

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 Nguyễn Văn Hưng, số ĐDCN: 030059000804, số điện thoại: 0975.692.362

- Bà: Phạm Thị Nhan, số ĐDCN: 030162016803, số điện thoại: 0984.042.957

- Nơi thường trú và nơi ở hiện nay: Số 418 đường Nguyễn Lương Bằng, xã Thanh Miện, thành phố Hải Phòng

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 32, 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: 7,0m², loại đất: Đất ở, thu hồi thửa đất số 98, tờ bản đồ số 41 đã được UBND huyện Thanh Miện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 444523 ngày 29/11/2016.

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						217.700.000

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- HETĐGD ngày 10 tháng 9 năm 2026 của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể xã Thanh Miện)	m2	7	31.100.000	217.700.000	100%	217.700.000
II	Bồi thường, hỗ trợ về cây trồng, vật nuôi						126.000
	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)						126.000
1	Cây đu đủ 7 cm < ĐK thân ≤ 10 cm	cây	2,0	373.000	746.000	10%	74.600
2	Cây khế 10 cm < ĐK thân ≤ 15 cm	cây	1,0	498.000	498.000	10%	49.800
3	Ốt cay	m2	0,5	23.300	11.650	10%	1.165
III	Bồi thường, hỗ trợ công trình, vật kiến trúc trên đất						197.319.000
A	Phần công trình, vật kiến trúc nằm trong Giấy chứng nhận QSD đất						194.044.000
1	Bồi thường phần giá trị nhà bị phá dỡ và chi phí để sửa chữa: Nhà 2 tầng; tầng 1 cao 3,9m; tầng 2 cao 3,5m; có khu phụ; Tường xây chịu lực; tầng 1 tường gạch chỉ 220; tầng 2 tường gạch chỉ 110; Mái tôn kim loại, móng xây gạch chỉ - Tổng diện tích sàn xây dựng là: (7,1m*4,86m)*2 tầng=69,02m ² - Tổng diện tích sàn xây dựng phải phá dỡ là: 7m ² *2 tầng=14m ² - Tỷ lệ bị phá dỡ là: (14/69,02)*100%=20,28% - Giá trị được bồi thường là: 20,28%*2= 40,56% giá trị nhà				322.517.547	40,56 %	130.813.117

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)
1.1	Tầng 1 (xây cao 1,77m): 7,1m*4,86m	m2	34,51	4.631.456	159.813.021		-
1.2	Trừ xây tường 220 thấp hơn nhà chuẩn: (3,9-1,77=2,13m): - (7,1m+4,86m-2*0,22)*2*2,13*0,22	m3	-10,80	1.919.493	(20.723.891)		-
1.3	Trừ trát tường 220 thấp hơn nhà tiêu chuẩn: -(7,1+4,86m-0,22*2)*2,13m*2*2	m2	-98,15	105.359	(10.341.028)		-
1.4	Cộng láng nền xi măng: (7,1-0,22*2)*(4,86-0,22*2)	m2	29,44	87.734	2.582.643		-
1.5	Tầng 2 (xây cao 3,0m): 7,1*4,86	m2	34,51	4.631.456	159.813.021		-
1.6	Trừ xây tường 110 thấp hơn nhà chuẩn: (3,5-3,0=0,5m): (7,1m+4,86m-2*0,11)*2*0,5m*0,11	m3	-1,29	2.126.713	(2.746.437)		-
1.7	Trừ trát tường 110 thấp hơn nhà tiêu chuẩn: (7,1m+4,86m-2*0,11)*2*0,5m*2	m3	-23,48	105.359	(2.473.829)		-
1.8	Lát nền gạch Ceramic 400x400: (4,86-0,11*2)*(7,1-2*0,11)	m2	31,92	220.869	7.050.845		-
1.9	Xây tường bệ bếp gạch chỉ 110: 0,66*0,6*0,11*4	m3	0,17	2.126.713	370.558		-
1.10	Mặt bệ BTCT: 0,7*(1,33+3,0m)*0,1m	m3	0,30	5.710.896	1.730.973		-
1.11	Ốp bệ bếp gạch 300*400: 0,6*0,66m*8 + 0,1* (0,6+1,33+2,3 +0,6)	m2	3,65	298.675	1.090.462		-
1.12	Lát mặt bếp gạch 600*600: 1,2*0,6	m2	0,72	289.212	208.233		-
1.13	Lát mặt bếp đá xê: 1,5*0,6	m2	0,90	1.496.652	1.346.987		-
1.14	Ốp tường gạch LD 300*450: (3,7+3,86+3,7)*1,9m	m2	21,39	298.675	6.389.853		-
1.15	Ốp trần nhựa: 6,9*4,76	m2	32,84	188.724	6.198.451		-

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)
1.16	Cửa đi kính khung nhôm: 0,75m* 2,15m	m2	1,61	950.000	1.531.875		-
1.17	Cửa sổ kính khung nhôm: 1,55m*1,05m	m2	1,63	950.000	1.546.125		-
1.18	Cửa kính khung nhôm: 2,18m*2,4m	m2	5,23	950.000	4.970.400		-
1.19	Vách nhôm kính: 4,4m*0,65m	m2	2,86	850.000	2.431.000		-
1.20	Cửa sổ nhôm kính: 0,65m*0,97m	m2	0,63	950.000	598.975		-
1.21	Cửa nhựa: 0,73m*1,82m	m2	1,33	850.000	1.129.310		-
2	Hỗ trợ bổ sung phần bị ảnh hưởng đối với nhà ở						63.230.951
2.1	Tầng 1: 6,5m ²	m2	6,500	4.631.456	30.104.464	100%	30.104.464
2.2	Trừ xây tường 220 thấp hơn nhà chuẩn	m3	-2,03	1.919.493	(3.903.822)	100%	(3.903.822)
2.3	Trừ trát tường 220 thấp hơn nhà tiêu chuẩn	m2	-18,49	105.359	(1.947.971)	100%	(1.947.971)
2.4	Tầng 2: 6,5m ²	m2	6,500	4.631.456	30.104.464	100%	30.104.464
2.5	Trừ xây tường tầng 2 thấp hơn nhà tiêu chuẩn:	m3	-0,24	2.126.713	(516.734)	100%	(516.734)
2.6	Trừ trát tường thấp hơn tiêu chuẩn:	m2	-4,42	105.359	(465.444)	100%	(465.444)
2.7	Trần nhựa	m2	6,00	188.724	1.132.344	100%	1.132.344
2.8	Lát nền nhà gạch Ceramic 400*400	m2	6,00	220.869	1.325.214	100%	1.325.214
2.9	Xây tường bệ bếp gạch chi 110: 0,66*0,6*0,11*4	m3	0,17	2.126.713	370.558	100%	370.558
2.10	Mặt bệ BTCT: 0,7*(1,33+3,0m)*0,1m	m3	0,30	5.710.896	1.730.973	100%	1.730.973
2.11	Ốp bệ bếp gạch 300*400: 0,6*0,66m*8 + 0,1*(0,6+1,33+2,3 +0,6)	m2	3,65	298.675	1.090.462	100%	1.090.462
2.12	Lát mặt bếp gạch 600*600: 1,2*0,6	m2	0,72	289.212	208.233	100%	208.233

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)
2.13	Lát mặt bếp đá xè: 1,5*0,6	m2	0,90	1.496.652	1.346.987	100%	1.346.987
2.14	Ốp tường gạch LD 300*450: 1m*1,9m+ 1,5m*1,2m	m2	3,70	298.675	1.105.098	100%	1.105.098
2.15	Cửa sổ nhôm kính: 1,55m*1,05m	m2	1,63	950.000	1.546.125	100%	1.546.125
B	Phần công trình, vật kiến trúc nằm ngoài Giấy chứng nhận QSD đất						3.275.000
B1	<i>Phần công trình, vật kiến trúc nằm ngoài GCN QSD đất xây dựng năm 2003 (Theo điểm a khoản 7 Điều 17 Quyết định số 72/2026/QĐ-UBND ngày 03/9/2026)</i>						3.275.000
1	Giếng khơi (xây dựng năm 2003)						
1.1	Xây gạch chi nghiêng: Giếng khơi đường kính 1,2m sâu 8m: (0,6*0,6*3,14 - 0,55*0,55*3,14)*8	m3	1,44	2.295.593	3.315.755	50%	1.657.877
1.2	Công đào giếng khơi (thủ công)	m3	11,76	223.898	2.632.181	50%	1.316.090
1.3	Nắp giếng BTCT: 0,6*0,6*0,05*3,14	m3	0,06	5.710.896	322.780	50%	161.390
2	Bể lọc (xây dựng năm 2003)						
2.1	Bể lọc không nắp: 0,65*0,65*0,75	m3	0,32	880.732	279.082	50%	139.541
B2	Công trình, vật kiến trúc xây dựng sau 1/7/2014 Không được bồi thường, hỗ trợ theo quy định						0
3	Mái tôn lạnh sau nhà số 1 (xây dựng năm 2021)						
3.1	Mái lợp tôn lạnh xà gồ thép: 4,86*2,15	m2	10,45	488.333	-		-

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)
3.2	Bưng tôn khung thép: 2,0*2,05*2 + 4,86*0,85	m2	12,33	321.701	-	-	-
3.3	BTCT cầu thang: 2,15*1,1*0,1 + 2,7*1,05*0,1	m2	0,52	7.540.104	-	-	-
3.4	Xây bậc gạch chi: 0,25*0,25*1,1*10	m2	0,69	1.919.493	-	-	-
3.5	Trát bậc cầu thang: 0,69/0,25*2	m2	5,52	250.492	-	-	-
3.6	Lan can cầu thang thép ống D27: (4*2,7m+1,1m*11)*0,73kg/m	kg	16,72	40.000	-	-	-
3.7	Xây tường chắn gạch chi 110: (2,05m+1,1m)* 0,6m*0,11	m3	0,21	2.126.713	-	-	-
3.8	Móng tường chắn gạch chi: (2,05m+1,1m)*(0,22*0,28m+0,33*0,28m)	m3	0,49	1.711.642	-	-	-
3.9	Đào móng tường: (2,05m+1,1m)*0,5m*0,5m*1,3	m3	1,02	223.898	-	-	-
3.10	Đắp đất móng: 1,02m3-0,49m3	m3	0,54	124.775	-	-	-
3.11	Trát tường chắn gạch chi	m2	4,13	141.099	-	-	-
3.12	Vôi ve tường chắn gạch chi	m2	4,13	12.631	-	-	-
3.13	Nền BTXM: 2,05*4,86*0,05	m3	0,50	1.755.267	-	-	-
4	Mái tôn thường sau nhà (xây dựng năm 2021)						-
4.1	Mái tôn thường kết cấu thép: 5,6*4,86+4,4*3,6	m2	43,06	507.361	-	-	-
4.2	Nền BTXM: 5,6*4,86*0,05 +4,4*3,6*0,05	m3	2,15	1.755.267	-	-	-
4.3	Cột BTCT: 3,0*0,11*0,11*2	m3	0,07	9.223.622	-	-	-
4.4	Cột thép D32 đỡ mái tôn 3,5m*5*1,553kg/m	kg	27,18	40.000	-	-	-
5	Xây tường gạch chi (xây dựng 2021)				-	-	-

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)
5.1	Xây tường gạch chi 220: 1,7*1,05*0,22	m3	0,39	1.919.493	-		-
5.2	Trát tường gạch chi 220	m2	1,77	141.099	-		-
5.3	Móng tường gạch chi: 1,7*0,22*0,28	m2	0,10	1.711.642	-		-
5.4	Đào móng tường: 1,7m* 0,5m*0,5m*1,3	m3	0,55	223.898	-		-
5.5	Đắp đất móng tường: 0,55-0,10	m3	0,45	124.775	-		-
6	Xây tường chắn gạch chi 110 (xây dựng năm 2020)				-		-
6.1	Đặt ống cống D300: 14*2,5m	m	35,00	455.953	-		-
6.2	Xây tường chắn gạch chi: (0,33*0,33+0,22*0,8+0,11*0,4) * 4,3	m3	1,41	1.919.493	-		-
	Tổng cộng (I+II+III)						415.145.000

Bảng chữ: Bốn trăm mười năm triệu, một trăm bốn mươi lăm 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**

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

**BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN ĐẦU TƯ
XÂY DỰNG**

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**