

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 Văn Thiệm vợ là Nguyễn Thị Ân

CCCD: 030064000479

- Năm sinh:

- SĐT: 0353934803

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:							261.576.000	
	Cộng tiền bồi thường, hỗ trợ về đất : 1.3	m2	87,50					261.576.000	
1.1	Nguồn gốc đất - Trích lục địa chính 134/78								

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 Nguyễn Văn Thiệm, bà Nguyễn Thị Ân hiện đang sử dụng thửa đất số 134, tờ bản đồ số 78, diện tích đo đạc hiện trạng 432,2 m², trong đó diện tích thu hồi là 87,5 m². - Theo hồ sơ pháp lý: Ông Nguyễn Văn Thiệm, bà Nguyễn Thị Ân được UBND huyện Tứ Kỳ cấp GCN QSD đất số Đ 987782 tại thửa đất số 226, tờ bản đồ số 02, diện tích 414 m² trong đó: Đất ở nông thôn 300 m², đất trồng cây lâu năm 114 m², cấp ngày 25/12/2001. - Diện tích hiện trạng tăng 432,2 - 414 = 18,2 m² so với GCN QSDĐ 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 trồng cây lâu năm. - Căn cứ vào khoản 2 Điều 95 Luật Đất đai 2024, khoản 2 Điều 6 Nghị định 88/NĐ-CP phần diện tích thu hồi 87,5 m² trong đó: 55,7 m² là đất ở nông thôn, 31,8 m² là đất trồng cây lâu năm trong cùng thửa đất ở đã được cấp GCN QSDĐ năm 2001. - Vị trí thửa đất để xác định giá đất: Đất ONT thuộc KV3, đường thôn, VT2; đất trồng cây lâu năm thuộc KV2. 31,8 m² đất CLN tương đương với tuyến 2 VT1 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	87,50					261.576.000	

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	55,70		3.600.000	1,00	100%	200.520.000	
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	31,80		120.000	1,00	100%	3.816.000	
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	31,80		3.600.000	1,00	50%	57.240.000	
	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:							382.909.592	
	Tổng cộng vật kiến trúc, cây cối, hoa màu được bồi thường, hỗ trợ:							382.909.592	
	<i>Nhà xây dựng từ năm 2011 thuộc phần đất ở trên GCN QSDĐ, đủ điều kiện được bồi thường 100% giá trị</i>								
	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	49,02	VKT.10522	5.516.385		100%	270.413.193	
	(3,8+4,8)*5,7 = 49,02								
	Trừ Xây tường gạch chỉ, chiều dày 11cm	m3	-3,31	VKT.20008	2.126.713		100%	-7.041.547	
	(-3.5)*(4.8+3.8)*0.11 = -3,311								
	Trừ Xây tường gạch chỉ, chiều dày 11cm	m3	-0,66	VKT.20008	2.126.713		100%	-1.403.631	
	(3.2-3.5)*(3.8+4.8+5.7*2)*0.11 = -0,66								
	Trừ Trát tường ngoài	m2	-36,10	VKT.20077	141.099		100%	-5.093.674	
	(-3.5)*(4.8+3.8)+(3.2-3.5)*(3.8+4.8+5.7*2) = -36,1								
	Trừ Trát tường trong	m2	-36,10	VKT.20078	105.359		100%	-3.803.460	

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
	$(-3.5)*(4.8+3.8)+(3.2-3.5)*(3.8+4.8+5.7*2) = -36,1$								
	Trần làm bằng tấm nhựa + khung xương	m2	49,02	VKT.20099	188.724		100%	9.251.250	
	$(3,8+4,8)*5,7 = 49,02$								
	Cửa ván ghép gỗ tạp	m2	3,20	VKT.20192	500.000		100%	1.600.000	
	$2.0*0.8*2 = 3,2$								
	Cửa đi panô nhôm kính	m2	3,20	VKT.20201	1.000.000		100%	3.200.000	
	$2.0*0.8*2 = 3,2$								
	Cửa ván ghép gỗ tạp	m2	1,98	VKT.20192	500.000		100%	990.000	
	$0.9*1.1*2 = 1,98$								
	Cửa sổ khung nhôm kính	m2	1,98	VKT.20202	950.000		100%	1.881.000	
	$0.9*1.1*2 = 1,98$								
	Tường ốp gỗ công nghiệp	m2	21,16	VKT.20115	330.000		100%	6.982.800	
	$2.5*(5.7+3.8)-(2.0*0.8+0.9*1.1) = 21,16$								
	Vách ngăn bằng ván ép + khung xương	m2	35,75	VKT.20107	262.693		100%	9.391.275	
	$2.5*(5.7+3.8)+2.5*4.8 = 35,75$								
	Sàn nhà gỗ công nghiệp	m2	49,02	VKT.20115	330.000		100%	16.176.600	
	$5.7*3.8+5.7*4.8 = 49,02$								
	Lát nền, sàn bằng gạch Ceramic, Gạch 400x400(mm)	m2	49,02	VKT.20030	220.869		100%	10.826.998	
	$5.7*3.8+5.7*4.8 = 49,02$								
	Các công trình phục vụ đời sống (như: cống, 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								
	* Bể ngầm có nắp KT: 2,5x1,0 sâu 1,5m. Tường xây gạch chi 110. Bóc tách								

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
	Xây tường gạch chỉ, chiều dày 11cm	m3	1,43	VKT.20008	2.126.713		100%	3.041.200	
	$1.5*(2.5+1.0)*2*0.11+2.5*1.0*0.11 = 1,43$								
	Trát tường trong	m2	13,00	VKT.20078	105.359		100%	1.369.667	
	$1.5*(2.5+1.0)*2+2.5*1.0 = 13$								
	Bê tông cốt thép lanh tô, tấm đan nắp bể	m3	0,13	VKT.20023	5.710.896		100%	713.862	
	$2.5*1.0*0.05 = 0,125$								
	Tường ốp gỗ công nghiệp	m2	25,08	VKT.20115	330.000		100%	8.276.400	
	$2.5*(5.7+4.8)-0.9*1.3 = 25,08$								
	Cửa ván ghép gỗ tạp	m2	1,17	VKT.20192	500.000		100%	585.000	
	$0.9*1.3 = 1,17$								
	Cửa sổ khung nhôm kính	m2	1,17	VKT.20202	950.000		100%	1.111.500	
	$0.9*1.3 = 1,17$								
	* Hành lang giáp nhà chính								
	Xây tường gạch chỉ, chiều dày 11cm	m3	0,56	VKT.20008	2.126.713		100%	1.193.086	
	$1.7*3.0*0.11 = 0,561$								
	Lợp mái Fibro xi măng	m2	16,74	HD.30044	164.099		100%	2.747.017	
	$3.4*4.1+0.7*4.0 = 16,74$								
	Sàn nhà gỗ công nghiệp	m2	16,74	VKT.20115	330.000		100%	5.524.200	
	$3.4*4.1+0.7*4.0 = 16,74$								
	Lát nền, sàn bằng gạch Ceramic, Gạch 400x400(mm)	m2	16,74	VKT.20030	220.869		100%	3.697.347	
	$3.4*4.1+0.7*4.0 = 16,74$								
	Trần làm bằng tấm nhựa + khung xương	m2	16,74	VKT.20099	188.724		100%	3.159.240	
	$3.4*4.1+0.7*4.0 = 16,74$								
	* Chuồng trại								

[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		382.909.592	1,0	5%	19.145.480	
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:							644.485.592	
	Làm tròn							644.486.000	
	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