

Thanh Miện, ngày 14 tháng 9 năm 2026

PHƯƠNG ÁN

Bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư mới phía Nam chợ Neo, thị trấn Thanh Miện, huyện Thanh Miện (sau sáp nhập thuộc xã Thanh Miện, thành phố Hải Phòng)

1. Đại diện hộ gia đình, cá nhân có đất, cây trồng, vật nuôi, tài sản trên đất thu hồi:

- Ông Vũ Xuân Mây, số ĐDCN: 030052004030, số điện thoại: 0988.478.193
- Vợ là bà Nguyễn Thị Sai, đã chết.
- Nơi thường trú và nơi ở hiện nay: Số 496 đường Nguyễn Lương Bằng, xã Thanh Miện, thành phố Hải Phòng; SĐT: 0988.478.193.

2. Căn cứ pháp lý

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024; Luật số 43/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024 sửa đổi, bổ sung một số Điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15; Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11 tháng 12 năm 2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ các văn bản quy định về bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất: Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất; Nghị định 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính Phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai; Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai; Quyết định số 196/2025/QĐ-UBND ngày 24 tháng 10 năm 2025 của UBND thành phố Hải Phòng ban hành 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 Hải Phòng; Quyết định số 528/QĐ-UBND ngày 06 tháng 02 năm 2026 của UBND thành phố Hải Phòng ban hành Đơn giá bồi thường thiệt hại đối cây trồng, vật nuôi khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Hải Phòng; Quyết định số 1133/QĐ-UBND ngày 28 tháng 3 năm 2026 của UBND thành phố Hải Phòng Sửa đổi, bổ sung một số nội dung tại Quyết định số 528/QĐ-UBND ngày 06/02/2026 của Ủy ban nhân dân thành phố ban hành đơn giá bồi thường thiệt hại đối với cây trồng, vật nuôi khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn

thành phố Hải Phòng; Quyết định số 72/2026/QĐ-UBND ngày 03/9/2026 của UBND thành phố ban hành Quy định chi tiết một số nội dung về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Hải Phòng; Quyết định số 52/2026/QĐ-UBND ngày 30 tháng 6 năm 2026 của UBND thành phố Hải Phòng về việc phân cấp thực hiện một số nhiệm vụ trong lĩnh vực đất đai và trình tự, thủ tục hành chính về đất đai trên địa bàn thành phố Hải Phòng và các văn bản có liên quan;

Căn cứ các Nghị quyết của Hội đồng nhân dân thành phố Hải Phòng: số 33/2025/NQ-HĐND ngày 10 tháng 12 năm 2025 về ban hành Quy định tiêu chí xác định vị trí đối với từng loại đất, số lượng vị trí đất trong Bảng giá đất trên địa bàn thành phố; số 85/NQ-HĐND ngày 11 tháng 12 năm 2025 về ban hành Bảng giá lần đầu trên địa bàn thành phố Hải Phòng;

Căn cứ Chứng thư định giá đất số 76/2026/CT-ĐGD ngày 10 tháng 9 năm 2026 và Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất kèm theo của Công ty Tư vấn Bất động sản và Tài nguyên môi trường Hà Nội;

Căn cứ Thông báo số 391/TB-HĐTĐGD ngày 10 tháng 9 năm 2026 của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể xã Thanh Miện;

Căn cứ vào biên bản kiểm đếm về đất, cây trồng, vật nuôi và tài sản gắn liền với đất thu hồi để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư mới phía Nam chợ Neo thị trấn Thanh Miện, huyện Thanh Miện.

3. Nội dung phương án

Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư lập phương án bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư mới phía Nam chợ Neo, thị trấn Thanh Miện, huyện Thanh Miện (sau sáp nhập thuộc xã Thanh Miện, thành phố Hải Phòng), cụ thể như sau:

- Vị trí thu hồi: Thửa đất số 161, 162, thuộc mảnh đo đạc, chỉnh lý bản đồ địa chính khu đất số 02-2021, tỷ lệ 1:500, từ tờ bản đồ địa chính số 30, tỷ lệ 1:500 khu phố Lê Bình, tờ bản đồ địa chính số 08, tỷ lệ 1:1000, khu đồng Bất Nạo tại thị trấn Thanh Miện do Công ty TNHH đo đạc và xây dựng Minh Ngọc lập, UBND thị trấn Thanh Miện xác nhận và Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hải Dương phê duyệt ngày 14/5/2021.

- Diện tích thu hồi: 81,7m², trong đó: Đất ở 60,0m², đất trồng cây lâu năm 21,7m², thu hồi thửa đất số 165, tờ bản đồ số 03 đã được UBND tỉnh Hải Hưng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 971095 ngày 03/11/1993.

TT	Hạng mục bồi thường, hỗ trợ	Đơn vị tính	Khối lượng	Đơn giá (đồng)	Giá trị (đồng)	Tỷ lệ bồi thường, hỗ trợ	Thành tiền (đồng)
1	2	3	4	5	6=4*5	7	8=7*6
I	Bồi thường về đất						3.740.604.000

TT	Hạng mục bồi thường, hỗ trợ	Đơn vị tính	Khối lượng	Đơn giá (đồng)	Giá trị (đồng)	Tỷ lệ bồi thường, hỗ trợ	Thành tiền (đồng)
1	Bồi thường về đất ở: (Thông báo số 391/TB-HĐTĐGD ngày 10 tháng 9 năm 2026 của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể xã Thanh Miện)	m2	60,00	62.300.000	3.738.000.000	100%	3.738.000.000
2	Đất trồng cây lâu năm (Thông báo số 391/TB-HĐTĐGD ngày 10 tháng 9 năm 2026 của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể xã Thanh Miện)	m2	21,7	120.000	2.604.000	100%	2.604.000
II	Bồi thường chi phí di chuyển tài sản: Di chuyển chỗ ở trong phạm vi thửa đất còn lại (Theo điểm a khoản 1 Điều 9 Quyết định số 72/2026/QĐ-UBND ngày 03/9/2026)	Hộ	1	10.000.000	10.000.000	100%	10.000.000
III	Hỗ trợ khác khi Nhà nước thu hồi						215.650.000
1	Hỗ trợ đối với đất trồng cây lâu năm trong cùng thửa đất có đất ở hỗ trợ bằng 50% giá đất ở theo bảng giá đất: Vị trí 1, tuyến I đường Nguyễn Lương Bằng đoạn từ vườn hoa đến cầu Neo. (Theo khoản 11 Điều 17 Quyết định số 72/2026/QĐ-UBND ngày 03/9/2026)	m2	1,0	38.000.000	38.000.000	50%	19.000.000
2	Hỗ trợ đối với đất trồng cây lâu năm trong cùng thửa đất có đất ở hỗ trợ bằng 50% giá đất ở theo bảng giá đất: Vị trí 1, tuyến II đường Nguyễn Lương Bằng đoạn từ vườn hoa đến cầu Neo. (Theo khoản 11 Điều 17 Quyết định số 72/2026/QĐ-UBND ngày 03/9/2026)	m2	20,7	19.000.000	393.300.000	50%	196.650.000
IV	Bồi thường về cây trồng						1.307.000

TT	Hạng mục bồi thường, hỗ trợ	Đơn vị tính	Khối lượng	Đơn giá (đồng)	Giá trị (đồng)	Tỷ lệ bồi thường, hỗ trợ	Thành tiền (đồng)
1	Cây trồng trong Giấy chứng nhận QSD đất						1.045.000
1.1	Cây khế 15cm < Φ thân ≤20cm	cây	1,00	1.045.000	1.045.000	100%	1.045.000
2	Cây trồng trên đất ngoài Giấy chứng nhận QSD đất (Theo điểm b khoản 12 Điều 17 Quyết định số 72/2026/QĐ-UBND ngày 03/9/2026)						262.000
2.1	Cây chanh (Φ tán ≤1m)	cây	1,00	62.000	62.000	10%	6.000
2.2	Cây sung (25cm < Φ thân ≤ 40cm)	cây	1,00	747.000	747.000	10%	75.000
2.4	Cây sung (Φ thân > 40cm)	cây	1,00	1.120.000	1.120.000	10%	112.000
2.5	Cây ổi (15cm < Φ thân ≤20cm)	cây	1,00	622.000	622.000	10%	62.000
2.6	Cây tứ quý (0,5m < Φ tán ≤1m)	cây	1,00	70.000	70.000	10%	7.000
V	Bồi thường công trình, vật kiến trúc gắn liền với đất						471.613.000
A	Phần công trình, vật kiến trúc nằm trong Giấy chứng nhận QSD đất						466.901.000
1	Nhà chính 1 tầng mái BTCT						
1.1	Nhà chính mái bằng 1 tầng mái BTCT, xây tường 110 kích thước dài 11m, rộng 3,25m, cao 3,03m (áp dụng Nhà 1 tầng tường chịu lực; cao 3,5m; có khu phụ; Tường xây gạch chi 110; Mái bằng BTCT, móng xây gạch chi đặc) xây dựng năm 1985	m2	35,75	6.850.734	244.913.741	100%	244.914.000
1.2	Trừ tường xây thấp hơn nhà chuẩn 3,5-3,03=0,47m: (11-0,11*2+3,25)*2*0,11*0,43	m3	-1,45	2.126.713	(3.085.227)	100%	(3.085.000)
1.3	Trừ trát tường thấp hơn nhà chuẩn 3,5-3,03=0,47m: (11-0,11*2+3,25)*2*2*0,43	m2	-26,38	105.359	(2.778.991)	100%	(2.779.000)

TT	Hạng mục bồi thường, hỗ trợ	Đơn vị tính	Khối lượng	Đơn giá (đồng)	Giá trị (đồng)	Tỷ lệ bồi thường, hỗ trợ	Thành tiền (đồng)
1.4	Lát nền gạch Ceramic 300*300: 3*10,78	m2	32,34	219.744	7.106.521	100%	7.107.000
1.5	Ốp tường nhựa: 7*2,93	m3	20,51	161.659	3.315.626	100%	3.316.000
1.6	Xốp dán tường (2,4+3,0+0,5)*1,7m	m2	10,03	191.843	1.924.185	100%	1.924.000
1.7	Cửa xếp sắt: 3,0*2,93m	m2	8,79	790.000	6.944.100	100%	6.944.000
2	Nhà số 2 lợp tôn thường, tường xây gạch chỉ 110 xây dựng năm 1985						
2.1	Nhà số 2 lợp tôn thường, tường xây 110, nền xi măng kích thước 3,22*9,7 cao 2,9m ((áp dụng nhà chuẩn Nhà 1 tầng tường chịu lực; cao 3,5m; có khu phụ; Tường xây gạch chỉ 110; Mái tôn kim loại, móng xây gạch chỉ đặc) xây dựng năm 1985	m2	31,23	6.245.734	195.079.256	100%	195.079.000
2.2	Trừ tường xây thấp hơn nhà chuẩn 3,5-2,9=0,6m: (3,22m+9,7m-0,11*2)*0,11*2*0,6m	m3	-1,68	2.126.713	(3.565.222)	100%	(3.565.000)
2.3	Trừ trát tường thấp hơn nhà chuẩn 3,5-2,9=0,6m: (3,22m+9,7m-0,11*2)*2*2*0,6m	m2	30,48	105.359	(3.211.342)	100%	(3.211.000)
2.4	Trừ tường chung với nhà chính: 3,22m*0,11m*2,9m	m3	-1,03	2.126.713	(2.184.517)	100%	(2.185.000)
2.5	Trừ móng tường xây chung với nhà chính: 3,22m*(0,22*0,28+0,28*0,33+0,28*0,45m)	m3	-0,90	1.658.061	(1.494.908)	100%	(1.495.000)
2.6	Cộng nền xi măng: 3mx9,48m	m2	28,44	163.394	4.646.925	100%	4.647.000
2.7	Cửa sắt: 2,12*0,8m	m2	1,70	720.000	1.221.120	100%	1.221.000
2.8	Bể nước số 1 xây tường 110: 2,1*1,9*1,5m	m3	5,99	880.732	5.271.181	100%	5.271.000
2.9	Nắp tôn bể nước: 2,1*1,9	m2	3,99	379.477	1.514.113	100%	1.514.000
2.10	Bể nước số 2 xây tường 110, không nắp: 1,1*1,55*1,7m	m2	2,90	880.732	2.552.802	100%	2.553.000
2.11	Cửa sắt: 2,12*0,83m	m2	1,76	720.000	1.266.912	100%	1.267.000
2.12	Xí xỏm	cái	1,00	1.038.076	1.038.076	100%	1.038.000

TT	Hạng mục bồi thường, hỗ trợ	Đơn vị tính	Khối lượng	Đơn giá (đồng)	Giá trị (đồng)	Tỷ lệ bồi thường, hỗ trợ	Thành tiền (đồng)
3	Tường xây gạch chỉ 110						
3.1	Tường 110 xây gạch chỉ không trát: 6,5*1,6*0,11	m3	1,14	2.126.713	2.432.960	100%	2.433.000
3.2	Móng tường 110: 6,5*(0,11*0,14+0,22*0,21)	m3	0,40	1.711.642	685.341	100%	685.000
3.3	Đào móng tường: 6,5*0,5m*0,5m*1,3	m3	1,71	223.898	383.425	100%	383.000
3.4	Đắp đất móng: 1,71-0,40	m3	1,31	124.775	163.717	100%	164.000
4	Sân láng vữa xi măng: 2,6*6,5	m2	16,90	163.394	2.761.359	100%	2.761.000
B	Phần công trình, vật kiến trúc nằm ngoài GCN QSD đất xây dựng năm 2001 (Theo điểm a khoản 7 Điều 17 Quyết định số 72/2026/QĐ-UBND ngày 03/9/2026)	m3					4.712.000
1	Tường xây gạch chỉ 110: 4,8*4,05*0,11	m3	2,14	2.126.713	4.547.763	50%	2.274.000
2	Móng tường: 4,8*(0,11*0,14+0,22*0,28)	m3	0,37	1.711.642	632.623	50%	316.000
3	Đào móng tường: 4,8m*0,5m*0,5m*1,3	m3	1,56	223.898	349.281	50%	175.000
4	Đắp đất móng: 1,56-0,37	m3	1,19	223.898	266.439	50%	133.000
5	Sân láng vữa xi măng: (4,8*2,8)	m2	13,44	163.394	2.196.015	50%	1.098.000
6	Cột BTCT: 2,1*0,2*0,3m*2 cái	m3	0,25	9.223.622	1.431.057	50%	716.000
	Tổng cộng (I+II+III+IV+V)						4.439.174.000

Bằng chữ: Bốn tỷ, bốn trăm ba mươi chín triệu, một trăm bảy mươi bốn nghìn đồng./.

Phương án này đã được hộ gia đình có đất, cây trồng, vật nuôi và tài sản trên đất thu hồi, Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư xã, UBND xã Thanh Miện và đại diện người sử dụng đất có đất thu hồi ký tên để trình các cấp có thẩm quyền phê duyệt, thực hiện./.

NGƯỜI LẬP PHƯƠNG ÁN
(Ký, ghi rõ họ tên)

**HỘ GIA ĐÌNH, CÁ NHÂN CÓ ĐẤT,
CÂY TRỒNG, VẬT NUÔI VÀ TÀI SẢN
TRÊN ĐẤT**
(Ký, ghi rõ họ tên)

**ĐẠI DIỆN NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT
CÓ ĐẤT THU HỒI**

**TRƯỞNG THÔN
LÊ BÌNH**

Nguyễn Trường Phi

Phạm Văn Tài

**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ, TĐC
VĂN PHÒNG HĐND VÀ UBND**

PHÒNG VĂN HOÁ - XÃ HỘI

CHÁNH VĂN PHÒNG HĐND VÀ UBND
Vũ Thị Thu
**BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN ĐẦU TƯ
XÂY DỰNG**

PHÓ TRƯỞNG PHÒNG VĂN HOÁ - XÃ HỘI
Vũ Thị Thu Chang
PHÒNG KINH TẾ

**PHÓ GIÁM ĐỐC BAN QUẢN LÝ DỰ
ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG**
Vũ Đức Thanh

PHÓ TRƯỞNG PHÒNG KINH TẾ
Đỗ Văn Tuất

**PHÒNG XÂY DỰNG,
NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG**

**HỘI ĐỒNG BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ,
TÁI ĐỊNH CƯ XÃ**
PHÓ CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG

**TRƯỞNG PHÒNG XÂY DỰNG,
NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG**
Phạm Quang Hùng

PHÓ CHỦ TỊCH UBND XÃ
Lê Anh Tuấn

