

PHƯƠNG ÁN BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ VÀ TÁI ĐỊNH CƯ GPMB THỰC HIỆN
DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG TUYẾN ĐƯỜNG SẮT LÀO CAI - HÀ NỘI - HẢI PHÒNG TRÊN ĐỊA BÀN XÃ CHÍ MINH, THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

Căn cứ pháp lý tính toán : Luật Đất đai năm 2024

Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15/07/2024 của Chính phủ

Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ

Quyết định số 72/2026/QĐ-UBND ngày 03/9/2026 của UBND thành phố Hải Phòng

Quyết định số 196/2025/QĐ-UBND ngày 24/10/2025 của UBND thành phố Hải Phòng

Quyết định số 1133/2026/QĐ-UBND ngày 28/3/2026 của UBND thành phố Hải Phòng

Quyết định số 528/2026/QĐ-UBND ngày 06/2/2026 của UBND thành phố Hải Phòng

00

Chủ hộ: **Đồng Xuân Thiện** vợ là **Nguyễn Thị Hoà**

CCCD: 030063007464

- Năm sinh:

- SĐT: 0398824788

Địa chỉ: Thôn Tứ Xuyên - Xã Chí Minh - TP. Hải Phòng

STT	CÁC KHOẢN MỤC TÍNH TOÁN BỒI THƯỜNG HỖ TRỢ	ĐƠN VỊ	KHỐI LƯỢNG	MÃ HIỆU ĐƠN GIÁ	ĐƠN GIÁ (ĐỒNG)	HỆ SỐ ĐIỀU CHỈNH	HỆ SỐ HỖ TRỢ	THÀNH TIỀN	GHI CHÚ
1	Bồi thường, hỗ trợ về Đất:							41.680.000	
	Cộng tiền bồi thường, hỗ trợ về đất : 1.3	m2	21,60					41.680.000	
1.1	Nguồn gốc đất - Trích lục địa chính 272/78								

STT	CÁC KHOẢN MỤC TÍNH TOÁN BỒI THƯỜNG HỖ TRỢ	ĐƠN VỊ	KHỐI LƯỢNG	MÃ HIỆU ĐƠN GIÁ	ĐƠN GIÁ (ĐỒNG)	HỆ SỐ ĐIỀU CHỈNH	HỆ SỐ HỖ TRỢ	THÀNH TIỀN	GHI CHÚ
	Căn cứ Báo cáo nguồn gốc sử dụng đất của UBND xã Chí Minh xác định như sau: '- Theo hồ sơ đo đạc GPMB được Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Hải Phòng, thực hiện và xác nhận ngày 15/9/2025. Ông Đồng Xuân Thiện, bà Nguyễn Thị Hòa hiện đang sử dụng thửa đất số 272, tờ bản đồ số 78, diện tích đo đạc hiện trạng 209,4 m², trong đó diện tích thu hồi là 21,6 m². - Theo hồ sơ pháp lý: Ông Đồng Xuân Thiện, bà Nguyễn Thị Hòa được UBND huyện Tứ Kỳ cấp GCN QSD đất số DD 028273 tại thửa đất số 272, tờ bản đồ số 18, diện tích 200 m² gồm 68,7 m² đất ở nông thôn và 131,3 m² đất trồng cây lâu năm, cấp ngày 05/11/2021. - Diện tích hiện trạng tăng 209,4 - 200 = 9,4 m² so với Giấy chứng nhận QSDĐ là do thay đổi kích thước các cạnh, diện tích thửa đất mà ranh giới thửa đất không thay đổi; diện tích tăng lên thuộc đất trồng cây lâu năm. - Căn cứ vào hồ sơ pháp lý, phần diện tích thu hồi là 21,6 m² trong đó 2,6 m² đất ở nông thôn và 19,0 m² đất trồng cây lâu năm. - Vị trí thửa đất để xác định giá đất: Đất ở ONT thuộc VT3, đường thôn, VT1; Đất CLN thuộc KV2; 19,0 m2 CLN tương đương VT2 đường thôn								
1.2	Đơn giá đất:								
	Căn cứ Khoản 6 Điều 3 Nghị quyết 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội quy định : Giá đất tính tiền bồi thường về đất quy định tại khoản 2 Điều 91 của Luật Đất đai và giá đất tính tiền sử dụng đất tại nơi tái định cư quy định tại khoản 3 Điều 111 của Luật Đất đai được tính theo giá đất trong bảng giá đất và hệ số điều chỉnh giá đất quy định tại Nghị quyết này.								
	Căn cứ Bảng giá đất lần đầu trên địa bàn thành phố Hải Phòng tại Nghị Quyết số 85/NQ-HĐND ngày 11/12/2025 của HĐND thành phố Hải Phòng và Quy định Hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn thành phố Hải Phòng năm 2026 tại Quyết định số 57/2026/QĐ-UBND ngày 10/7/2026								
	Căn cứ Quy định tiêu chí xác định vị trí đối với từng loại đất, số lượng vị trí đất trong Bảng giá đất tại Nghị Quyết số 33/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 của HĐND thành phố Hải Phòng, sửa đổi bổ sung tại Nghị quyết số 10/2026/NQ-HĐND ngày 28/7/2026								
1.2.1	Giá đất ở nông thôn Khu vực 3 đường trục chính thôn, vị trí 2 là: 3,600.000 đồng. Vị trí 3 là 2.000.000 đồng								
1.2.2	Giá đất trồng cây lâu năm địa bàn xã thuộc Khu vực 2 là 120.000 đồng								
1.3	Tiền bồi thường, hỗ trợ đất: 1.3.1+1.3.2+1.3.3	m2	21,60					41.680.000	

STT	CÁC KHOẢN MỤC TÍNH TOÁN BỒI THƯỜNG HỖ TRỢ	ĐƠN VỊ	KHỐI LƯỢNG	MÃ HIỆU ĐƠN GIÁ	ĐƠN GIÁ (ĐỒNG)	HỆ SỐ ĐIỀU CHỈNH	HỆ SỐ HỖ TRỢ	THÀNH TIỀN	GHI CHÚ
1.3.1	Đất ở (ONT) có GCN QSDĐ đủ điều kiện bồi thường về đất theo Khoản 2 Điều 95 Luật đất đai 2024.	m2	2,60		2.000.000	1,00	100%	5.200.000	
1.3.2	Đất nông nghiệp (CLN) có GCN QSDĐ đủ điều kiện bồi thường về đất theo Khoản 2 Điều 95 Luật đất đai 2024.	m2	19,00		120.000	1,00	100%	2.280.000	
1.3.3	Hỗ trợ khác khi nhà nước thu hồi đất theo Khoản 11 Điều 17 Quyết định số 72/2026/QĐ-UBND ngày 03/9/2026 của UBND thành phố Hải Phòng	m2	19,00		3.600.000	1,00	50%	34.200.000	
	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.								
	Hạn mức giao đất ở tối đa cho cá nhân tại khu vực các xã theo Khoản 2 Điều 9 Quyết định 158/2025/QĐ-UBND ngày 12/9/2025 của UBND thành phố Hải Phòng là 200,0 m2								
2	Bồi thường, hỗ trợ về tài sản, vật kiến trúc, cây cối, hoa màu:							41.355.181	
	Tổng cộng vật kiến trúc, cây cối, hoa màu được bồi thường, hỗ trợ:							41.355.181	
	Các công trình phục vụ đời sống (như: cổng, tường rào, bán mái, sân, bếp, bể nước, công trình phụ) xây dựng trên cùng thửa đất có đất ở nhưng không đủ điều kiện công nhận là đất ở thì hỗ trợ bằng 100% mức giá theo quyết định đơn giá bồi thường thiệt hại thực tế về nhà, nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố theo Khoản 7 Điều 17 Quyết định số 72/2026/QĐ-UBND ngày 03/9/2026 của UBND thành phố Hải Phòng								
	Diện tích nhà và WC trên đất thu hồi đồng ý cho con trai Đồng Xuân Diệp (đã kê khai tại biên bản kiểm kê nhà ông Đồng Xuân Diệp)								
	* Nhà WC1								
	Nhà tắm độc lập/nhà kho tường gạch chi 110 cao 2,5m mái BTCT, nền láng xi măng.	m2 sàn XD	5,66	VKT.10363	2.747.347		100%	15.536.247	
	DTXD: 2,9*1,95 = 5,655								
	Trừ Xây tường gạch chỉ, chiều dày 11cm	m3	-0,32	VKT.20008	2.126.713		100%	-680.761	
	(2.2-2.5)*(2.9+1.95)*2*0.11 = -0,3201								

STT	CÁC KHOẢN MỤC TÍNH TOÁN BỒI THƯỜNG HỖ TRỢ	ĐƠN VỊ	KHỐI LƯỢNG	MÃ HIỆU ĐƠN GIÁ	ĐƠN GIÁ (ĐỒNG)	HỆ SỐ ĐIỀU CHỈNH	HỆ SỐ HỖ TRỢ	THÀNH TIỀN	GHI CHÚ
	Trừ Trát tường trong	m2	-2,91	VKT.20078	105.359		100%	-306.595	
	$(2.2-2.5)*(2.9+1.95)*2 = -2,91$								
	Trừ Trát tường ngoài	m2	-2,91	VKT.20077	141.099		100%	-410.598	
	$(2.2-2.5)*(2.9+1.95)*2 = -2,91$								
	Ốp gạch vào tường, trụ, cột, gạch 250x400 mm	m2	13,27	VKT.20068	298.675		100%	3.963.417	
	$1,65*(1,75*4+2,7*2)-0,7*1,85*2-1*(1,75*2+1,1) = 13,27$								
	Lát nền, sàn bằng gạch Ceramic, Gạch 300x300(mm)	m2	4,73	VKT.20029	219.744		100%	1.038.290	
	$1.75*2.7 = 4,725$								
	Cửa đi khung nhôm kính	m2	1,30	VKT.20200	950.000		100%	1.230.250	
	$1.85*0.7 = 1,295$								
	Tháo dỡ chấu xi bết (không bao gồm vật tư)	bộ	1,00	VKT.20324	536.098		100%	536.098	
	$1 = 1$								
	Bê nổi xây gạch chỉ 110 có nắp, bóc tách:								
	Xây bê tường gạch chỉ, chiều dày 11cm	m3	2,22	VKT.20008	2.126.713		100%	4.726.726	
	$1,5*(2,9+1,95)*2*0,11+2,9*1,95*0,11 = 2,2225$								
	Trát tường trong, ngoài bề	m2	34,76	VKT.20078	105.359		100%	3.661.752	
	$1,5*(2,9+1,95)*2*2+2,9*1,95 = 34,755$								
	Bê tông cốt thép lanh tô, tấm đan nắp bê	m3	0,28	VKT.20023	5.710.896		100%	1.614.756	
	$2.9*1.95*0.05 = 0,2828$								
	Lợp mái Fibro xi măng, sườn tre, vì kèo tre	m2	4,06	HD.30044	164.099		100%	666.242	
	$1,4*2,9 = 4,06$								
	Tường rào 110, gạch đặc cao 2m, gắn mảnh chai, cả móng	m	4,69	HD.30039	1.312.000		100%	6.150.000	
	$(2.5*2.9+2.5*0.85)*0.5 = 4,6875$								
	Lưới B40 không khung thép	m2	1,71	VKT.20221	103.000		100%	176.130	

STT	CÁC KHOẢN MỤC TÍNH TOÁN BỒI THƯỜNG HỖ TRỢ	ĐƠN VỊ	KHỐI LƯỢNG	MÃ HIỆU ĐƠN GIÁ	ĐƠN GIÁ (ĐỒNG)	HỆ SỐ ĐIỀU CHỈNH	HỆ SỐ HỖ TRỢ	THÀNH TIỀN	GHI CHÚ
	0,9*1,9 = 1,71								
	Lát gạch đất nung 300x300	m2	4,06	VKT.20055	244.637		100%	993.226	
	1.4*2.9 = 4,06								
	Tường rào 110, gạch đặc cao 2m, gắn mảnh chai, cở móng, chung với nhà Nguyễn Thiên Thiệm (mỗi nhà 1 nửa)	m	1,88	HD.30039	1.312.000		100%	2.460.000	
	1.5*5*0.5*0.5 = 1,875								
3	Bồi thường chi phí di chuyển tài sản:							10.000.000	
	Căn cứ Điều 104 Luật đất đai và Điều 9 tại Quyết định 72/2026/QĐ-UBND ngày 03/9/2026 của UBND thành phố Hải Phòng, Hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam sở hữu nhà ở khi Nhà nước thu hồi đất mà phải di chuyển chỗ ở thì được bồi thường chi phí tháo dỡ, di chuyển, lắp đặt theo các mức sau:								
	- Di chuyển chỗ ở trong phạm vi thửa đất còn lại của hộ gia đình, cá nhân đó do phải làm lại nhà ở:	hộ	1,00		10.000.000	1,0		10.000.000	
4	Các khoản hỗ trợ:							0	
4.1	Hỗ trợ ổn định sản xuất, kinh doanh							0	
4.2	Hỗ trợ thưởng tiền độ							0	
	Căn cứ Điều 16 tại Quyết định 72/2026/QĐ-UBND của UBND thành phố Hải Phòng, hỗ trợ người có tài sản trên đất thu hồi chấp hành, thực hiện tháo dỡ, di chuyển tài sản trên đất, bàn giao mặt bằng được thưởng tiền độ bằng tiền, mức hỗ trợ một lần cụ thể như sau:								
	- Bàn giao mặt bằng trước thời điểm phê duyệt PABT hỗ trợ và không thuộc trường hợp phải quyết định kiểm đếm bắt buộc: mức hỗ trợ bằng tiền tương đương 5% giá trị tài sản được bồi thường, hỗ trợ nhưng tối đa không quá 20.000.000 đồng/hộ	hộ	1,0		41.355.181	1,0	5%	2.067.759	
4.3	Hỗ trợ khác							0	
4.3.1	Hỗ trợ thuê nhà							0	

STT	CÁC KHOẢN MỤC TÍNH TOÁN BỒI THƯỜNG HỖ TRỢ	ĐƠN VỊ	KHỐI LƯỢNG	MÃ HIỆU ĐƠN GIÁ	ĐƠN GIÁ (ĐỒNG)	HỆ SỐ ĐIỀU CHỈNH	HỆ SỐ HỖ TRỢ	THÀNH TIỀN	GHI CHÚ
4.3.2	Hỗ trợ cho gia đình thuộc diện chính sách							0	
5	Tái định cư								
	Theo báo cáo xét duyệt tái định cư của Hội đồng bồi thường giải phóng mặt bằng.								
6	Tổng số tiền bồi thường, hỗ trợ: (5) = (1) + (2) + (3) + (4)								
	Bằng số:							93.035.181	
	Làm tròn							93.035.000	
	Bằng chữ:								
	Err:511								

NGƯỜI LẬP

CTCP TƯ VẤN THẨM ĐỊNH GIÁ DUYÊN HẢI
CHỦ TỊCH HĐQT

Nguyễn Văn Khang

Lương Văn Lịch