

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: *Nguyễn Quốc Khánh*

CCCD: *030061000838*

- Năm sinh:

- SĐT: *0913568471*

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:							2.124.900.000	
	Cộng tiền bồi thường, hỗ trợ về đất : 1.3	m2	327,60					2.124.900.000	
1.1	Nguồn gốc đất - Trích lục địa chính 38/78								

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 15/7/2026. Ông Nguyễn Quốc Khánh hiện đang sử dụng thửa đất số 38, tờ bản đồ số 78, diện tích hiện trạng 1002 m², trong đó diện tích thu hồi là 327,6 m². - Theo hồ sơ pháp lý: Ông Nguyễn Quốc Khánh được UBND huyện Tứ Kỳ cấp GCN QSDĐ số DA 511981 tại thửa đất số 38, tờ bản đồ số 78, diện tích 1002 m² đất ở nông thôn, cấp ngày 29/10/2021. - Diện tích hiện trạng không thay đổi so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. - Căn cứ Khoản 2 Điều 95 Luật Đất đai 2024 phân diện tích thu hồi 327,6 m² là đất ở nông thôn. - Vị trí thửa đất để xác định giá đất: 159,8 m² đất ONT thuộc VT1; 45,9 m² đất ONT thuộc VT2; 121,9 m² đất ONT thuộc VT3 KV2, đường trục Xã								
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 2 đường trục xã VT1 là 9.000.000 đồng. VT2 là 5.400.000 đồng. VT3 là 3.600.000 đồng								
1.3	Tiền bồi thường, hỗ trợ đất: 1.3.1+1.3.2+1.3.3	m2	327,60					2.124.900.000	
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. Diện tích thuộc VT1	m2	159,80		9.000.000	1,00	100%	1.438.200.000	

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
1.3.2	Đất ở (ONT) có GCN QSDĐ đủ điều kiện bồi thường về đất theo Khoản 2 Điều 95 Luật đất đai 2024. Diện tích thuộc VT2	m2	45,90		5.400.000	1,00	100%	247.860.000	
1.3.3	Đất ở (ONT) có GCN QSDĐ đủ điều kiện bồi thường về đất theo Khoản 2 Điều 95 Luật đất đai 2024. Diện tích thuộc VT3	m2	121,90		3.600.000	1,00	100%	438.840.000	
2	Bồi thường, hỗ trợ về tài sản, vật kiến trúc, cây cối, hoa màu:							134.229.273	
	Tổng cộng vật kiến trúc, cây cối, hoa màu được bồi thường, hỗ trợ:							134.229.273	
	* Đường vào ngoài khuôn viên đất chủ hộ kê khai đầu tư xây dựng trên đất giao thông, không bồi thường								
	Bê tông nền sân	m3	19,61	VKT.20016	1.755.267		0%	0	
	(5,8+3)*0,5*6,8*0,15+18*4,2*0,2 = 19,608								
	Tường rào 110, gạch đặc cao 2m, gắn mảnh chai, cả móng (kè bờ ao và lối đi vào nhà)	m	42,42	HD.30039	1.312.000		0%	0	
	(2.8*(14.3+3+1.9)+1.6*(11.4+3.4)+2*2.5+2*1.2)*0.5 = 42,42								
	Công trình xây dựng thuộc phần đất ở trên GCN QSDĐ, không có vi phạm về xây dựng, đủ điều kiện được bồi thường 100% giá trị								
	* Cổng								
	Bê tông cốt thép cột lõi trụ cổng	m3	0,22	VKT.20021	9.223.622		100%	2.029.197	
	0.2*0.2*2.75*2 = 0,22								
	Xây trụ cổng gạch chỉ, chiều dày <= 33cm	m3	1,16	VKT.20009	1.919.493		100%	2.217.014	
	0.5*0.5*2.75*2-0.22 = 1,155								
	Bê tông cốt thép móng trụ cột cổng	m3	0,34	VKT.20022	4.503.695		100%	1.540.264	
	0.2*0.3*5.7 = 0,342								
	Tường rào 110, gạch đặc cao 2m, gắn mảnh chai, cả móng	m	3,36	HD.30039	1.312.000		100%	4.403.728	
	(2.2*(1.7+0.6)+2.9*0.57)*0.5 = 3,3565								
	Xây trụ cổng gạch chỉ, chiều dày <= 33cm	m3	0,73	VKT.20009	1.919.493		100%	1.391.632	

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
	$0.5*0.5*2.9 = 0,725$								
	Bê tông cốt thép sàn, mái văng cổng	m3	0,80	VKT.20019	6.557.685		100%	5.272.379	
	$1.2*6.7*0.1 = 0,804$								
	Trát gờ chi	md	31,60	VKT.20087	49.580		100%	1.566.728	
	$(1.2+6.7)*2*2 = 31,6$								
	Bê tông cốt thép dầm, giằng	m3	0,13	VKT.20020	8.244.016		100%	1.088.210	
	$0.2*0.2*3.3 = 0,132$								
	Cổng sắt hộp 40x80 và 20x20 có bọc tôn trang trí 1 phần	m2	7,63	VKT.20208	790.000		100%	6.023.750	
	$2.5*3.05 = 7,625$								
	Sơn dầm, trần, cột, tường ngoài nhà không bả (tường bao + cổng)	m2	39,59	VKT.20090	87.789		100%	3.475.215	
	$(2.2*(1.7+0.6)+2.9*0.57)*2+0.5*4*2.9+0.5*4*2.75*2+1.2*6.7+0.2*2*3.3 = 39,586$								
	* Sân								
	Tường rào 110, gạch đặc cao 2m, gắn mảnh chai, cả móng	m	37,98	HD.30039	1.312.000		100%	49.824.840	
	$(3,4*(4+1,1)+2,25*(4,05+22))*0,5 = 37,9762$								
	Sơn dầm, trần, cột, tường ngoài nhà không bả tường bao	m2	75,95	VKT.20090	87.789		100%	6.667.794	
	$(3,4*(4+1,1)+2,25*(4,05+22)) = 75,9525$								
	Bề cảnh xây gạch chỉ 110 không nắp, bóc tách:								
	Xây tường gạch chỉ, chiều dày 11cm	m3	0,90	VKT.20008	2.126.713		100%	1.917.125	
	$0,55*(5,1+4,3+5,5)*0,11 = 0,9014$								
	Trát tường trong ngoài bề	m2	16,39	VKT.20078	105.359		100%	1.726.834	
	$0,55*(5,1+4,3+5,5)*2 = 16,39$								
	Bê tông cốt thép đáy bể	m3	1,04	VKT.20022	4.503.695		100%	4.692.850	
	$10,42*0,1 = 1,042$								
	Hòn non bộ đá tự nhiên	m3	2,53	VKT.20017	2.526.285		100%	6.391.501	

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
	$(1,7*0,8+1,3*2+1*1,1)*0,5 = 2,53$								
	Cây lâu năm, Nhóm cây tính theo đường kính thân, gốc, Cây đa, sanh, si, duối, bồ đề, 25cm < ĐK thân ≤ 40cm	Cây	1,00	II.2.47.7	400.000		100%	400.000	
	1 = 1								
	Cây lâu năm, Nhóm cây tính theo đường kính thân, gốc, Cây đa, sanh, si, duối, bồ đề, 2cm < ĐK thân ≤ 5cm	Cây	2,00	II.2.47.3	65.000		100%	130.000	
	2 = 2								
	Cây lâu năm; Nhóm cây tính theo chiều cao cây, Cây ngọc lan, hoàng lan, 45cm < H ≤ 60cm	Cây	1,00	II.1.20.5	60.000		100%	60.000	
	1 = 1								
	Cây lâu năm, Nhóm cây tính theo đường kính thân, gốc, Cây xoài, cây quế, 15cm < ĐK thân ≤ 20cm	Cây	2,00	II.2.4.6	871.000		100%	1.742.000	
	2 = 2								
	Cây lâu năm, Nhóm cây tính theo cách tính khác, Cây dừa cảnh, ké, lười hổ	Khóm	20,00	II.4.19	14.000		100%	280.000	
	20 = 20								
	Lát nền, sàn bằng gạch Ceramic, Gạch 500x500(mm)	m2	90,23	VKT.20031	240.469		100%	21.697.518	
	$165.2-10.42-1.9*2.9-2.4*22-2.4*2.6 = 90,23$								
	Cây lâu năm; Nhóm cây tính theo chiều cao cây, Cây đinh lăng, 5cm < H ≤ 15cm	Cây	8,00	II.1.9.2	20.000		100%	160.000	
	8 = 8								
	Cây lâu năm; Nhóm cây tính theo chiều cao cây, Cây đinh lăng, H ≤ 5cm	Cây	2,00	II.1.9.1	7.000		100%	14.000	
	2 = 2								
	Cây lâu năm, Nhóm cây tính theo đường kính thân, gốc, Cây sung quả, 15cm < ĐK thân ≤ 25cm	Cây	1,00	II.2.20.5	560.000		100%	560.000	
	1 = 1								
	Cây lâu năm, Nhóm cây tính theo đường kính thân, gốc, Cây nhãn, cây vải, ĐK thân ≤ 1,5 cm	Cây	8,00	II.2.10.1	25.000		100%	200.000	
	8 = 8								
	Cây lâu năm, Nhóm cây tính theo đường kính thân, gốc, Cây bưởi, bông, 5cm < ĐK thân ≤ 10cm	Cây	1,00	II.2.1.4	162.000		100%	162.000	
	1 = 1								
	Cây lâu năm; Nhóm cây tính theo chiều cao cây, Cau ta ăn quả (độ cao bóc bẹ), 3m < H ≤ 4m	Cây	2,00	II.1.3.6	560.000		100%	1.120.000	

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
	2 = 2								
	Cây lâu năm, Nhóm cây tính theo đường kính thân, gốc, Thiết mộc lan, 5cm ≤ ĐK gốc < 10cm	Cây	3,00	II.2.81.4	150.000		100%	450.000	
	3 = 3								
	Cây lâu năm, Nhóm cây tính theo đường kính thân, gốc, Cây bưởi, bông, 5cm < ĐK thân ≤ 10cm	Cây	2,00	II.2.1.4	162.000		100%	324.000	
	2 = 2								
	Cây lâu năm, Nhóm cây tính theo đường kính thân, gốc, Cây trứng gà, 3cm < ĐK thân ≤ 5cm	Cây	1,00	II.2.12.3	68.000		100%	68.000	
	1 = 1								
	Cây lâu năm, Nhóm cây tính theo cách tính khác, Cây tầm bời	m2	1,00	II.4.45	10.000		100%	10.000	
	1 = 1								
	Cây lâu năm; Nhóm cây tính theo chiều cao cây, Cây chuối, Cây chưa có quả: H > 120cm	Cây	10,00	II.1.16.3	70.000		100%	700.000	
	10 = 10								
	Cây lâu năm; Nhóm cây tính theo chiều cao cây, Cây chuối, Cây chưa có quả: H ≤ 60cm	Cây	10,00	II.1.16.1	20.000		100%	200.000	
	10 = 10								
	Cây lâu năm, Nhóm cây tính theo đường kính thân, gốc, Cây vú sữa, 5cm < ĐK thân ≤ 10cm	Cây	2,00	II.2.5.4	187.000		100%	374.000	
	2 = 2								
	Cây lâu năm, Nhóm cây tính theo đường kính thân, gốc, Cây mít, chay, ĐK thân ≤ 1,5cm	Cây	4,00	II.2.2.1	15.000		100%	60.000	
	4 = 4								
	Cây lâu năm, Nhóm cây tính theo cách tính khác, Cây dừa cảnh, kê, lưỡi hổ	Khóm	20,00	II.4.19	14.000		100%	280.000	
	20 = 20								
	Mái nhà; Lợp tôn kim loại sườn sắt, không kèo	m2	2,50	VKT.20147	379.477		100%	948.693	
	1*2.5 = 2,5								
	* Ao								
	Diện tích ao nuôi cá tạp đến 12 tháng, nước ngọt, bán thâm canh	m2	162,40	PLIII	25.000		100%	4.060.000	
	162,4 = 162,4								

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
3	Bồi thường chi phí di chuyển tài sản:							0	
4	Các khoản hỗ trợ:							0	
4.1	Hỗ trợ ổn định sản xuất, kinh doanh							0	
4.2	Hỗ trợ thưởng tiến 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 tiến 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		134.229.273	1,0	5%	6.711.464	
4.3	Hỗ trợ khác							0	
4.3.1	Hỗ trợ thuê nhà							0	
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:							2.259.129.273	
	Làm tròn							2.259.129.000	
	Bằng chữ:								
	Err:511								

NGƯỜI LẬP

CTCP TƯ VẤN THẨM ĐỊNH GIÁ DUYÊN HẢI
CHỦ TỊCH HĐQT

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
-----	---	--------	------------	-----------------	----------------	------------------	--------------	------------	---------

Nguyễn Văn Khang

Lương Văn Lịch