

DỰ THẢO

Chí Minh, ngày tháng 10 năm 2026

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 Thiên Tân vợ là Nguyễn Thị Hằng*

CCCD: *030166006884*

- Năm sinh:

- SĐT: *0384514598*

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:							2.290.635.000	
	Cộng tiền bồi thường, hỗ trợ về đất : 1.3	m2	335,50					2.290.635.000	
1.1	Nguồn gốc đất - Trích lục địa chính 77/19								

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 Nguyễn Thiên Tấn, bà Nguyễn Thị Hằng hiện đang sử dụng thửa đất số 19, tờ bản đồ số 77, diện tích đo đạc hiện trạng 1045,6 m², trong đó diện tích thu hồi là 335,5 m². - Theo hồ sơ pháp lý: Ông Nguyễn Thiên Tấn, bà Nguyễn Thị Hằng được UBND huyện Tứ Kỳ cấp GCN QSD đất số CG 245164 tại thửa đất số 19, tờ bản đồ số 17, diện tích 969 m², loại đất ở nông thôn: 794 m², đất nuôi trồng thủy sản: 175 m², cấp ngày 19/5/2017. - Diện tích hiện trạng tăng 1045,6 - 969 = 76,6 m² so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong đó: + Có 49,9 m² ông Tấn, bà Hằng nhận chuyển nhượng QSDĐ đất của ông Nguyễn Thiên Thiêm. + Có 45,7 m² ông Tấn, bà Hằng chuyển nhượng QSDĐ cho ông Nguyễn Thiên Thiêm. + Có 60,5 m² đất trồng cây lâu năm ông Tấn, bà Hằng nhận chuyển nhượng QSDĐ của ông Nguyễn Thiên Lo, bà Nguyễn Thị Thanh. + Diện tích tăng còn lại 11,9 m² do thay đổi kích thước các cạnh, diện tích thửa đất do đo đạc lại thửa đất, diện tích tăng lên thuộc đất trồng cây lâu năm. - Căn cứ vào hồ sơ pháp lý, phần diện tích thu hồi là 335,5 m², trong đó: Đất (ONT): 275 m², Đất (CLN): 60,5 m². - Vị trí thửa đất để xác định giá đất: Đất ONT thuộc KV2, đường cao tốc Hà Nội - Hải Phòng, VT1; đất CLN thuộc KV2; 60,5 m2 đất CLN tương đương 52,5m2 thuộc VT1, 8m2 bị tre khuất thuộc VT1 đường gom cao tốc HN-HP								
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 gom cao tốc HN-HP Km61+200 đến Km68+800, vị trí 1 là: 7.500.000 đồng.								

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
1.2.2	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	335,50					2.290.635.000	
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.	m2	275,00		7.500.000	1,00	100%	2.062.500.000	
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	60,50		120.000	1,00	100%	7.260.000	
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 (1)+(2)	m2	60,50					220.875.000	
	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								
	(1) Diện tích hỗ trợ tương đương VT1	m2	52,50		7.500.000	1,00	50%	196.875.000	
	(2) Diện tích hỗ trợ tương đương bị che khuất thuộc VT1, bằng 80% giá đất cùng vị trí (K=0,8)	m2	8,00		7.500.000	0,80	50%	24.000.000	
2	Bồi thường, hỗ trợ về tài sản, vật kiến trúc, cây cối, hoa màu:							1.548.311.649	
	Tổng cộng vật kiến trúc, cây cối, hoa màu được bồi thường, hỗ trợ:							1.548.311.649	
	Nhà ở xây dựng từ năm 2020 thuộc phần đất ở trên GCN QSDĐ, không có vi phạm về xây dựng, đủ điều kiện được bồi thường 100% giá trị								
	* Nhà chính liền bếp (thu hồi 1 phần)								
	Tỷ lệ phá dỡ (Diện tích thu hồi 1 phần / diện tích nhà) = 24,26 % , công trình được tính bồi thường gấp 02 lần tỷ lệ phá dỡ theo khoản 3 Điều 5 Quyết định số 72/2026/QĐ-UBND ngày 03/9/2026 của UBND thành phố Hải Phòng								Theo trích lục địa chính và BBKK hiện trạng
	Nhà 1 tầng khung BTCT; mái bằng BTCT; cao 4,5m; có khu phụ; Tường xây gạch chi 220, móng bằng BTCT	m2 sàn XD	61,29	VKT.10802	8.689.277		100%	532.604.889	

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
	DTXD: $(5,8*9*0,5+3,87*2,35*0,5)*2 = 61,2945$								
	Trừ Xây tường gạch chỉ, chiều dày <= 33cm	m3	-2,31	VKT.20009	1.919.493		100%	-4.438.252	
	$(4,25-4,5)*(3,87+2,35+9+5,8)*0,22*2 = -2,3122$								
	Trừ Trát tường trong	m2	-10,51	VKT.20078	105.359		100%	-1.107.323	
	$(4,25-4,5)*(3,87+2,35+9+5,8)*2 = -10,51$								
	Trừ Trát tường ngoài	m2	-10,51	VKT.20077	141.099		100%	-1.482.950	
	$(4,25-4,5)*(3,87+2,35+9+5,8)*2 = -10,51$								
	Lợp mái ngói 22v/m2, sườn, vì kèo	m2	39,15	HD.30046	577.478		100%	22.608.264	
	$5.8*4.5*1.5 = 39,15$								
	* Phòng khách								
	Trần phẳng làm bằng tấm thạch cao + khung xương (chưa sơn bả)	m2	31,27	VKT.20102	249.123		100%	7.790.076	
	$2,95*10,6 = 31,27$								
	Cửa sổ khung nhôm kính	m2	4,56	VKT.20202	950.000		100%	4.332.000	
	$1.2*1.9*2 = 4,56$								
	Hoa inox hộp 20x20	m2	4,56	VKT.20210	1.400.000		100%	6.384.000	
	$1.2*1.9*2 = 4,56$								
	Tường nhà gỗ công nghiệp	m2	53,10	VKT.20115	330.000		0%	0	Để lại sau kiểm tra xác minh
	$4,05*(2,9+4,1+1,85+1,85+3,9)-1,2*1,9-1*2,05-0,85*2 = 53,1$								
	Sàn nhà gỗ công nghiệp	m2	36,34	VKT.20115	330.000		100%	11.992.200	
	$2.95*10.6+1.95*2.6 = 36,34$								
	Phòng ngủ 1								
	Cửa đi khung nhôm kính	m2	3,28	VKT.20200	950.000		100%	3.116.000	
	$1*2.05*0.8*2 = 3,28$								

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
	Tháo dỡ điều hoà	cái	1,00	VKT.20301	198.068		100%	198.068	
	1 = 1								
	Trát gờ chỉ	md	15,30	VKT.20087	49.580		100%	758.574	
	(3.7+3.95)*2 = 15,3								
	Lát nền, sàn bằng gạch Ceramic, Gạch 800x800(mm)	m2	56,03	VKT.20033	324.195		100%	18.163.025	
	3.7*3.95+3.9*2.6+2.95*10.6 = 56,025								
	Phòng ngủ 2								
	Cửa đi khung nhôm kính	m2	1,70	VKT.20200	950.000		100%	1.615.000	
	0,85*2 = 1,7								
	Trần phẳng làm bằng tấm thạch cao + khung xương (chưa sơn bả)	m2	13,69	VKT.20102	249.123		100%	3.409.871	
	3.65*3.75 = 13,6875								
	Sàn nhà gỗ công nghiệp	m2	13,69	VKT.20115	330.000		100%	4.516.875	
	3.65*3.75 = 13,6875								
	Lát nền, sàn bằng gạch Ceramic, Gạch 800x800(mm)	m2	13,69	VKT.20033	324.195		100%	4.437.419	
	3.65*3.75 = 13,6875								
	Cửa sổ khung nhôm kính	m2	0,73	VKT.20202	950.000		100%	688.750	
	0.5*1.45 = 0,725								
	Hoa inox hộp 20x20	m2	0,73	VKT.20210	1.400.000		100%	1.015.000	
	0.5*1.45 = 0,725								
	Cửa đi khung nhôm kính	m2	1,60	VKT.20200	950.000		100%	1.520.000	
	0.8*2 = 1,6								
	Tường nhà gỗ công nghiệp	m2	55,92	VKT.20115	330.000		0%	0	Đề lại sau kiểm tra xác minh
	4.05*(3.65+3.75)*2-0.8*2-0.85*2-0.5*1.45 = 55,915								

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
	Tháo dỡ điều hoà	cái	1,00	VKT.20301	198.068		100%	198.068	
	1 = 1								
	* Phòng bếp								
	Bê tông cốt thép sàn, mái	m3	1,18	VKT.20019	6.557.685		100%	7.764.299	
	3,7*3,2*0,1 = 1,184								
	Xây tường gạch chỉ, chiều dày <= 33cm	m3	9,72	VKT.20009	1.919.493		100%	18.648.258	
	3.2*(3.7+3.2)*2*0.22 = 9,7152								
	Trần phẳng làm bằng tấm thạch cao + khung xương (chưa sơn bả)	m2	11,84	VKT.20102	249.123		100%	2.949.616	
	3.7*3.2 = 11,84								
	Mái nhà; Lợp tôn kim loại sườn sắt, không kèo	m2	11,84	VKT.20147	379.477		100%	4.493.008	
	3.7*3.2 = 11,84								
	Tường nhà gỗ công nghiệp	m2	39,59	VKT.20115	330.000		0%	0	Để lại sau kiểm tra xác minh
	3.1*(3.7+3.2)*2-0.85*1.3-0.95*2.2 = 39,585								
	Tháo dỡ téc nước < 2m3 (di chuyển, lắp đặt)	bể	1,00	VKT.20314	1.093.185		100%	1.093.185	
	1 = 1								
	Xây trụ gạch chỉ, chiều dày <= 33cm	m3	0,06	VKT.20009	1.919.493		100%	122.848	
	0.2*0.2*0.4*4 = 0,064								
	Song gỗ cửa sổ, gỗ nhóm 4	m2	1,15	VKT.20174	115.755		100%	132.829	
	0.85*1.35 = 1,1475								
	Cửa ván ghép gỗ tạp	m2	1,15	VKT.20192	500.000		100%	573.750	
	0.85*1.35 = 1,1475								
	Cầu kiện bằng sắt thép. Thang sắt U5x10	kg	28,61	VKT.20219	40.000		100%	1.144.530	
	(0,05*2+0,1)*0,0015*7850*(3,6*2+0,55*9) = 28,6133								

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
	Cửa đi khung nhôm kính	m2	4,89	VKT.20200	950.000		100%	4.645.500	
	$0.9*2.1+0.75*1.95+0.75*2.05 = 4,89$								
	Ốp gạch vào tường, trụ, cột, gạch 300x600 mm	m2	48,37	VKT.20069	320.620		100%	15.509.191	
	$2,2*(3,35*6+3,45*4-0,75*2,05-0,85*2*2-0,6*0,5-0,75*0,5-0,6*0,5-0,75*2*2-0,75*2*2) = 48,3725$								
	Cửa sổ khung nhôm kính	m2	0,98	VKT.20202	950.000		100%	926.250	
	$0,6*0,5*2+0,75*0,5 = 0,975$								
	Hoa inox hộp 20x20	m2	0,98	VKT.20210	1.400.000		100%	1.365.000	
	$0,6*0,5*2+0,75*0,5 = 0,975$								
	Tháo dỡ chậu xi bệt (không bao gồm vật tư)	bộ	2,00	VKT.20324	536.098		100%	1.072.196	
	$2 = 2$								
	Tháo dỡ chậu rửa	bộ	2,00	VKT.20300	178.699		100%	357.398	
	$2 = 2$								
	Tháo dỡ vòi rửa 1 vòi (không bao gồm vật tư)	bộ	2,00	VKT.20329	60.758		100%	121.516	
	$2 = 2$								
	Tháo dỡ gương soi	cái	2,00	VKT.20304	32.166		100%	64.332	
	$2 = 2$								
	Tháo dỡ vòi tắm hương sen 1 vòi, 1 hương sen (không bao gồm vật tư)	bộ	1,00	VKT.20328	71.480		100%	71.480	
	$1 = 1$								
	Tháo dỡ bình đun nước nóng	cái	1,00	VKT.20298	66.023		100%	66.023	
	$1 = 1$								
	Lát nền, sàn bằng gạch Ceramic, Gạch 300x300(mm)	m2	8,33	VKT.20029	219.744		100%	1.830.468	
	$2,45*3,4 = 8,33$								
	Lát nền, sàn bằng gạch Ceramic, Gạch 800x800(mm)	m2	3,06	VKT.20033	324.195		100%	992.037	

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
	$3.4 \times 0.9 = 3,06$								
	Sơn dầm, trần, cột, tường ngoài nhà không bả	m2	44,67	VKT.20090	87.789		100%	3.921.315	
	$4,25 \times (3,87 + 2,35 + 9 + 5,8) \times 0.5 = 44,6675$								
	Sơn dầm, trần, cột, tường trong nhà không bả	m2	105,44	VKT.20091	65.788		100%	6.936.522	
	$4,25 \times (3,87 + 2,35 + 9 + 5,8) \times 0.7 + 61.29 \times 0.7 = 105,4375$								
	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								
	* Nhà kho 1								
	Nhà 1 tầng tường chịu lực; cao 3,5m; không khu phụ; Tường xây gạch chỉ 220; Mái bằng BTCT, móng xây gạch chỉ đặc	m2 sàn XD	41,45	VKT.10517	6.281.732		100%	260.377.791	
	DTXD: $4,7 \times 9,05 - 0,7 \times 1,55 = 41,45$								
	Lợp mái tôn lạnh, sườn thép	m2	51,04	HD.30056	488.333		100%	24.925.493	
	$4,7 \times 9,05 \times 1,2 = 51,042$								
	Trần phẳng làm bằng tấm thạch cao + khung xương (chưa sơn bả)	m2	36,11	VKT.20102	249.123		100%	8.995.832	
	$4,3 \times 8,65 - 0,7 \times 1,55 = 36,11$								
	Tường nhà gỗ công nghiệp	m2	105,40	VKT.20115	330.000		0%	0	Để lại sau kiểm tra xác minh
	$3,35 \times (4,3 + 8,65) \times 2 - 0,7 \times 1,9 - 0,85 \times 0,8 \times 2 - 0,8 \times 2,05 - 0,8 \times 2,15 - 1,9 \times 0,45 - 1,7 \times 0,9 - 2,05 \times 0,8 - 0,5 \times 1,4 + 4,7 \times 3,55 \times 2 - 0,9 \times 2,2 \times 2 = 105,4$								
	Cửa ván ghép gỗ tạp	m2	1,31	VKT.20192	500.000		100%	656.250	
	$0.75 \times 1.75 = 1,3125$								
	Cửa sổ khung nhôm kính	m2	2,76	VKT.20202	950.000		100%	2.624.375	
	$0,8 \times 0,85 \times 2 + 1,65 \times 0,85 = 2,7625$								

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
	Hoa inox hộp 20x20	m2	2,76	VKT.20210	1.400.000		100%	3.867.500	
	$0,8*0,85*2 + 1,65*0,85 = 2,7625$								
	Cửa ván ghép gỗ tạp	m2	2,46	VKT.20192	500.000		100%	1.230.000	
	$0,75*2,2+0,45*1,8 = 2,46$								
	Sàn nhà gỗ công nghiệp	m2	36,11	VKT.20115	330.000		100%	11.916.300	
	$4.3*8.65-0.7*1.55 = 36,11$								
	Bê ngầm xây gạch chi 110 ngoài sân, bóc tách:								
	Xây bê tường gạch chi, chiều dày 11cm	m3	5,73	VKT.20008	2.126.713		100%	12.181.174	
	$1,3*(2,7+8,5)*2*0,11+2,7*8,5*0,11 = 5,7277$								
	Trát tường trong bể	m2	52,07	VKT.20078	105.359		100%	5.486.043	
	$1,3*(2,7+8,5)*2+2,7*8,5 = 52,07$								
	Bê tông cốt thép lanh tô, tấm đan nắp bể	m3	1,15	VKT.20023	5.710.896		100%	6.553.253	
	$2,7*8,5*0,05 = 1,1475$								
	* Sân								
	Tường rào 110, gạch đặc cao 2m, gắn mảnh chai, cả móng	m	5,56	HD.30039	1.312.000		100%	7.291.440	
	$(2,15+3,35+0,2)*1,95*0,5 = 5,5575$								
	Tường ốp gỗ công nghiệp	m2	18,90	VKT.20115	330.000		0%	0	Để lại sau kiểm tra xác minh
	$2.4*(2.15+3.35+0.2+0.7+1.65)-0.65*0.65 = 18,8975$								
	Song gỗ cửa sổ, gỗ nhóm 4	m2	0,42	VKT.20174	115.755		100%	48.906	
	$0.65*0.65 = 0,4225$								
	Sân xi măng	m2	64,73	VKT.20129	163.394		100%	10.576.494	
	$2,2*4,85+4,8*6,9+4,8*1,65+6,2*2,1 = 64,73$								
	Lợp tôn Fibrôximăng sườn sắt	m2	59,82	VKT.20141	316.942		100%	18.959.470	

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
	$7*7-1*2,2+6,2*2,1 = 59,82$								
	Bể nổi xây gạch chi 110, bóc tách:								
	Xây bể tường gạch chi, chiều dày 11cm	m3	3,74	VKT.20008	2.126.713		100%	7.949.813	
	$1,6*(3,45+3,45)*2*0,11+3,45*3,45*0,11 = 3,7381$								
	Trát tường trong, ngoài bể	m2	56,06	VKT.20078	105.359		100%	5.906.689	
	$1,6*(3,45+3,45)*2*2+3,45*3,45 = 56,0625$								
	Bê tông cốt thép lanh tô, tấm đan nắp bể	m3	0,60	VKT.20023	5.710.896		100%	3.398.697	
	$3,45*3,45*0,05 = 0,5951$								
	Tháo dỡ téc nước < 2m3 (di chuyển, lấp đặt)	bể	1,00	VKT.20314	1.093.185		100%	1.093.185	
	1 = 1								
	Vách tôn kim loại sườn sắt hộp	m2	2,55	VKT.20110	321.701		100%	820.338	
	$0,5*5,1 = 2,55$								
	Tường ốp đá granit loại thường	m2	19,26	VKT.20038	457.734		0%	0	Đề lại sau kiểm tra xác minh
	$1,2*(4,75+3,2+6,3+1,8) = 19,26$								
	Tường rào 110, gạch đặc cao 2m, gắn mảnh chai, cả móng	m	18,80	HD.30039	1.312.000		100%	24.665.600	
	$2,35*(10,8+1,8+3,4)*0.5 = 18,8$								
	Xây trụ cổng gạch chi, chiều dày <= 33cm	m3	0,28	VKT.20009	1.919.493		100%	527.861	
	$0,25*0,25*2,2*2 = 0,275$								
	Cổng sắt hộp bọc tôn	m2	4,60	VKT.20110	321.701		100%	1.479.825	
	$2,3*2 = 4,6$								
	Hoa sắt tường rào vuông hộp kẽm 10x20	m2	5,74	HD.30062	550.000		100%	3.157.000	
	$0.7*(4.9+3.3) = 5,74$								
	Xây bép gạch chi, chiều dày <= 33cm	m3	0,59	VKT.20009	1.919.493		100%	1.138.067	

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
	$0,7*(3+0,4+0,45)*0,22 = 0,5929$								
	Vách tôn kim loại sườn sắt hộp	m2	1,90	VKT.20110	321.701		100%	611.232	
	$3.8*0.5 = 1,9$								
	Xây tường gạch chỉ, chiều dày 11cm Chuồng gà	m3	0,67	VKT.20008	2.126.713		100%	1.431.703	
	$(1.2+1.2+1.2)*1.7*0.11 = 0,6732$								
	Lợp mái Fibro xi măng, sườn tre, vì kèo tre	m2	1,44	HD.30044	164.099		100%	236.303	
	$1,2*1,2 = 1,44$								
	Xây tường gạch chỉ, chiều dày 11cm Chuồng gà	m3	0,92	VKT.20008	2.126.713		100%	1.948.707	
	$(2,7+1,1*2)*1.7*0.11 = 0,9163$								
	Lợp mái Fibro xi măng, sườn tre, vì kèo tre	m2	1,87	HD.30044	164.099		100%	306.865	
	$1.7*1.1 = 1,87$								
	Bê tông cốt thép lanh tô, tấm đan	m3	0,09	VKT.20023	5.710.896		100%	533.969	
	$1.7*1.1*0.05 = 0,0935$								
	Xây tường gạch chỉ, chiều dày 11cm Bể cảnh	m3	0,48	VKT.20008	2.126.713		100%	1.010.614	
	$(3+0,8*3)*0,8*0,11 = 0,4752$								
	Mái nhà; Lợp tôn Fibrôximăng sườn sắt	m2	9,12	VKT.20141	316.942		100%	2.890.511	
	$3.8*2.4 = 9,12$								
	Bể nổi xây gạch chỉ 110, bóc tách:								
	Xây bể tường gạch chỉ, chiều dày 11cm	m3	5,67	VKT.20008	2.126.713		100%	12.050.169	
	$1.7*(7.2+2.55)*2*0.11+7.2*2.55*0.11 = 5,6661$								
	Trát tường trong, ngoài bể	m2	84,66	VKT.20078	105.359		100%	8.919.693	
	$1.7*(7.2+2.55)*2*2+7.2*2.55 = 84,66$								
	Bê tông cốt thép lanh tô, tấm đan nắp bể	m3	0,92	VKT.20023	5.710.896		100%	5.242.603	

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
	$7.2*2.55*0.05 = 0,918$								
	Sân xi măng	m2	13,23	VKT.20129	163.394		100%	2.161.703	
	$4.9*2.7 = 13,23$								
	* Chuồng lợn								
	Chuồng lợn (hoặc kết cấu tương tự) tường gạch chi 110 cao 2,0m loại một mái; Mái ngói 22v/m2 sườn tre; nền xi măng	m2 sàn XD	69,56	VKT.10412	1.108.921		100%	77.136.545	
	$DTXD: 12,5*4,3+3,1*5,1 = 69,56$								
	Trừ Lợp mái ngói 22v/m2, sườn tre, vì kèo tre	m2	-69,56	HD.30048	501.495		100%	-34.883.992	
	$0-69.56 = -69,56$								
	Mái nhà; Lợp tôn Fibrôximăng sườn sắt chuồng lợn 1	m2	53,75	VKT.20141	316.942		100%	17.035.633	
	$12,5*4,3 = 53,75$								
	Lợp mái Fibro xi măng, sườn tre, vì kèo tre chuồng lợn 2	m2	15,81	HD.30044	164.099		100%	2.594.405	
	$3.1*5.1 = 15,81$								
	Bê ngằm xây gạch chi 110, bóc tách:								
	Xây bê tường gạch chi, chiều dày 11cm	m3	2,57	VKT.20008	2.126.713		100%	5.460.123	
	$1.5*(3.6+1.9)*2*0.11+3.6*1.9*0.11 = 2,5674$								
	Trát tường trong bề	m2	23,34	VKT.20078	105.359		100%	2.459.079	
	$1.5*(3.6+1.9)*2+3.6*1.9 = 23,34$								
	Bê tông cốt thép lanh tô, tấm đan nắp bề	m3	0,34	VKT.20023	5.710.896		100%	1.953.126	
	$3.6*1.9*0.05 = 0,342$								
	Xây bê tường gạch chi, chiều dày 11cm	m3	2,18	VKT.20008	2.126.713		100%	4.631.981	
	$1.5*(3.4+1,5)*2*0.11+3.4*1,5*0.11 = 2,178$								
	Trát tường trong bề	m2	19,80	VKT.20078	105.359		100%	2.086.108	
	$1.5*(3.4+1.5)*2+3.4*1.5 = 19,8$								

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
	Bê tông cốt thép lanh tô, tấm đan nắp bể	m3	0,26	VKT.20023	5.710.896		100%	1.456.278	
	$3.4*1.5*0.05 = 0,255$								
	Bể nổi xây gạch chi 110, bóc tách:								
	Xây bể tường gạch chi, chiều dày 11cm	m3	4,36	VKT.20008	2.126.713		100%	9.279.402	
	$1.55*(3,25+4,66)*2*0.11+3.25*4,66*0.11 = 4,3633$								
	Trát tường trong, ngoài bể	m2	64,19	VKT.20078	105.359		100%	6.762.678	
	$1.55*(3,25+4,66)*2*2+3.25*4,66 = 64,187$								
	Bê tông cốt thép lanh tô, tấm đan nắp bể	m3	0,76	VKT.20023	5.710.896		100%	4.324.576	
	$3,25*4,66*0.05 = 0,7572$								
	Lắp đặt ống nhựa nổi bằng phương pháp măng sông, đoạn ống dài 8m, đường kính ống D=110 mm	m	10,00	VKT.20240	205.022		100%	2.050.220	
	$10 = 10$								
	Sân xi măng	m2	6,45	VKT.20129	163.394		100%	1.053.891	
	$4.3*1.5 = 6,45$								
	Lợp mái tôn lạnh, sườn thép	m2	16,20	HD.30056	488.333		100%	7.908.553	
	$3.95*4.1 = 16,195$								
	Bê tông cốt thép lanh tô, tấm đan (mặt ngoài nhà chính)	m3	0,05	VKT.20023	5.710.896		100%	291.256	
	$1.7*0.3*0.05*2 = 0,051$								
	Ốp gạch vi vào các kết cấu	m2	4,32	HD.30023	274.165		100%	1.184.393	
	$0.8*5.4 = 4,32$								
	Trát gờ chỉ	md	32,40	VKT.20087	49.580		100%	1.606.392	
	$5.4*6 = 32,4$								
	Trát phào kép	md	27,00	VKT.20089	112.714		100%	3.043.278	
	$5.4*5 = 27$								

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
	Bê tông cốt thép sàn, mái ô văng	m3	0,62	VKT.20019	6.557.685		100%	4.056.584	
	$5.4*0.3*0.1+0.3*15.22*0.1 = 0,6186$								
	* Nhà kho 2 (thu hồi 1 phần)								
	Diện tích thu hồi 1 phần / diện tích nhà = 29,63 % , công trình được tính bồi thường gấp 02 lần tỷ lệ phá dỡ theo khoản 3 Điều 5 Quyết định số 72/2026/QĐ-UBND ngày 03/9/2026 của UBND thành phố Hải Phòng								Theo trích lục địa chính và BBKK hiện trạng
	Nhà 1 tầng tường chịu lực; cao 3,5m; không khu phụ; Tường xây gạch chỉ 110; Mái tôn kim loại, móng xây gạch chỉ đặc	m2 sàn XD	46,01	VKT.10522	5.516.385		100%	253.808.874	
	$DTXD: (6+2,6)*0,5*5,35*2 = 46,01$								
	Trừ Xây tường gạch chỉ, chiều dày 11cm	m3	-1,38	VKT.20008	2.126.713		100%	-2.937.097	
	$(3,05-3,5)*(2,6+5,35+6)*0,11*2 = -1,3811$								
	Trừ Trát tường trong	m2	-12,56	VKT.20078	105.359		100%	-1.322.782	
	$(3,05-3,5)*(2,6+5,35+6)*2 = -12,555$								
	Trừ Trát tường ngoài	m2	-12,56	VKT.20077	141.099		100%	-1.771.498	
	$(3,05-3,5)*(2,6+5,35+6)*2 = -12,555$								
	Cửa đi khung nhôm kính	m2	2,99	VKT.20200	950.000		100%	2.840.500	
	$1.3*2.3 = 2,99$								
	Cửa ván ghép gỗ tạp	m2	2,64	VKT.20192	500.000		100%	1.320.000	
	$1.2*2.2 = 2,64$								
	Sàn nhà gỗ công nghiệp	m2	23,01	VKT.20115	330.000		100%	7.591.650	
	$(6+2.6)*0.5*5.35 = 23,005$								
	Tường ốp gỗ công nghiệp	m2	39,56	VKT.20115	330.000		0%	0	Để lại sau kiểm tra xác minh
	$3.05*(2.6+5.35+6)-1.3*2.3 = 39,5575$								
	Lợp mái tôn lạnh, sườn thép	m2	2,34	HD.30056	488.333		100%	1.142.699	
	$0.9*2.6 = 2,34$								

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
	Sơn dầm, trần, cột, tường ngoài nhà không bả	m2	36,92	VKT.20090	87.789		100%	3.240.950	
	3,05*(2,6+5,35+6) -2.99-2.64 = 36,9175								
	Sơn dầm, trần, cột, tường trong nhà không bả	m2	36,92	VKT.20091	65.788		100%	2.428.728	
	3,05*(2,6+5,35+6) -2.99-2.64 = 36,9175								
	* Bổ sung								
	Bổ sung khu chuồng lợn								
	Cửa sắt hộp bọc tôn	m2	2,00	VKT.20110	321.701		100%	641.793	
	1,05*1,9 = 1,995								
	Tường bao (bao gồm cả trát và vôi ve); Xây gạch papanh 150	m2	1,98	VKT.20126	473.449		100%	937.429	
	1.65*1.2 = 1,98								
	Lưới B40 không khung thép	m2	1,44	VKT.20221	103.000		100%	148.320	
	1.2*1.2 = 1,44								
	Bê tông nền	m3	0,14	VKT.20016	1.755.267		100%	251.003	
	2.2*1.3*0.05 = 0,143								
	Cây lâu năm; Nhóm cây tính theo chiều cao cây, Cây đinh lăng,30cm < H ≤ 60cm	Cây	1,00	II.1.9.4	70.000		100%	70.000	
	1 = 1								
	Cây lâu năm, Nhóm cây tính theo đường kính tán, Cây mẫu đơn ta, 0,2m < ĐK tán ≤ 0,5m	Cây	2,00	II.3.13.2	50.000		100%	100.000	
	2 = 2								
	Cây lâu năm; Nhóm cây tính theo chiều cao cây, Cây chuối,Cây chưa có quả: H > 120cm	Cây	1,00	II.1.16.3	70.000		100%	70.000	
	1 = 1								
	Bổ sung nhà kho 2								
	Tường rào 110, gạch đặc cao 2m, gắn mảnh chai, cả móng	m	1,50	HD.30039	1.312.000		100%	1.968.000	
	1.5*2*0.5 = 1,5								

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:							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	x
4	Các khoản hỗ trợ:							30.000.000	
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		20.000.000	1,0		20.000.000	
	- Bàn giao mặt bằng sau thời điểm phê duyệt PABT hỗ trợ nhưng trước khi có quyết định thu hồi đất và trước đó 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 10.000.000 đồng/hộ	hộ	1,0		10.000.000	1,0		10.000.000	
4.3	Hỗ trợ khác							30.000.000	
4.3.1	Hỗ trợ thuê nhà							30.000.000	
	Căn cứ Khoản 9 Điều 17 tại Quyết định 72/2026/QĐ-UBND của UBND thành phố Hải Phòng, 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.								

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
	- Hỗ trợ 05 triệu đồng/tháng/hộ có dưới 03 (ba) người	hộ	1,0		5.000.000	6,0		30.000.000	x
	- Hỗ trợ 08 triệu đồng/tháng/hộ có từ 03 (ba) người trở lên.	hộ	1,0		8.000.000	6,0		48.000.000	
4.3.2	Hỗ trợ cho gia đình thuộc diện chính sách							0	
	Căn cứ Khoản 3 Điều 17 tại Quyết định 72/2026/QĐ-UBND của UBND thành phố Hải Phòng, Hộ gia đình, cá nhân thu hồi đất ở phải di chuyển chỗ ở hoặc thu hồi diện tích đất nông nghiệp từ 200 m² trở lên đủ điều kiện bồi thường thuộc diện gia đình chính sách được hỗ trợ 01 lần với mức như sau:								
	- Người có công với cách mạng: 20.000.000 đồng/hộ.	hộ	1,0		20.000.000	1,0		20.000.000	
	- Hộ nghèo, cận nghèo: 10.000.000 đồng/hộ.	hộ	1,0		10.000.000	1,0		10.000.000	
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:							3.878.946.649	
	Làm tròn							3.878.947.000	
	Bằng chữ:								
	Err:511								

NGƯỜI LẬP

CTCP TƯ VẤN THẨM ĐỊNH GIÁ DUYÊN HẢI
CHỦ TỊCH HĐQT

Nguyễn Văn Khang

Lương Văn Lịch