

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 Trọng Thanh vợ là Nguyễn Thị Việt

CCCD: 030042001125

- Năm sinh:

- SĐT: 0333896205

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:							93.240.000	
	Cộng tiền bồi thường, hỗ trợ về đất : 1.3	m2	25,90					93.240.000	
1.1	Nguồn gốc đất - Trích lục địa chính 16/77								

STT	CÁC KHOẢN MỤC TÍNH TOÁN BỒI THƯỜNG HỖ TRỢ	ĐƠN VỊ	KHOÍ 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 Trọng Thanh, bà Nguyễn Thị Việt hiện đang sử dụng thửa đất số 16, tờ bản đồ số 77, diện tích đo đạc hiện trạng 493,5 m², trong đó diện tích thu hồi là 125,9 m². - Theo hồ sơ pháp lý: Ông Nguyễn Trọng Thanh, bà Nguyễn Thị Việt được UBND huyện Tứ Kỳ cấp GCN QSD đất số Q 007886 tại thửa đất số 130 tờ bản đồ số 02, diện tích 441 m², trong đó: Đất ở nông thôn (ONT): 300 m², đất trồng cây lâu năm (CLN): 141 m², thửa 131, tờ bản đồ số 02, diện tích 95 m², cấp ngày 25/12/2001. - Diện tích hiện trạng giảm 536 - 493,5 = 42,5 m² so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong đó: + Giảm 95 m² đất ao đã được cấp GCN QSDĐ nhưng là thửa ao riêng biệt, không đo gộp vào hiện trạng. + Tăng 26,5 m² là đất giao thông, khi đo đạc đã đo gộp vào thửa đất hiện trạng. + 26 m² còn lại tăng do thay đổi kích thước cạnh, diện tích thửa đất mà ranh giới thửa đất không thay đổi. - Căn cứ vào hồ sơ pháp lý, phần diện tích thu hồi là 25,9 m² là đất ở nông thôn. - Vị trí thửa đất để xác định giá đất: Đất ONT thuộc KV3, đường thôn, VT2								
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								
1.3	Tiền bồi thường, hỗ trợ đất: 1.3.1	m2	25,90					93.240.000	

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	25,90		3.600.000	1,00	100%	93.240.000	
2	Bồi thường, hỗ trợ về tài sản, vật kiến trúc, cây cối, hoa màu:							47.483.756	
	Tổng cộng vật kiến trúc, cây cối, hoa màu được bồi thường, hỗ trợ:							47.483.756	
	<i>* Công trình xây dựng từ năm 2025 không có vị phạm về xây dựng thuộc phần đất ở trên GCN QSDĐ, đủ điều kiện được bồi thường 100% giá trị</i>								
	* Bể nước xây gạch chỉ có nắp sâu 1,9m, KT = 5,0x7,0. Thu hồi 1 phần KT= 2,2*1,7*0,5								
	Xây tường gạch chỉ, chiều dày 11cm	m3	3,38	VKT.20008	2.126.713		100%	7.193.607	
	1.9*(2.2+1.7+3.7)*2*0.11+2.2*1.7*0,5*0.11 = 3,3825								
	Trát tường ngoài	m2	28,88	VKT.20077	141.099		100%	4.074.939	
	1.9*(2.2+1.7+3.7)*2 = 28,88								
	Trát tường trong	m2	16,31	VKT.20078	105.359		100%	1.718.405	
	1.9*(2.2+1.7+3.7)+2.2*1.7*0.5 = 16,31								
	Bê tông cốt thép lanh tô, tấm đan nắp bể	m3	0,09	VKT.20023	5.710.896		100%	533.969	
	2.2*1.7*0.5*0.05 = 0,0935								
	* Nhà tắm, WC mái Fibo xi măng, tường xây gạch papanh, 1 bức xây gạch chỉ 110								
	Nhà tắm độc lập/nhà kho tường gạch chỉ 110 cao 2,5m mái BTCT, nền láng xi măng.	m2 sàn XD	7,54	VKT.10363	2.747.347		100%	20.714.996	
	2.6*2.9 = 7,54								
	Bê tông cốt thép sàn, mái	m3	-0,75	VKT.20019	6.557.685		100%	-4.944.494	
	(0-2.6*2.9)*0.1 = -0,754								
	Lợp mái Fibro xi măng, sườn tre, vì kèo tre	m2	7,54	HD.30044	164.099		100%	1.237.306	
	2.6*2.9 = 7,54								
	Trừ Xây tường gạch chỉ, chiều dày 11cm	m3	-0,73	VKT.20008	2.126.713		100%	-1.543.994	

[illegible]

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		47.483.756	1,0	5%	2.374.188	
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:							140.723.756	
	Làm tròn							140.724.000	
	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