

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: Trần Danh Đại

CCCD: 030059011709

- Năm sinh: 1959

- SĐT: 0378603847

Địa chỉ: Thôn Toại An - 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:							1.029.210.000	
	Cộng tiền bồi thường, hỗ trợ về đất : 1.3	m2	207,50					1.029.210.000	
1.1	Nguồn gốc đất - Trích lục địa chính 144/68								

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 Trần Danh Đại hiện đang sử dụng thửa đất số 86 tờ bản đồ số 68, diện tích đo đạc hiện trạng 207,5 m², trong đó diện tích thu hồi là 207,5 m². - Theo hồ sơ pháp lý: Ông Trần Danh Đại được UBND huyện Tứ Kỳ cấp GCN QSD đất số CD 871823 tại thửa đất số 86, tờ bản đồ số 13, diện tích 206,4 m², loại đất ở nông thôn, cấp ngày 29/8/2016. - Diện tích hiện trạng tăng 207,5 - 206,4 = 1,1 m² so với Giấy chứng nhận là do thay đổi kích thước các cạnh, diện tích thửa đất mà ranh giới thửa đất không thay đổi; diện tích tăng lên 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 207,5 m², trong đó 206,4 m² là đất ở nông thôn, 1,1 m² đất trồng cây lâu năm trong cùng thửa đất ở đã được cấp GCN QSDĐ năm 2016. - Vị trí thửa đất để xác định giá đất: 157,7 m² đất ONT thuộc KV3, đường thôn, VT1, 48,7 m² đất ONT thuộc KV3, đường thôn, VT2; 1,1 m² Đất CLN thuộc KV2								
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 1 là: 5,400.000 đồng. 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+1.3.4	m2	207,50					1.029.210.000	

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. Diện tích thuộc VT1	m2	157,70		5.400.000	1,00	100%	851.580.000	
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	48,70		3.600.000	1,00	100%	175.320.000	
1.3.3	Đất nông nghiệp (CLN) có GCN QSDĐ đủ điều kiện bồi thường về đất theo Khoản 2 Điều 95 Luật đất đai 2024.	m2	1,10		120.000	1,00	100%	132.000	
1.3.4	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	1,10		3.600.000	1,10	50%	2.178.000	
	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:							1.254.941.190	
	Tổng cộng vật kiến trúc, cây cối, hoa màu được bồi thường, hỗ trợ:							1.254.941.190	
	<i>Nhà và công trình phụ trợ 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</i>								
	I. Nhà								
	Nhà 1 tầng tường chịu lực; cao 3,5m; có khu phụ; Tường xây gạch Papanh 220; Mái bằng BTCT, móng xây gạch chi đặc	m2 sàn XD	151,90	VKT.10747	6.644.379		100%	1.009.281.170	
	DTXD: 7,75*19,6 = 151,9								
	Sơn dầm, trần, cột, tường ngoài nhà không bả	m2	95,73	VKT.20090	87.789		100%	8.403.602	
	3,5*(7,75+19,6)*2*0,5 = 95,725								
	Sơn dầm, trần, cột, tường trong nhà không bả	m2	285,92	VKT.20091	65.788		100%	18.809.776	

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
	$3,5*(7,75+19,6)*2*0,7+7,75*19,6 = 285,915$								
	Lát nền, sàn bằng gạch Ceramic, Gạch 600x600(mm)	m2	151,90	VKT.20032	289.212		100%	43.931.303	
	$7,75*19,6 = 151,9$								
	Lợp mái tôn lạnh, sườn thép chống nóng	m2	151,90	HD.30056	488.333		100%	74.177.783	
	$19,6*7,75 = 151,9$								
	II. Sân cổng								
	Lợp mái tôn lạnh, sườn thép	m2	48,00	HD.30056	488.333		100%	23.439.984	
	$6,0*8,0 = 48$								
	Tường rào 110, gạch đặc cao 2m, gắn mảnh chai, cả móng	m	7,91	HD.30039	1.312.000		100%	10.371.360	
	$(0,3+4,6+5,3)*1,55*0,5 = 7,905$								
	Xây trụ cổng gạch chỉ, độ dày 45cm	m3	0,87	VKT.20009	1.919.493		100%	1.671.399	
	$0,45*0,45*2,15*2 = 0,8708$								
	Tường rào 110, gạch đặc cao 2m, gắn mảnh chai, cả móng	m	1,35	HD.30039	1.312.000		100%	1.771.200	
	$(0,8+1,0)*1,5*0,5 = 1,35$								
	Lát nền, sàn bằng gạch Ceramic, Gạch 600x600(mm)	m2	28,70	VKT.20032	289.212		100%	8.298.938	
	$6,0*8,0-4,95*3,9 = 28,695$								
	*Bể nước nổi, KT 4,95*3,9 sâu 1,8m: Tường xây gạch 110 có nắp, tính bóc tách								
	Xây bể tường gạch chỉ, chiều dày 11cm	m3	5,63	VKT.20008	2.126.713		100%	11.969.460	
	$1,8*(4,95+3,9)*2*0,11+4,95*3,9*0,11 = 5,6282$								
	Trát tường ngoài	m2	31,86	VKT.20077	141.099		100%	4.495.414	
	$1,8*(4,95+3,9)*2 = 31,86$								
	Trát tường trong	m2	31,84	VKT.20078	105.359		100%	3.354.631	
	$1,8*(4,95+3,9)*2+4,95*3,9 = 51,165$								
	Bê tông cốt thép lanh tô, tấm đan nắp bể	m3	0,97	VKT.20023	5.710.896		100%	5.512.442	

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
	$4,95 \times 3,9 \times 0,05 = 0,9652$								
	Cổng sắt trụ tròn D42 có áo tôn	m2	5,31	VKT.20209	720.000		100%	3.823.200	
	$2.95 \times 1.8 = 5,31$								
	III. Bổ sung trong nhà								
	Cửa panô đặc, chớp, panô kính mài 8 ly có phần kính dưới 30% tổng diện tích cánh, gỗ đầu, chò chỉ	m2	2,81	VKT.20177	1.500.000		100%	4.218.750	
	$1.25 \times 2.25 = 2,8125$								
	Cửa ván ghép gỗ tạp	m2	2,34	VKT.20192	500.000		100%	1.170.000	
	$1.2 \times 1.95 = 2,34$								
	Song gỗ cửa sổ, gỗ nhóm 4	m2	2,34	VKT.20174	115.755		100%	270.867	
	$1.2 \times 1.95 = 2,34$								
	Cửa đi panô nhôm kính	m2	2,97	VKT.20201	1.000.000		100%	2.965.000	
	$0.85 \times 2.15 + 0.65 \times 1.75 = 2,965$								
	Tháo dỡ điều hoà	cái	2,00	VKT.20301	198.068		100%	396.136	
	$2 = 2$								
	IV. Nhà WC								
	Tháo dỡ chậu xí bệt (không bao gồm vật tư)	bộ	1,00	VKT.20324	536.098		100%	536.098	
	$1 = 1$								
	Lắp đặt vòi tắm hương sen 1 vòi, 1 hương sen (không bao gồm vật tư)	bộ	1,00	VKT.20328	71.480		100%	71.480	
	$1 = 1$								
	Ốp gạch vào tường, trụ, cột, gạch 300x600 mm	m2	15,59	VKT.20069	320.620		100%	4.999.267	
	$1.8 \times (3.3 \times 2 + 1.6 \times 2 - 0.65 \times 1.75) = 15,5925$								
	Tôn lạnh quây chống nóng trên mái nhà	m2	20,51	HD.30056	488.333		100%	10.016.931	
	$0,75 \times (19,6 + 7,75) = 20,5125$								
	* Vườn								

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
	Cây lâu năm, Cây giống, Cây giống cau cảnh (trồng thành luống hoặc trong bầu nilon), Chiều cao cây, H ≥ 100cm	Cây	10,00	II.5.3.4	6.000		100%	60.000	
	10 = 10								
	Cây lâu năm, Nhóm cây tính theo đường kính thân, gốc, Cây Hoa hồng, 1cm < ĐK thân ≤ 2cm	Cây	5,00	II.2.24.3	185.000		100%	925.000	
	5 = 5								
3	Bồi thường chi phí di chuyển tài sản:							12.000.000	
	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 xã, phường:	hộ	1,00		12.000.000	1,0		12.000.000	x
	- Trường hợp có từ 02 hộ gia đình trở lên có chung quyền sử dụng đất và cùng chung sống trên 01 thửa đất thu hồi thì mức bồi thường bằng 1,5 lần mức bồi thường quy định	hộ	1,00		10.000.000	1,5		15.000.000	
4	Các khoản hỗ trợ:							30.000.000	
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		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	

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
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.								
	- 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	x
	- 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:							2.326.151.190	
	Làm tròn							2.326.151.000	
	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