất ở, trình Ủy ban nhân dân phường An Biên phê duyệt theo luật định./.

NGƯỜI LẬP PHƯƠNG ÁN	**KT. GIÁM ĐỐC** **PHÓ GIÁM ĐỐC**
Nguyễn Đăng Mĩ	**Đào Trọng Hạnh**