

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 Văn Bài vợ là Nguyễn Thị Quang

CCCD: 030057004908

- Năm sinh:

- SĐT: 0338852861

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:							505.500.000	
	Cộng tiền bồi thường, hỗ trợ về đất : 1.3	m2	67,40					505.500.000	
1.1	Nguồn gốc đất - Trích lục địa chính 106/70								

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 Văn Bài, bà Nguyễn Thị Quang hiện đang sử dụng thửa đất số 106 tờ bản đồ số 70, diện tích đo đạc hiện trạng 184,8 m², trong đó diện tích thu hồi là 67,4 m². - Theo hồ sơ pháp lý: Ông Nguyễn Văn Bài, bà Nguyễn Thị Quang được UBND huyện Tứ Kỳ cấp GCN QSD đất số CT 757168 tại thửa đất số 107, tờ bản đồ số 14, diện tích 182 m², loại đất ở nông thôn, cấp ngày 27/11/2019. - Diện tích tăng 184,8 - 182 = 2,8 m² so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do thay đổi kích thước các cạnh, diện tích thửa đất mà ranh giới thửa đất không thay đổi, diện tích tăng thêm thuộc đất ở nông thôn. - Căn cứ vào khoản 2 Điều 95 Luật Đất đai 2024, khoản 1 Điều 6 Nghị định 88/NĐ-CP phần diện tích thu hồi 67,4 m² là đất ở nông thôn. - Vị trí thửa đất để xác định giá đất: Khu vực 2; đường gom cao tốc Hà Nội - Hải Phòng, vị trí 1.								
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.								
1.3	Tiền bồi thường, hỗ trợ đất: 1.3.1	m2	454,80					505.500.000	
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	67,40		7.500.000	1,00	100%	505.500.000	

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	Bồi thường, hỗ trợ về tài sản, vật kiến trúc, cây cối, hoa màu:							489.575.722	
	Tổng cộng vật kiến trúc, cây cối, hoa màu được bồi thường, hỗ trợ:							489.575.722	
	Nhà xây dựng từ năm 2014, không có vi phạm về xây dựng, thuộc phần đất ở trên GCN QSDĐ, đủ điều kiện được bồi thường 100% giá trị								
	Nhà 1 tầng xây gạch chi 220, mái bằng BTCT có khu phụ, cao 4,2m, nền gạch 60x60								
	Nhà 1 tầng tường chịu lực; cao 3,5m; có khu phụ; Tường xây gạch chi 220; Mái bằng BTCT, móng xây gạch chỉ đặc	m2 sàn XD	50,38	VKT.10717	7.012.624		100%	353.295.997	
	11.45*4.4 = 50,38								
	Cộng Xây tường gạch chi, chiều dày <= 33cm	m3	4,79	VKT.20009	1.919.493		100%	9.190.264	
	(4.2-3.5)*(11.145+4.4)*2*0.22 = 4,7879								
	Cộng Trát tường ngoài	m2	21,76	VKT.20077	141.099		100%	3.070.738	
	(4.2-3.5)*(11.145+4.4)*2 = 21,763								
	Cộng Trát tường trong	m2	21,76	VKT.20078	105.359		100%	2.292.928	
	(4.2-3.5)*(11.145+4.4)*2 = 21,763								
	Lát nền, sàn bằng gạch Ceramic, Gạch 600x600(mm)	m2	50,38	VKT.20032	289.212		100%	14.570.501	
	11.45*4.4 = 50,38								
	* Sân cổng								
	Bê tông sân, lối đi	m3	0,23	VKT.20015	1.629.758		100%	367.510	
	4.1*1.1*0.05 = 0,2255								
	Láng nền sàn có đánh màu, dày 2,0 cm, vữa XM mác 50	m2	4,51	HD.30013	59.706		100%	269.274	
	4.1*1.1 = 4,51								
	Lát nền, sàn bằng gạch Ceramic, Gạch 400x400(mm)	m2	38,23	VKT.20030	220.869		100%	8.444.264	
	8.8*4.24+0.1*(4.6*2) = 38,232								
	Tường rào 110, gạch đặc cao 2m, gắn mảnh chai, cả móng	m	8,78	HD.30039	1.312.000		100%	11.512.800	

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
	$1.5*11.7*0.5 = 8,775$								
	Tường bao (bao gồm cả trát và vôi ve); Xây gạch papanh 150	m2	2,24	VKT.20126	473.449		100%	1.060.526	
	$1.6*1.4 = 2,24$								
	Trụ cổng xây gạch chi	m3	0,93	VKT.20009	1.919.493		100%	1.788.008	
	$0.45*0.45*2.3*2 = 0,9315$								
	Ốp gạch vào tường, trụ, cột, gạch 250x400 mm	m2	12,25	VKT.20068	298.675		100%	3.658.769	
	$0.45*4*2.1*2+(1.4*1.6*2)+0.15*1.4 = 12,25$								
	Cảnh cổng sắt d4, d10	m2	3,80	VKT.20110	321.701		100%	1.222.464	
	$1.9*2.0 = 3,8$								
	Lợp tôn kim loại sườn sắt, không kèo	m2	12,18	VKT.20147	379.477		100%	4.622.030	
	$4.35*2.8 = 12,18$								
	Vách tôn kim loại sườn sắt hộp	m2	4,68	VKT.20110	321.701		100%	1.503.952	
	$4.35*0.5+2.5*0.5*2 = 4,675$								
	Tháo dỡ vôi rửa 1 vôi (không bao gồm vật tư)	bộ	1,00	VKT.20329	60.758		100%	60.758	
	$1 = 1$								
	Bạc tam cấp xây gạch chi	m3	0,26	VKT.20009	1.919.493		100%	500.988	
	$4.35*0.15*0.4 = 0,261$								
	Lát nền, sàn bằng gạch Ceramic, Gạch 400x400(mm)	m2	2,39	VKT.20030	220.869		100%	528.429	
	$4.35*0.15+4.35*0.4 = 2,3925$								
	* Hiện nhà								
	Bê tông cốt thép sàn, mái ô văng	m3	0,40	VKT.20019	6.557.685		100%	2.596.843	
	$0.9*4.4*0.1 = 0,396$								
	Lát nền, sàn bằng gạch Ceramic, Gạch 500x500(mm)	m2	4,24	VKT.20031	240.469		100%	1.019.589	
	$0.9*4.4+0.1*2.8 = 4,24$								

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 cột	m3	0,76	VKT.20021	9.223.622		100%	6.973.058	
	0.3*0.3*4.2*2 = 0,756								
	Bê tông cốt thép sàn, mái ô văng	m3	0,96	VKT.20019	6.557.685		100%	6.295.378	
	0.3*(11.5+4.5)*2*0.1 = 0,96								
	* Nhà ở								
	Cửa ván ghép gỗ tạp	m2	3,15	VKT.20192	500.000		100%	1.575.000	
	1.4*2.25 = 3,15								
	Cửa ván ghép gỗ tạp	m2	1,35	VKT.20192	500.000		100%	675.000	
	0.9*1.5 = 1,35								
	Song gỗ cửa sổ, gỗ nhóm 4	m2	1,35	VKT.20174	115.755		100%	156.269	
	0.9*1.5 = 1,35								
	Đắp vữa trang trí cột	m2	2,34	VKT.20084	225.238		100%	527.057	
	2.6*2*0.15*3 = 2,34								
	Cửa sổ khung nhôm kính	m2	1,89	VKT.20202	950.000		100%	1.795.500	
	0.7*0.9*3 = 1,89								
	Hoa sắt D10	m2	1,89	VKT.20110	321.701		100%	608.015	
	0.7*0.9*3 = 1,89								
	Trát phào đơn	md	13,20	VKT.20088	89.925		100%	1.187.010	
	(3.6+3.0)*2 = 13,2								
	Trát phào kép	md	54,00	VKT.20089	112.714		100%	6.086.556	
	11.0*2+4.0*8 = 54								
	Ô thoáng khung nhôm kính	m2	0,72	VKT.20199	850.000		100%	612.000	
	0.4*0.6*3 = 0,72								
	Óp gạch vào tường, trụ, cột, gạch 200x250 mm	m2	8,96	VKT.20065	315.082		100%	2.823.135	

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
	$2.2*(2+1.2)+(2.1*2+1.2)*2*0,1+2,1*2*0,2 = 8,96$								
	* Khu bếp trong nhà								
	Ốp gạch vào tường, trụ, cột, gạch 250x400 mm	m2	14,45	VKT.20068	298.675		100%	4.315.854	
	$1,7*8,5 = 14,45$								
	Bê tông cốt thép sàn, mái kho	m3	0,41	VKT.20019	6.557.685		100%	2.662.420	
	$1,4*2,9*0,1 = 0,406$								
	Bê tông cốt thép lanh tô, tấm đan	m3	0,14	VKT.20023	5.710.896		100%	779.537	
	$2,1*0,65*0,1 = 0,1365$								
	Xây tường gạch chi, chiều dày 11cm	m3	0,15	VKT.20008	2.126.713		100%	319.326	
	$0.65*0.7*3*0.11 = 0,1501$								
	Lát nền, sàn bằng gạch Ceramic, Gạch 300x300(mm) tấm đan	m2	1,82	VKT.20029	219.744		100%	399.934	
	$0,65*(2,1+0,7) = 1,82$								
	Cửa đi panô nhôm kính	m2	1,37	VKT.20201	1.000.000		100%	1.365.000	
	$0,65*2,1 = 1,365$								
	Cửa đi panô nhôm kính	m2	1,40	VKT.20201	1.000.000		100%	1.400.000	
	$2,0*0,7 = 1,4$								
	Ốp gạch vào tường, trụ, cột, gạch 250x400 mm	m2	15,75	VKT.20068	298.675		100%	4.704.131	
	$2,1*7,5 = 15,75$								
	Tháo dỡ chậu xi bệt (không bao gồm vật tư)	bộ	1,00	VKT.20324	536.098		100%	536.098	
	$1 = 1$								
	Tháo dỡ gương soi	cái	1,00	VKT.20304	32.166		100%	32.166	
	$1 = 1$								
	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	

[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:							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	
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:							1.035.075.722	
	Làm tròn							1.035.076.000	
	Bằng chữ:								
	Err:511								

NGƯỜI LẬP

CTCP TƯ VẤN THẨM ĐỊNH GIÁ DUYÊN HẢI
 CHỦ TỊCH HĐQT

Nguyễn Văn Khang

Lương Văn Lịch