

Hải An, ngày 27 tháng 10 năm 2025

PHƯƠNG ÁN

Bố trí tái định cư, giao đất ở có thu tiền sử dụng đất tại Khu tái định cư Nam Hải 1 và Khu tái định cư 9,2ha khi thu hồi đất của các hộ dân thực hiện Dự án đầu tư xây dựng đường Vành đai 2 đoạn tuyến Tân Vũ – Hung Đạo - đường Bùi Viện tại Trảng Cát, phường Hải An

(kèm theo Quyết định số /QĐ-UBND ngày /10/2025
của Ủy ban nhân dân phường Hải An)

Căn cứ Luật Đất đai năm 2024.

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2024 quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất; số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai.

Căn cứ Văn bản số 3914/VP-ĐC4 ngày 21/5/2025 của Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố về việc vị trí giao đất tái định cư cho các hộ dân khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng đường Vành đai 2 đoạn tuyến Tân Vũ - Hung Đạo – đường Bùi Viện, đoạn qua địa bàn quận Hải An.

Căn cứ Văn bản số 5152/VP-ĐC 4 ngày 20/6/2025 của Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố về việc sử dụng 13 lô đất tái định cư có diện tích từ 66,05m² đến 84,07m² tại Khu tái định cư 9,2ha phường Thành Tô để bố trí giao đất tái định cư cho các hộ dân có đất ở thu hồi lớn (trên 200m²) tại Dự án đầu tư xây dựng đường vành đai 2 đoạn tuyến Tân Vũ – Hung Đạo – đường Bùi Viện.

Căn cứ kết quả xét duyệt của Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư quận Hải An (cũ) ngày 16/12/2024, ngày 28/02/2025 và ngày 25/4/2025 về việc giao đất tái định cư, giao đất ở có thu tiền sử dụng đất cho các hộ gia đình, cá nhân khi thu hồi đất thực hiện Dự án đầu tư xây dựng đường Vành đai 2 đoạn tuyến Tân Vũ - Hung Đạo - đường Bùi Viện tại phường Trảng Cát ngày 16/12/2024, 28/02/2025.

Căn cứ Biên bản làm việc ngày 22/10/2025 của Ủy ban nhân dân phường Hải An với các hộ dân làm việc với các hộ dân có đất thu hồi về việc bố trí tái định cư tại mặt bằng khu tái định cư 9,2ha và tái định cư Nam Hải 1 khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện Dự án Vành đai 2 đoạn tuyến Tân Vũ - Hung Đạo - đường Bùi Viện.

Căn cứ nội dung thống nhất kết luận của Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư tại cuộc họp ngày 24/10/2025 (có Biên bản cuộc họp) về việc thống nhất phương án bố trí tái định cư, giao đất ở có thu tiền sử dụng đất tại khu tái định cư Nam Hải 1 và khu tái định cư 9,2ha cho các hộ dân khi thu hồi đất thực hiện Dự

án đầu tư xây dựng đường Vành đai 2 đoạn tuyến Tân Vũ – Hưng Đạo - đường Bùi Viện tại Trảng Cát, phường Hải An.

Theo đề nghị của Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị tại Tờ trình số 109/TTr-PKTHĐT ngày 27/10/2025 về việc phê duyệt phương án bố trí tái định cư, giao đất ở có thu tiền sử dụng đất tại Khu tái định cư Nam Hải 1 và Khu tái định cư 9,2ha khi thu hồi đất của các hộ dân thực hiện Dự án đầu tư xây dựng đường Vành đai 2 đoạn tuyến Tân Vũ – Hưng Đạo - đường Bùi Viện tại Trảng Cát, phường Hải An .

Ủy ban nhân dân phường Hải An lập phương án bố trí tái định cư, giao đất ở có thu tiền sử dụng đất tại Khu tái định cư Nam Hải 1 và Khu tái định cư 9,2ha khi thu hồi đất của các hộ dân thực hiện Dự án đầu tư xây dựng đường Vành đai 2 đoạn tuyến Tân Vũ – Hưng Đạo - đường Bùi Viện như sau:

1. Về phương án bố trí giao đất cho các hộ dân tại mặt bằng khu tái định cư Nam Hải 1 thuộc Dự án phát triển giao thông đô thị thành phố Hải Phòng

Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố có Văn bản số 3914/VP-ĐC4 ngày 21/5/2025 về việc vị trí giao đất tái định cư cho các hộ dân khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng đường Vành đai 2 đoạn tuyến Tân Vũ – Hưng Đạo - đường Bùi Viện; theo đó thông báo ý kiến của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố đồng ý chủ trương Ủy ban nhân dân quận Hải An sử dụng quỹ đất tại Khu tái định cư Nam Hải 1 thuộc Dự án phát triển giao thông đô thị thành phố Hải Phòng để bố trí giao đất cho các hộ dân tại Dự án đầu tư xây dựng đường Vành đai 2 đoạn tuyến Tân Vũ - Hưng Đạo - đường Bùi Viện.

Theo bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng chia lô sử dụng khu tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng Dự án phát triển giao thông đô thị thành phố Hải Phòng địa điểm khu tái định cư số 1, phường Nam Hải, quận Hải An, thành phố Hải Phòng (nay là phường Hải An) tỷ lệ 1/500 do Công ty Cổ phần thiết kế công trình xây dựng Hải Phòng đo vẽ được Viện quy hoạch, Sở Xây dựng kiểm tra , Ủy ban nhân dân thành phố xác nhận.

Tổng số có 81 đất, diện tích từng lô đất như sau:

- Các lô đất có diện tích 42,5m²: 01 lô
- Các lô đất diện tích 52,2m²: 01 lô.
- Các lô đất diện tích 60m²: 44 lô.
- Các lô diện tích từ >60m² đến <70m²: 03 lô.
- Các lô diện tích từ 70,5m²: 30 lô.
- Các lô diện tích 77,7m²: 01 lô.
- Các lô diện tích từ 81,7m²: 01 lô.

ST T	Số khu	Số lô	Số lượng (lô)	Diện tích từng lô (m ²)
1	Khu N1	Lô số 1 (lô góc)	1	81,7

ST T	Số khu	Số lô	Số lượng (lô)	Diện tích từng lô (m ²)
		Từ lô số 3-5, 7-12, từ lô số 16-24, 26, 27	20	70,5
		Lô số 13	1	65,7
		Lô số 14 (lô góc)	1	62,0
2	Khu N2	Lô số 29 (lô góc)	1	77,7
		Lô 30, 36, từ lô số 38-49, 55, 57, từ lô số 59-61, từ lô số 63-71	28	60,0
3	Khu N3	Lô số 73 (lô góc)	1	42,5
		Lô số 74	1	68,9
		Lô 95 (lô góc)	1	52,2
		Lô số 75, 76, 79, 80, từ lô số 96-98, từ lô số 100-102	10	70,5
		Lô số 81, 82, 88, từ lô số 90-92, từ lô số 103-107, từ lô số 109-113	16	60,0

** Phương án bố trí tái định cư, giao đất ở có thu tiền sử dụng đất:*

Đối với các hộ dân bị thu hồi hết đất ở có nhu cầu đề nghị giao đất về khu tái định cư Nam Hải 1 được bố trí lô đất có diện tích >60m² đến 70,5m².

Đối với các hộ dân không đủ điều kiện bồi thường về đất ở nhưng được xét giao đất ở có thu tiền sử dụng đất được bố trí giao lô đất có diện tích ≤60m².

Đối với các hộ dân có đất thu hồi có đơn tự nguyện và thực hiện việc bàn giao mặt bằng diện tích đất thu hồi trước thời hạn quy định (gồm cả trường hợp giao tái định cư và giao đất ở có thu tiền sử dụng đất) được bố trí lô đất do các hộ dân lựa chọn mà không thực hiện theo hai tiêu chí trên.

** Về giá đất:*

Theo bảng giá đất do Ủy ban nhân dân thành phố ban hành kèm theo Quyết định số 22/2022/QĐ-UBND ngày 28/4/2022: tuyến đường trong khu tái định cư Nam Hải 1 có giá đất 8.000.000 đồng/m². Trường hợp thửa đất ở tiếp giáp với hai mặt đường trở lên thì phần diện tích trong phạm vi tuyến 1 của 2 đường cộng thêm 10% mức giá của đường, phố có giá cao hơn.

Theo Văn bản số 2787/STC-GCS ngày 29/8/2019 của Sở Tài chính, việc xác định giá đất tái định cư theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất thực hiện theo công thức:

$$\text{Giá đất tái định cư} = \text{Mức giá đất quy định tại bảng giá đất do Ủy ban nhân dân thành phố ban hành} \times \text{Hệ số điều chỉnh giá đất}$$

Hệ số điều chỉnh giá đất hàng năm theo Quyết định số 09/2024/QĐ-UBND ngày 27/6/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố: Hệ số K=1,2 (đối với đất tại phường Nam Hải, nay là phường Hải An).

2. Về phương án bố trí giao đất cho các hộ dân tại mặt bằng mặt bằng khu đất tái định cư 9,2ha Thành Tô

Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố có Văn bản số 5152/VP-ĐC4 ngày 20/6/2025 về việc giao đất tái định cư cho các hộ dân thuộc Dự án đầu tư xây dựng đường Vành đai 2 đoạn tuyến Tân Vũ – Hưng Đạo - đường Bùi Viện; theo đó thông báo ý kiến của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố đồng ý chủ trương Ủy ban nhân dân quận Hải An sử dụng 13 lô đất tái định cư có diện tích từ 66,05m² đến 84,07m² tại Khu tái định cư 9,2ha Thành Tô để bố trí giao đất cho các hộ dân có đất ở thu hồi lớn (trên 200m²) tại Dự án đầu tư xây dựng đường Vành đai 2 đoạn tuyến Tân Vũ - Hưng Đạo - đường Bùi Viện.

Theo bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng khu đất tái định cư 9,2ha Thành Tô được Ủy ban nhân dân quận Hải An (cũ) phê duyệt tại Quyết định số 4885/QĐ-UBND ngày 26/11/2020; số lượng, diện tích từng lô:

STT	Số khu	Số lô	Số lượng (lô)	Diện tích từng lô (m ²)
1	Khu N2	Lô số 1 (lô góc)	1	66,47
		Lô số 9 (lô góc)	1	67,17
		Lô số 10 (lô góc)	1	67,17
		Lô số 18 (lô góc)	1	67,88
2	Khu N5	Lô số 20 (lô góc)	1	70,44
		Lô số 38 (lô góc)	1	73,51
3	Khu N6	Lô số 48 (lô góc)	1	66,65
4	Khu N8	Lô số 01 (lô góc)	1	84,07
		Lô số 10 (lô góc)	1	81,45
5	Khu N18	Lô số 01 (lô góc)	1	69,10
		Lô số 23 (lô góc)	1	66,05
6	Khu N19	Lô số 01 (lô góc)	1	71,63
7	Khu N24	Lô số 25 (lô góc)	1	67,50
		Tổng	13	

* Phương án bố trí tái định cư:

Ưu tiên các lô đất có diện tích, vị trí thuận lợi cho hộ dân có đất thu hồi tự nguyện bàn giao mặt bằng.

** Về giá đất:*

Theo bảng giá đất do Ủy ban nhân dân thành phố ban hành kèm theo Quyết định số 22/2022/QĐ-UBND ngày 28/4/2022: tuyến đường trong khu tái định cư 9,2ha đường có mặt cắt 12m có giá đất 13.500.000 đồng/m². Tuyến đường trong khu tái định cư 9,2ha đường có mặt cắt 13,5m có giá đất 15.000.000 đồng/m². Tuyến đường trong khu tái định cư 9,2ha đường có mặt cắt 15m có giá đất 17.000.000 đồng/m². Trường hợp thửa đất ở tiếp giáp với hai mặt đường trở lên thì phần diện tích trong phạm vi tuyến 1 của 2 đường cộng thêm 10% mức giá của đường, phố có giá cao hơn.

Theo Văn bản số 2787/STC-GCS ngày 29/8/2019 của Sở Tài chính, việc xác định giá đất tái định cư theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất thực hiện theo công thức:

$$\begin{array}{ccccc} \text{Giá} & & \text{Mức giá đất quy định tại} & & \text{Hệ số} \\ \text{đất tái định} & = & \text{bảng giá đất do Ủy ban nhân} & \times & \text{điều chỉnh} \\ \text{cư} & & \text{dân thành phố ban hành} & & \text{giá đất} \end{array}$$

Hệ số điều chỉnh giá đất hàng năm theo Quyết định số 09/2024/QĐ-UBND ngày 27/6/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố: Hệ số K=1,3 (đối với đất tại phường Thành Tô, nay là phường Hải An)/.