

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA  
VIỆT NAM  
KHẢO SÁT CHUẨN BỊ  
DỰ ÁN XÂY DỰNG ĐƯỜNG TRỰC CHÍNH  
ĐÔ THỊ THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

**KẾ HOẠCH HÀNH ĐỘNG TÁI ĐỊNH CƯ (RAP)  
ĐƯỜNG VÀNH ĐAI 3**

Tháng 12, 2016

CƠ QUAN HỢP TÁC QUỐC TẾ NHẬT BẢN (JICA)

CÔNG TY CHODAI CO., LTD.  
CÔNG TY ORIENTAL CONSULTANTS GLOBAL CO., LTD.  
CÔNG TY ALMEC VPI CO., LTD.

1R
CR(5)
16-006

**UBND THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG**  
**BAN QUẢN LÝ CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ**



**DỰ ÁN ĐTXD ĐƯỜNG TRỰC CHÍNH ĐÔ THỊ**  
**THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG**

**DỰ ÁN XÂY DỰNG ĐƯỜNG VÀNH ĐAI 3**  
**(Tuyến đường nối từ cầu Vũ Yên đến điểm giao Quốc lộ 10)**

---

**KẾ HOẠCH HÀNH ĐỘNG TÁI ĐỊNH CƯ**

---

**Tháng 12/2016**

---



# MỤC LỤC

<b>TÓM TẮT .....</b>	<b>1</b>
<b>1. MÔ TẢ DỰ ÁN .....</b>	<b>4</b>
1.1 Sơ lược về Dự án.....	4
1.2 Các phương án GPMB dự kiến .....	5
1.3 Mục tiêu của Kế hoạch hành động Tái định cư (RAP) .....	6
<b>2. PHẠM VI THU HỒI ĐẤT VÀ TÁI ĐỊNH CƯ .....</b>	<b>7</b>
2.1 Tác động dự kiến.....	7
2.1.1 Tác động tích cực .....	8
2.1.2 Tác động tiêu cực .....	8
2.2 Các hộ bị ảnh hưởng .....	8
2.3 Đất bị ảnh hưởng.....	9
2.3.1 Đất thổ cư .....	9
2.3.2 Đất nông nghiệp .....	9
2.4 Công trình bị ảnh hưởng .....	10
2.4.1 Nhà ở dân cư.....	10
2.4.2 Công trình khác .....	11
2.5 Lúa và cây trồng.....	11
<b>3. ĐIỀU TRA KINH TẾ - XÃ HỘI .....</b>	<b>12</b>
3.1 Dân cư .....	12
3.2 Nguồn thu nhập .....	13
3.3 Tài sản hộ gia đình .....	14
3.4 Cơ sở hạ tầng.....	16
3.4.1 Giao thông .....	16
3.4.2 Giao thông đường thủy .....	16
3.4.3 Điện .....	16
3.4.4 Nước sạch .....	16
3.4.5 Vệ sinh môi trường.....	16
3.4.6 Giáo dục và Sức khỏe .....	16

3.5	Nhóm dễ bị tổn thương .....	17
<b>4.</b>	<b>THAM VẤN CỘNG ĐỒNG VÀ CÔNG BỐ THÔNG TIN .....</b>	<b>18</b>
4.1	Tham vấn cộng đồng lần 1 .....	19
4.2	Tham vấn cộng đồng lần 2 .....	22
4.3	Thảo luận nhóm .....	25
4.4	Công bố và công khai thông tin .....	26
<b>5.</b>	<b>KHUNG PHÁP LÝ VÀ CHÍNH SÁCH.....</b>	<b>27</b>
5.1	Khung pháp lý.....	27
5.1.1	Luật Đất đai (2013).....	30
5.1.2	Nghị định: Quy định chi tiết một số điều của Luật Đất đai (Nghị định 43/2014/ND-CP)..	31
5.1.3	Nghị định: Quy định về giá đất (Nghị định 44/2014/ND-CP).....	32
5.1.4	Chính sách tái định cư không tự nguyện của JICA.....	32
5.2	Những khác biệt trong chính sách.....	36
<b>6.</b>	<b>CHÍNH SÁCH BỒI THƯỜNG, ĐIỀU KIỆN VÀ QUYỀN LỢI .....</b>	<b>44</b>
6.1	Chính sách bồi thường .....	44
6.2	Tiêu chuẩn đủ điều kiện .....	46
6.2.1	Người bị ảnh hưởng bởi Dự án.....	46
6.2.2	Nhóm dễ bị tổn thương.....	46
6.2.3	Giới tính.....	47
6.3	Quyền lợi.....	47
<b>7.</b>	<b>SẮP XẾP THỰC HIỆN .....</b>	<b>59</b>
7.1	Thủ tục bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.....	59
<b>8.</b>	<b>TỔ CHỨC THỰC HIỆN.....</b>	<b>61</b>
8.1	Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng (UBND TP Hải Phòng) .....	61
8.2	Ban Quản lý dự án.....	62
8.3	Ủy ban nhân dân Quận/Huyện .....	64
8.4	Hội đồng Tái định cư Quận/Huyện .....	65
8.5	Các tổ chức khác có liên quan.....	66
8.6	Ủy ban nhân dân Xã/Phường .....	67

8.7	Trung tâm phát triển quỹ đất quận/huyện .....	68
<b>9.</b>	<b>KHU TÁI ĐỊNH CƯ.....</b>	<b>69</b>
9.1	Quyền lợi và chiến lược tái định cư .....	69
9.2	Thủ tục đền bù và tái định cư.....	71
9.3	Lựa chọn khu tái định cư.....	71
9.4	Chi phí dự kiến cho khu tái định cư .....	74
<b>10.</b>	<b>CƠ CHẾ GIẢI QUYẾT KHIẾU NẠI.....</b>	<b>74</b>
10.1	Cơ chế chung.....	74
10.2	Thủ tục giải quyết khiếu nại .....	75
<b>11.</b>	<b>CHIẾN LƯỢC PHỤC HỒI THU NHẬP.....</b>	<b>76</b>
11.1	Mục tiêu của chương trình phục hồi thu nhập và hỗ trợ.....	76
11.2	Phân tích và lựa chọn nhu cầu.....	77
11.3	Cơ cấu tổ chức.....	78
11.4	Chi phí và ngân sách .....	78
<b>12.</b>	<b>GIÁM SÁT VÀ ĐÁNH GIÁ .....</b>	<b>78</b>
12.1	Giám sát nội bộ .....	79
12.2	Giám sát độc lập bên ngoài .....	80
12.2.1	Khảo sát kinh tế - xã hội và kiểm đếm chi tiết.....	80
12.2.2	Báo cáo .....	81
12.3	Đánh giá .....	81
<b>13.</b>	<b>CHI PHÍ VÀ NGÂN SÁCH .....</b>	<b>81</b>
13.1	Ngân sách .....	81
13.2	Khảo sát chi phí thay thế .....	82
13.2.1	Đất .....	82
13.2.2	Công trình .....	84
13.2.3	Mộ.....	86
13.2.4	Cây ăn quả và hoa màu .....	87
13.3	Chi phí thu hồi đất và tái định cư .....	89

<b>14</b>	<b>TIẾN ĐỘ.....</b>	<b>90</b>
14.1	Triển khai thực hiện .....	90
14.2	Tiến độ thực hiện.....	96

Phụ lục:

1. Báo cáo giá thay thế
2. Danh sách người tham dự tham vấn cộng đồng
3. Hình ảnh các cuộc họp tham vấn cộng đồng
4. Kinh phí đền bù chi tiết

## Định nghĩa thuật ngữ

Hỗ trợ	Là sự hỗ trợ bổ sung được cung cấp cho những người bị ảnh hưởng bởi Dự án (NBAH)- người đang bị mất đi tài sản (đặc biệt là tư liệu sản xuất), thu nhập, việc làm hoặc các nguồn sống - để bổ sung cho việc chi trả bồi thường đối với tài sản để đạt được ở mức tối thiểu là phục hồi đầy đủ các tiêu chuẩn sống và chất lượng cuộc sống.
Kế hoạch đền bù, hỗ trợ và tái định cư	Việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư được triển khai từ các kết quả của Kế hoạch hành động Tái định cư, khảo sát đo đạc chi tiết, và bất kỳ cuộc điều tra tại hiện trường khác được tiến hành sau khi Ủy ban nhân dân Hải Phòng thông báo thu hồi đất. Chính sách và điều kiện của kế hoạch đền bù, hỗ trợ và tái định cư có nguồn gốc từ Kế hoạch hành động Tái định cư, một trong những tài liệu ban đầu để chấp thuận chính sách đầu tư và quyết định đầu tư dự án và cũng như một phần cập nhật của nghiên cứu tính khả thi trong nước. Kế hoạch đền bù, hỗ trợ và tái định cư sẽ được nộp cho JICA để khẳng định sự tuân thủ đối với Kế hoạch hành động Tái định cư.
Ngày khóa sổ	Người bị di dời / người bị ảnh hưởng bởi Dự án (NBAH) và các cộng đồng địa phương sẽ được thông báo về ngày khóa sổ cho mỗi thành phần dự án tại cuộc họp tham vấn cộng đồng. Bất kỳ người nào di chuyển bất hợp pháp vào khu vực dự án sau ngày đó sẽ không được bồi thường và hỗ trợ theo dự án. Điều kiện bồi thường và hỗ trợ hợp pháp cho mỗi tài sản được xác định bằng khảo sát đo đạc chi tiết và khảo sát hiện trường liên quan khác sau khi có thông báo thu hồi đất.
Khảo sát đo đạc chi tiết	Việc hoàn thiện và / hoặc xác nhận các kết quả của việc kiểm kê tài sản thiệt hại (IOL), mức độ nghiêm trọng của các tác động, và danh sách các hộ BAH thực hiện trước đây trong quá trình chuẩn bị Kế hoạch tái định cư chính thức.
Hợp lệ / Quyền lợi	Phạm vi của bồi thường, hỗ trợ và đánh giá các biện pháp bao gồm hỗ trợ phục hồi thu nhập, hỗ trợ di chuyển, hỗ trợ thu nhập, tái định cư và hỗ trợ tái định cư đến người BAH để khôi phục lại cơ sở kinh tế và xã hội của họ tùy thuộc vào loại và mức độ thiệt hại của họ.
Phục hồi sinh kế	Phục hồi sinh kế đề cập đến việc đền bù cho người bị ảnh hưởng, là những người bị mất nguồn thu nhập hoặc phương tiện sinh kế, để khôi phục thu nhập và mức sống của họ bằng với mức trước khi bị di dời.
Kiểm kê thiệt hại	Quá trình kiểm đếm, vị trí, đo đạc và xác định các chi phí thay thế của tất cả các tài sản cố định sẽ được phục hồi hay các tác động bất lợi bởi,



hoặc do các dự án. Chúng bao gồm, (không giới hạn hoặc ở trong một danh sách đầy đủ) đất sử dụng để ở, kinh doanh, nông nghiệp, ao hồ, nhà ở, quầy hàng và cửa hàng; các cấu trúc khác như hàng rào, ngôi mộ và giếng; cây có giá trị thương mại; và các nguồn thu nhập và sinh kế. Nó cũng bao gồm việc đánh giá mức độ nghiêm trọng của các tác động ảnh hưởng đến đất đai, bất động sản, tài sản sinh kế và khả năng sản xuất của người bị ảnh hưởng.

Chi phí thay thế

Là một phương pháp xác định giá trị tài sản (bao gồm cả đất đai, nhà ở, khả năng tiếp cận với các dịch vụ, công trình, cây trồng, vv), giúp xác định số tiền bồi thường đủ để thay thế tài sản bị mất, bao gồm chi phí giao dịch, trong đó có thể bao gồm các loại thuế, phí, vận chuyển, lao động. Liên quan đến đất đai và công trình, "Chi phí thay thế" được định nghĩa như sau: Đối với đất nông nghiệp, là giá trị thị trường của đất có khả năng sản xuất tương đương hoặc sử dụng nằm trong các vùng lân cận của đất bị ảnh hưởng, cộng với các chi phí chuẩn bị đất để mức tương tự như của khu đất bị ảnh hưởng, cộng với các chi phí đăng ký và thuế chuyển nhượng. Đối với đất ở các khu vực đô thị, đó là giá trị tiền chuyển nhượng của đất bằng nhau về kích thước và giá trị sử dụng, với các cơ sở hạ tầng công cộng và dịch vụ tương tự hoặc cải thiện hơn nằm trong vùng lân cận của đất bị ảnh hưởng, cộng với các chi phí đăng ký và thuế chuyển nhượng. Đối với nhà ở và các công trình khác, nó là giá trị thị trường của vật liệu để xây dựng một cấu trúc thay thế với diện tích và chất lượng tương đương hoặc tốt hơn so với những cấu trúc bị ảnh hưởng, hoặc để sửa chữa một cấu trúc bị ảnh hưởng một phần, cộng với chi phí vận chuyển vật liệu xây dựng tới các công trường xây dựng, cộng với chi phí nhân công và chi phí của nhà thầu, cộng với các chi phí đăng ký và thuế chuyển nhượng. Trong việc xác định chi phí thay thế, khấu hao tài sản và giá trị vật tư cứu hộ không được đưa vào dự toán, và cũng không khấu trừ giá trị của lợi ích xuất phát từ dự án khi định giá của một tài sản bị ảnh hưởng.

Tái định cư

Kế hoạch hành động Tái định cư, theo Hướng dẫn xem xét về môi trường và Xã hội của JICA và Chính sách hoạt động của Ngân hàng World về Tái định cư không tự nguyện (OP 4.12), bao gồm việc lấy đất không tự nguyện mà kết quả là (i) di dời hoặc mất chỗ ở, (ii) mất tài sản hoặc quyền sử dụng các tài sản; hoặc (iii) mất các nguồn thu nhập, phương tiện sinh kế, có hoặc không có người bị ảnh hưởng phải di chuyển đến một vị trí khác.

Nhóm dễ bị tổn thương và các những người chịu rủi ro

Những người phải chịu đựng sự bất bình đẳng từ tác động tiêu cực của dự án và / hoặc ít có khả năng được hưởng các lợi ích và đền bù của dự án, bao gồm phục hồi sinh kế và tài sản bồi thường, khi so sánh với các phần còn lại của người BAH. Những người dễ bị tổn thương bao gồm phân biệt bởi giới tính, dân tộc, tuổi tác, khuyết tật về thể chất hoặc tâm thần, bất lợi về kinh tế hay địa vị xã hội, có thể bị ảnh hưởng nặng nề do kinh tế hoặc di dời vật chất hơn những người khác và những người có thể có nhiều hạn chế hơn so với phần lớn dân cư nói chung trong khả năng yêu cầu bồi thường hoặc tận dụng sự hỗ trợ tái định cư và lợi ích phát triển có liên quan. Người dễ bị tổn thương có thể là cả một nhóm (như một cộng đồng dân tộc thiểu số), hoặc hộ gia đình cá nhân (hộ).

## **TÓM TẮT**

### **Bối cảnh Dự án:**

Dựa trên “Điều chỉnh Quy hoạch tổng thể xây dựng thành phố Hải Phòng đến năm 2025 và tầm nhìn đến năm 2050, tháng 9 năm 2009”, Thành phố Hải Phòng có kế hoạch tái phát triển khu vực thành phố hiện có và phát triển các khu dân cư mới, các cụm công nghiệp ở phía bắc sông Cấm. Do các kế hoạch phát triển có quy mô lớn, tình trạng tắc nghẽn giao thông nghiêm trọng trong thành phố dự kiến sẽ tăng trong tương lai gần. Hiện nay có hai cây cầu bắc qua sông Cấm, tuy nhiên những cây cầu này có khả năng sẽ không đủ năng lực để đối phó với sự gia tăng lưu lượng xe trong tương lai. Cải thiện các đường vành đai và xây dựng cơ sở hạ tầng mới vượt qua sông Cấm là giải pháp khả thi cho vấn đề này. Bộ Kinh tế, Thương mại và Công nghiệp Nhật Bản đã tiến hành nghiên cứu khả thi sơ bộ về Dự án ĐTXD đường trục chính đô thị Hải Phòng, tại thành phố Hải Phòng, Việt Nam, và nộp báo cáo cho Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng (UBND TP Hải Phòng) vào tháng 02 năm 2014. UBND TP Hải Phòng xem xét báo cáo và tham khảo ý kiến với các tổ chức ODA Việt Nam để đề nghị hỗ trợ chuẩn bị khảo sát cho JICA để được vay vốn cho dự án.

### **Phạm vi thu hồi đất và tái định cư:**

Một trong ba (3) thành phần của Dự án ĐTXD đường trục chính đô thị Hải Phòng, Dự án xây dựng đường vành đai 3 (tuyến đường nối từ cầu Vũ Yên đến điểm giao QL10) (sau đây gọi tắt là "Dự án") dự kiến sẽ thu hồi đất và tái định cư tại huyện Thủy Nguyên thuộc thành phố Hải Phòng. Tổng diện tích thu hồi đất được ước tính khoảng 96,6 ha, trong đó có 7,6 ha đất thổ cư; 56 ha diện tích ruộng lúa; 16,4 ha diện tích nuôi trồng thủy sản; 1,7 ha diện tích đất kinh doanh, và 18,6 ha diện tích đất công cộng. Tổng số khoảng 1.777 hộ gia đình với 5.958 người có thể bị ảnh hưởng theo nhiều khía cạnh bởi dự án. Trong số này, ước tính rằng 779 hộ gia đình (hộ) sẽ bị ảnh hưởng bởi các dự án với sự mất mát của họ về hơn 30% diện tích đất nông nghiệp dưới tác động của việc thu hồi đất.

### **Điều kiện kinh tế xã hội:**

Có 206 hộ gia đình bị mất đất ở, trong đó có 28 hộ gia đình bị mất một phần và 178 hộ gia đình sẽ bị di dời. 779 hộ gia đình sẽ bị ảnh hưởng bởi mất hơn 30% diện tích đất nông nghiệp dưới tác động do thu hồi đất của dự án trong khu vực tái định cư. 34 hộ nghèo và 176 hộ gia đình chính sách xã hội sẽ bị ảnh hưởng bởi dự án.

### **Phòng ngừa và giảm thiểu các tác động:**

Trong quá trình chuẩn bị dự án, các cuộc họp tham vấn cộng đồng với các bên liên quan đã được thực hiện. Dựa vào ý kiến từ sự tham gia của cộng đồng, đã có một số điều chỉnh trong thiết kế để giảm thiểu các tác động của việc thu hồi đất để tránh và giảm thiểu một số đoạn đi qua các điểm văn hoá, khu dân cư.

### **Khung pháp lý và quyền lợi:**

Khung chính sách bồi thường đã được chuẩn bị dựa trên các chính sách và quy định hiện hành của Chính phủ Việt Nam và JICA. Mục tiêu tổng thể của chính sách tái định cư là để đảm bảo rằng tất cả những tài sản bị ảnh hưởng bởi dự án sẽ được đền bù bằng chi phí thay thế. Ngoài ra, các khoản hỗ trợ đặc biệt sẽ được cung cấp cho các hộ gia đình bị ảnh hưởng nặng nề, các hộ gia đình phải di dời, các hộ gia đình mất thu nhập và các nhóm dễ bị tổn thương để họ có thể phục hồi thu nhập và điều kiện sống tối thiểu bằng hoặc cao hơn so với mức trước khi thực hiện dự án.

### **Tham vấn và công bố thông tin:**

Phổ biến thông tin cho người bị ảnh hưởng và các cơ quan liên quan là một phần quan trọng trong việc chuẩn bị và thực hiện dự án. Trong việc xác định dự án và chuẩn bị, việc phổ biến thông tin và tham vấn cộng đồng lần đầu được tiến hành từ tháng 04 đến tháng 05 năm 2015 với sự tham gia của 867 người là đại diện của các tổ chức xã hội và chính trị ở các phường / xã, các bên liên quan và cộng đồng của những người bị ảnh hưởng. Việc phổ biến thông tin và tham vấn cộng đồng lần hai được tiến hành trong tháng 12 năm 2015. Thông tin phản hồi và ý kiến của người dân bị ảnh hưởng cũng như các bên liên quan được sử dụng làm thông tin đầu vào cho việc xây dựng Kế hoạch hành động tái định cư này.

### **Cơ chế giải quyết khiếu nại:**

Các khiếu nại liên quan đến bất kỳ khía cạnh nào của dự án sẽ được giải quyết thông qua đàm phán để đạt được sự đồng thuận của cả hai bên. Trong trường hợp khiếu nại, các hộ bị ảnh hưởng sẽ được miễn toàn bộ chi phí khiếu nại. Cơ chế bốn bước để giải quyết khiếu nại được thành lập và tiến hành với Bước đầu tiên tại Ủy ban nhân dân xã và bước cuối cùng là tại Tòa án. Ban Quản lý dự án sẽ phối hợp với Ủy ban nhân dân Quận/Huyện, Trung tâm Phát triển Quỹ đất để tham gia giải đáp và đề xuất các giải pháp giải quyết khiếu nại.

**Khảo sát giá thay thế:**

Khảo sát giá thay thế đã được tiến hành (i) trong quá trình chuẩn Kế hoạch hành động Tái định cư để xác định tổng chi phí dự kiến cho việc thực hiện tái định cư; và (ii) sẽ được tiến hành tại bất cứ thời điểm nào trong quá trình thực hiện Kế hoạch hành động Tái định cư khi có biến động trên thị trường.

**Kinh phí:**

Ước tính tổng chi phí cho thu hồi đất và tái định cư của Dự án là 1.244.321.143.296VND (55.924.546 USD, với tỷ giá 1USD=22.250VND).

**Giám sát và báo cáo:**

Hoạt động tái định cư sẽ được giám sát và đánh giá để đảm bảo sự phù hợp với các hoạt động đã nêu trong Kế hoạch hành động Tái định cư bởi cả cơ quan giám sát nội bộ và cơ quan giám sát độc lập bên ngoài. Các hoạt động giám sát sẽ xác định tiến độ thực tế của dự án, khả năng thành công của Dự án, những khó khăn phát sinh, và tạo điều kiện để điều chỉnh việc thực hiện dự án trong thời gian nhanh nhất có thể. Cơ quan giám sát bên ngoài sẽ được yêu cầu nộp các kết quả giám sát định kỳ 6 tháng/lần. Các báo cáo giám sát sẽ được đệ trình cho Ban Quản lý dự án (PMU), và Ban QLDA sẽ trình cho JICA.

# 1. MÔ TẢ DỰ ÁN

## 1.1 Sơ lược về Dự án

Dự án được thực hiện tại khu vực phía bắc thành phố Hải Phòng, thành phố lớn thứ 3 tại Việt Nam, cách Hà Nội 100km về phía đông. Dự án đường trục chính đô thị thành phố Hải Phòng bao gồm 03 thành phần chính, cụ thể:

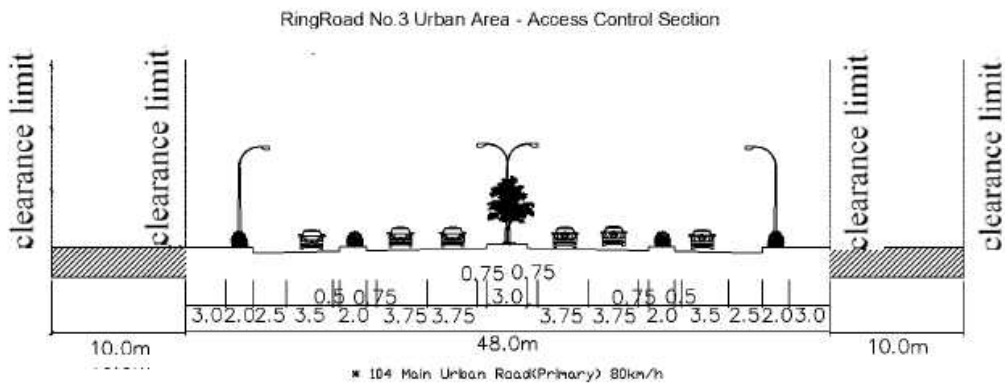
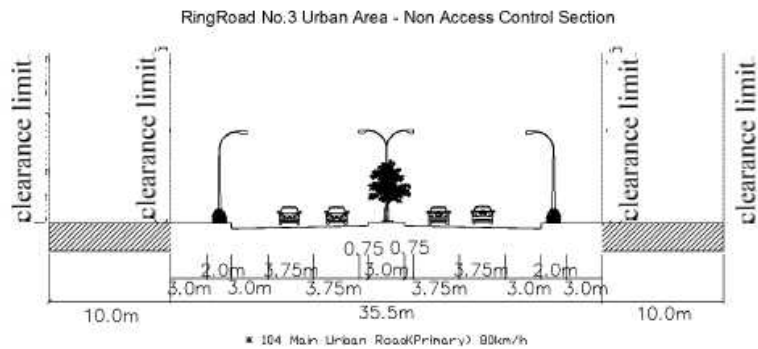
- (1) Cầu Nguyễn Trãi,
- (2) Cầu Vũ Yên,
- (3) Đường vành đai 3 thành phố Hải Phòng (sau đây gọi tắt là VD3)

Báo cáo Kế hoạch hành động tái định cư này được lập cho Dự án xây dựng đường vành đai 3 (tuyến đường nối từ cầu Vũ Yên đến điểm giao QL10) (sau đây gọi tắt là "Dự án"). Vị trí thực hiện Dự án được thể hiện trên hình 1.1-1.



Hình 1.1-1 Vị trí Dự án

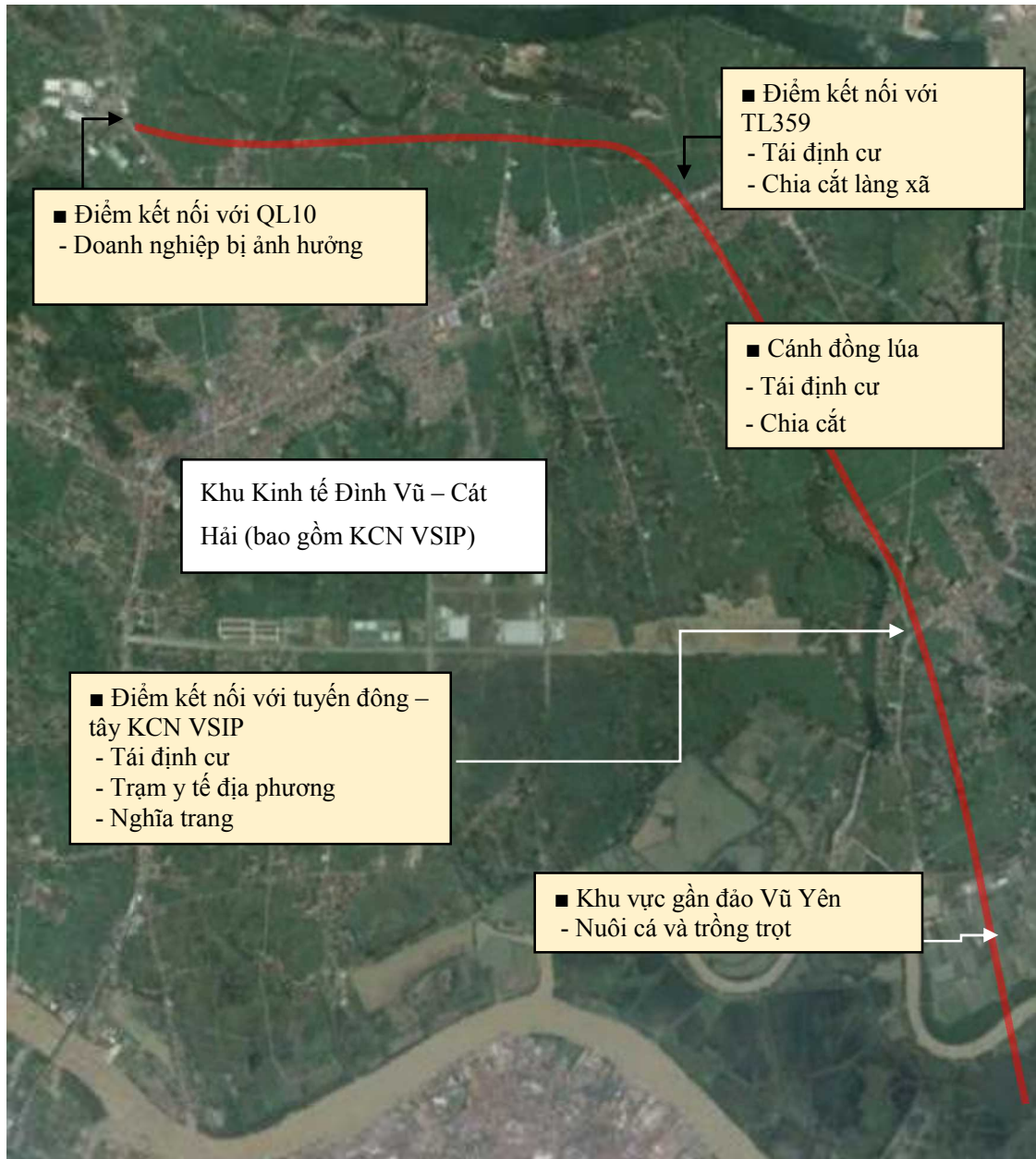
Đường Vành đai 3 có chiều dài khoảng 13km. Tại phía bắc, điểm bắt đầu tại nút giao với quốc lộ 10 (QL10) tại xã Đông Sơn. Tuyến đi qua các xã Đông Sơn, Kênh Giang, Hòa Bình, An Lư, Trung Hà, Thủy Triều, Ngũ Lão, Phục Lễ, Phả Lễ, Lập Lễ thuộc huyện Thủy Nguyên. Điểm kết nối phía Nam với cầu Vũ Yên tại Km13+000 tại đảo Vũ Yên. Hình 1.1-2 thể hiện mặt cắt ngang đường VD3.



**Hình 1.1-2 Mặt cắt ngang đường VD3**

## 1.2 Các phương án GPMB dự kiến

Một yếu tố môi trường đáng kể đó là rừng ngập mặn nằm ở điểm đầu phía nam của đường VD3. Khu vực nuôi cá và trồng lúa ở phía sau rừng ngập mặn. Ngoài ra, các làng nông thôn và nghĩa trang nằm rải rác ở các khu vực trồng lúa và có một số khu nhà tập trung dày đặc dọc theo đường giao thông nông thôn hiện có.



Hình ảnh nền được sử dụng từ nguồn Google Map

**Hình 1.2-1 Các hoạt động tái định cư (Đường VD3)**

### 1.3 Mục tiêu của Kế hoạch hành động Tái định cư (RAP)

Kế hoạch hành động này tái định cư (RAP) được lập dựa trên khuôn khổ pháp lý của Việt Nam và Hướng dẫn Môi trường và xã hội (2010) của Cơ quan Hợp tác quốc tế Nhật Bản (JICA) (sau đây gọi tắt là "Hướng dẫn môi trường JICA") để bổ sung bất kỳ khác biệt nào về chính sách giữa Chính phủ Việt Nam và JICA. RAP xác định những tác động bất lợi như số lượng người bị ảnh hưởng bởi dự án (BAH), các biện pháp giảm thiểu, chính sách đền bù và hỗ trợ khác cho người bị ảnh hưởng v.v.



Theo Hướng dẫn Môi trường JICA, Mục 7. Tái định cư không tự nguyện của Phụ lục 1 cho thấy rằng: "Mong muốn rằng các kế hoạch hành động tái định cư bao gồm các yếu tố được đặt ra trong Chính sách bảo trợ của Ngân hàng Thế giới OP 4.12, phụ lục A". Dựa vào các điểm nêu trên, RAP được lập dựa trên các hạng mục quan trọng sau đây:

- Các chính sách của Chính phủ Việt Nam liên quan đến việc thu hồi đất và tái định cư, như Luật Đất đai, Luật Đầu tư công, và nghị định, thông tư liên quan;
- Chính sách OP 4.12 về tái định cư không tự nguyện và tài liệu liên quan “Phụ lục và Tái định cư không tự nguyện” của Ngân hàng Thế giới;
- Quyết định của UBND TP Hải Phòng về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư;
- Thiết kế của dự án;
- Kết quả của cuộc khảo sát kinh tế xã hội và điều tra dân số của người bị ảnh hưởng bởi dự án;
- Kết quả khảo sát kiểm kê thiệt hại đối với đất, tài sản gắn liền với đất và sinh kế của người bị ảnh hưởng;
- Kết quả của cuộc khảo sát giá thay thế;
- Kết quả của cuộc họp các bên liên quan và cuộc họp nhóm tập trung với người bị ảnh hưởng;
- Kết quả tham vấn với các bên liên quan chủ chốt của dự án;

Vv

RAP sẽ được cập nhật cho Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư sau khi có thiết kế kỹ thuật cuối cùng, chẳng hạn như thiết kế chi tiết, và các khảo sát sâu hơn như điều tra tài sản và điều tra kinh tế-xã hội, chẳng hạn như khảo sát đo đạc chi tiết (DMS) sau khi quyết định đầu tư dự án.

## **2. PHẠM VI THU HỒI ĐẤT VÀ TÁI ĐỊNH CƯ**

### **2.1 Tác động dự kiến**

Chương này mô tả tác động tái định cư đối các hộ gia đình bị ảnh hưởng bởi việc thu hồi đất của dự án. Trong thời gian xem xét hướng tuyến và thiết kế, nhóm khảo sát đã cố gắng đặt mục tiêu đầu tiên là tránh bất kỳ loại tác động tái định cư nào có thể, và xem xét giảm thiểu các trường hợp tái định cư như các biện pháp thứ cấp để giảm tác động. Kết quả là các biện pháp giảm thiểu thích hợp được thảo luận để các tác động tái định cư không thể tránh khỏi phù hợp với pháp luật, quy định, chính sách và hướng

dẫn liên quan. Tác động dự kiến của dự án liên quan đến việc thu hồi đất và tái định cư được mô tả trong phần dưới đây. Thông tin chi tiết hơn về tài sản như: công trình, đất đai, cây lương thực, cây trồng, vv, được trình bày trong báo cáo khảo sát giá thay thế (Phụ lục 1)

### 2.1.1 Tác động tích cực

Đường VD3 được quy hoạch là tuyến vận chuyển kết nối từ bờ phía nam của thành phố Hải Phòng đến quốc lộ 10 (QL10). Mạng lưới giao thông bao gồm dịch vụ hàng hóa hậu cần và du lịch của con người giữa bờ nam và bờ bắc của sông Cấm dự kiến sẽ được cải thiện và giảm ùn tắc giao thông xung quanh khu vực.

### 2.1.2 Tác động tiêu cực

Những tác động dự kiến gây ra bởi dự án có đặc điểm và mức độ khác nhau phụ thuộc vào từng hạng mục, chẳng hạn như cầu, đường, và các nút giao. Dựa trên khảo sát thực địa bao gồm điều tra thiệt hại, điều tra dân cư, khảo sát kinh tế xã hội, vv, những tác động dự kiến do thu hồi đất và tái định cư của dự án được thể hiện trong Bảng 2.1-1 và Bảng 2.1-2. Dự kiến tổng cộng 206 công trình nhà ở và các tài sản khác như công, hàng rào sẽ bị ảnh hưởng (khoảng 178 hộ sẽ phải tái định cư) và diện tích thu hồi đất của Dự án là 966.503 m<sup>2</sup>. Số lượng nhà bị ảnh hưởng và diện tích đất bị thu hồi có khả năng thay đổi do thiết kế sau này các công trình xây dựng.

**Bảng 2.1-1 Tác động dự kiến do thu hồi đất và tái định cư**

Số nhà/công trình bị ảnh hưởng	Diện tích thu hồi đất	Ghi chú
206	966.503 m <sup>2</sup>	Hầu hết là đất nông nghiệp. Tuy nhiên có một số khu dân cư dọc theo tuyến Dự án

**Bảng 2.1-2 Các loại đất bị thu hồi**

Đất thổ cư (m <sup>2</sup> )	Đất nông nghiệp (m <sup>2</sup> )	Đất nuôi trồng thủy sản (m <sup>2</sup> )	Đất doanh nghiệp (m <sup>2</sup> )	Đất công cộng (m <sup>2</sup> )	Tổng cộng (m <sup>2</sup> )
75.960	560.116	126.456	17.000	186.971	966.503

## 2.2 Các hộ bị ảnh hưởng

Tổng số có 1.777 hộ gia đình và 7 tổ chức với 5.958 người sẽ bị ảnh hưởng trên nhiều

phương diện bởi Dự án. Trong số đó, dự kiến có khoảng 779 hộ sẽ mất trên 30% đất nông nghiệp do tác động của quá trình thu hồi đất.

**Bảng 2.2-1 Số hộ gia đình bị ảnh hưởng**

Hộ bị ảnh hưởng đất thổ cư	Hộ sống cùng chủ sở hữu đất thổ cư	Hộ bị ảnh hưởng đất nông nghiệp	Hộ sống cùng chủ sở hữu đất nông nghiệp	Các doanh nghiệp/ tổ chức bị ảnh hưởng	Tổng cộng
181	25	1.448	123	-	1.777

### 2.3 Đất bị ảnh hưởng

Nhu cầu thu hồi đất của Dự án được trình bày tại các bảng dưới đây.

#### 2.3.1 Đất thổ cư

Đất ở bị ảnh hưởng dọc tuyến VD3. Các cấu trúc nhà được thể hiện trong Bảng 2.3-1 sẽ phải thu hồi để tái định cư.

**Bảng 2.3-1 Tác động dự kiến đối với đất thổ cư**

TT	Khu vực	Phường/Xã	Số nhà/công trình bị ảnh hưởng			Diện tích bị ảnh hưởng (m <sup>2</sup> )
			Một phần	Toàn bộ	Tổng	
1	Huyện thủy Nguyên	Đông Sơn	3	9	12	15.640
2		Hòa Bình	6	24	30	10.540
3		Trung Hà	0	12	12	2.100
4		Ngũ Lão	8	79	87	28.560
5		Lập Lễ	11	54	65	19.120
	<b>Tổng cộng</b>		<b>28</b>	<b>178</b>	<b>206</b>	<b>75.960</b>

#### 2.3.2 Đất nông nghiệp

Đất nông nghiệp bị ảnh hưởng ở khu vực dọc tuyến đường VD3. Nước mặt nuôi trồng thủy sản bao gồm các ao nhân tạo tại khu vực cầu Vũ Yên. Kết quả được tổng hợp tại Bảng 2.3-2.

**Bảng 2.3-2 Tác động dự kiến đối với đất nông nghiệp**

TT	Khu vực	Phường/Xã	Số hộ bị ảnh hưởng			Hộ bị ảnh hưởng sống cùng chủ sở hữu đất nông nghiệp	Tổng số hộ bị ảnh hưởng đất nông nghiệp	Ảnh hưởng đất trồng lúa (m <sup>2</sup> )	Ảnh hưởng đất nuôi trồng thủy sản (m <sup>2</sup> )
			Diện tích ảnh hưởng <30%	Diện tích ảnh hưởng >30%	Tổng				
1	Huyện Thủy Nguyên	Đông Sơn	-	-	-	-	-	-	
2		Hòa Bình	98	97	195	82	277	86.641	
3		An Lư	-	33	33	3	36	7.146	
4		Trung Hà	105	118	223	-	223	44.287	
5		Thủy Triều	97	119	216	-	216	57.360	
6		Ngũ Lão	139	68	207	7	214	74.374	
7		Phục Lễ	-	6	6	-	6	10.880	
8		Phả Lễ	155	126	281	-	281	101.948	
9		Lập Lễ	75	212	287	31	318	177.480	
	Quận Hải An	Đảo Vũ Yên	-	-	-	-	-	89.000	
	<b>Tổng số</b>		<b>669</b>	<b>779</b>	<b>1.448</b>	<b>123</b>	<b>1.571</b>	<b>560.116</b>	<b>126.456</b>

\* Đất nuôi trồng thủy sản thuộc quận Hải An chỉ nằm ở bờ bắc của sông Cấm. Những khu vực sẽ được thu hồi bởi dự án đang tiến hành của VinGroup, do đó, các điều tra thiệt hại để xác định chủ sử dụng đất không được thực hiện tại các khu vực này. Nhìn chung, đất ở các khu vực đang thuộc về nhà nước, phía ngoài bờ sông, hoặc cho phép nuôi cá hạn chế.

## 2.4 Công trình bị ảnh hưởng

### 2.4.1 Nhà ở dân cư

Theo thiết kế sơ bộ, Dự án sẽ ảnh hưởng tới 24.953,73 m<sup>2</sup> nhà của 206 hộ gia đình.

**Bảng 2.4-1 Tác động dự kiến đối với nhà ở**

TT	Khu vực	Phường/Xã	Nhà bị ảnh hưởng				
			Số hộ bị ảnh hưởng	Diện tích (m <sup>2</sup> )			
				Nhà 1 tầng	Nhà 2 tầng	Nhà 3 tầng	Nhà trên 3 tầng
1	Huyện Thủy Nguyên	Đông Sơn	12	2.242	1.594,8	195	1.500
2		Hòa Bình	30	1.936,4	160	442,5	650
3		Trung Hà	12	445	120	320	-

TT	Khu vực	Phường/Xã	Nhà bị ảnh hưởng				
			Số hộ bị ảnh hưởng	Diện tích (m <sup>2</sup> )			
				Nhà 1 tầng	Nhà 2 tầng	Nhà 3 tầng	Nhà trên 3 tầng
4		Ngũ Lão	87	3.553,03	3.756	1.614	1.000
5		Lập Lễ	65	2.741	1.412	1.272	-
	<b>Tổng cộng</b>		<b>206</b>	<b>10.917,43</b>	<b>7.042,8</b>	<b>3.843,5</b>	<b>3.150</b>

#### 2.4.2 Công trình khác

Theo kết quả điều tra khảo sát thiệt hại, các công trình khác bị ảnh hưởng bao gồm các công trình phụ trợ, nhà vệ sinh, bếp, sân, tường, giếng, mộ v.v. Các loại công trình này không phải là để ở nhưng có liên quan đến cuộc sống của người dân và sinh kế. Tổng hợp các công trình và vật kiến trúc bị ảnh hưởng được thể hiện trong Bảng 2.4-2.

**Bảng 2.4-2 Tác động dự kiến đối với các công trình khác**

TT	Khu vực	Phường/Xã	Công trình				
			1	2	3	4	5
			m <sup>2</sup>	cái	m <sup>2</sup>	cái	m <sup>2</sup>
1	Huyện Thủy Nguyên	Đông Sơn	316	-	465	10	61,8
2		Hòa Bình	1.021,5	60	294	100	150
3		Trung Hà	-	-	-	-	-
4		Thủy Triều	-	40	-	-	-
5		Ngũ Lão	1.950	-	2.127	12	376
6		Phả Lễ	-	10	-	-	-
7		Lập Lễ	1.606	102	534	1	363
	<b>Tổng cộng</b>		<b>4.893,5</b>	<b>212</b>	<b>3.420</b>	<b>123</b>	<b>950,8</b>

Ghi chú:

1 = Công trình phụ trợ (bếp, nhà vệ sinh...)

2 = Mộ

3 = Tường rào

4 = Giếng

5 = Bể nước

#### 2.5 Lúa và cây trồng

Theo kết quả điều tra khảo sát thiệt hại, các loại cây bị ảnh hưởng được ghi nhận bao

gồm lúa và các loại cây ăn quả. Số lượng cây bị ảnh hưởng được tổng hợp trong Bảng 2.5-1.

**Bảng 2.5-1 Tác động dự kiến tới lúa và cây trồng**

TT	Khu vực	Phường/Xã	Lúa (m <sup>2</sup> )	Cây (số cây)
1	Huyện Thủy Nguyên	Kênh Giang	-	-
		Đông Sơn	-	126
2		Hòa Bình	86.641	606
3		An Lư	7.146	-
4		Trung Hà	44.287	-
5		Thủy Triều	57.360	-
6		Ngũ Lão	74.374	1.414
7		Phục Lễ	10.880	-
8		Phả Lễ	101.948	-
9		Lập Lễ	177.480	1.740
	<b>Tổng cộng</b>		<b>560.116</b>	<b>3.886</b>

### 3. ĐIỀU TRA KINH TẾ - XÃ HỘI

Khảo sát kinh tế xã hội, khảo sát dân cư và khảo sát thiệt hại được thực hiện với 100% các hộ bị ảnh hưởng bởi dự án. Các khảo sát hiện trường được thực hiện từ đầu tháng 07/2015 tới cuối tháng 10/2015.

#### 3.1 Dân cư

Theo kết quả khảo sát và điều tra dân số của những người bị ảnh hưởng, Dự án dự kiến ảnh hưởng đến 1.777 hộ với tổng số 5.958 người. Tất cả những người bị ảnh hưởng là người Kinh (100%). Không có dân tộc thiểu số hoặc nhóm người bản xứ được ghi nhận trong vùng dự án. Quy mô dân số trung bình của các hộ gia đình bị ảnh hưởng 3,35 người/hộ. Tỷ lệ trung bình của phụ nữ là 50,4% trên tổng số dân bị ảnh hưởng, cao hơn so với tỷ lệ nam giới (49,6%).

**Bảng 3.1-1 Dân số theo giới tính**

TT	Xã	Hộ	Người	Giới tính	
				Nam	Nữ
1	Đông Sơn	12	39	19	20
2	Hòa Bình	307	979	502	477

TT	Xã	Hộ	Người	Giới tính	
				Nam	Nữ
3	An Lư	36	155	81	74
4	Trung Hà	223	460	231	229
5	Thủy Triều	216	907	462	445
6	Ngũ Lão	301	914	487	427
7	Phục Lễ	6	26	18	8
8	Phả Lễ	277	1.145	540	605
9	Lập Lễ	383	1.333	624	709
	<b>Tổng cộng</b>	<b>1.777</b>	<b>5.958</b>	<b>2.964</b>	<b>2.994</b>

### 3.2 Nguồn thu nhập

Như kết quả điều tra kinh tế-xã hội thể hiện trong bảng dưới đây, tại khu vực huyện Thủy Nguyên, tỷ lệ lớn nhất là nông nghiệp (61,3%), tiếp theo là công nhân (13,1%) và kinh doanh buôn bán (12,1%).

**Bảng 3.2-1 Tỷ lệ dân cư bị ảnh hưởng phân theo nguồn thu nhập chính**

TT	Xã/Phường	Nguồn thu nhập chính (%)						
		Nông nghiệp	Kinh doanh	Công nhân	Viên chức	Ngư dân	Nuôi trồng thủy sản	Khác
1	Đông Sơn	8,1	62,2	5,4	8,1	0	0	16,2
2	Hòa Bình	40,0	9,5	25,4	5,3	0	0	19,8
3	An Lư	78,8	1,3	17,9	0	0	0	2,0
4	Trung Hà	73,5	9,0	14,6	2,0	0,5	0,2	0,2
5	Thủy Triều	70,1	8,7	15,6	2,6	0	0	3,0
6	Ngũ Lão	57,8	9,3	18,8	4,3	0	0,4	9,4
7	Phục Lễ	100	0	0	0	0	0	0
8	Phả Lễ	68,5	0,3	11,7	1,5	1,4	0	16,6
9	Lập Lễ	54,9	8,9	8,2	2,7	5,4	4,0	15,9
	<i>Tổng tỷ lệ</i>	<i>61,3</i>	<i>12,1</i>	<i>13,1</i>	<i>2,9</i>	<i>0,8</i>	<i>0,6</i>	<i>9,2</i>

**Bảng 3.2-2: Phân bố các hộ bị ảnh hưởng theo nhóm thu nhập (%)**

TT	Xã	Phân bố hộ bị ảnh hưởng theo nhóm thu nhập (1,000VND/người/tháng)				Thu nhập trung bình (VND/người/tháng)
		<250	250-500	500-1000	>1000	
1	Đông Sơn	0,00	0,00	0,00	100,00	13.319.048

TT	Xã	Phân bố hộ bị ảnh hưởng theo nhóm thu nhập (1,000VND/người/tháng)				Thu nhập trung bình (VND/người/tháng)
		<250	250-500	500-1000	>1000	
2	Hòa Bình	0,11	3,04	15,86	80,99	3.257.987
3	An Lư	0,00	79,29	0,00	20,71	1.209.071
4	Trung Hà	0,00	0,00	15,95	84,05	2.187.500
5	Ngũ Lão	1,09	8,07	22,02	68,81	3.677.291
6	Phá Lễ	35,19	33,56	1,82	29,43	1.259.756
7	Lập Lễ	27,29	30,72	11,44	30,56	2.549.000

### 3.3 Tài sản hộ gia đình

Điều kiện sống bị ảnh hưởng bao gồm cơ sở hạ tầng như điện, nước, và vệ sinh của hộ gia đình được tóm tắt trong các Bảng 3.3-1 ~ Bảng 3.3-3.

**Bảng 3.3-1 Điều kiện sống của người bị ảnh hưởng – Nguồn điện và nước**

TT	Phường/Xã	Điện (%)		Nước (%)			
		Công tơ	Sử dụng nhờ	Nước máy	Giếng đào	Nước mưa	Khác
1	Đông Sơn	100	0	100	15,3	38,5	0
2	Hòa Bình	99,3	0,7	90,5	20,4	24,3	0,3
3	An Lư	100	0	100	63,6	96,9	0
4	Trung Hà	99,6	0,8	89,2	10,8	0	0
5	Thủy Triều	99,8	0,2	90,3	8,1	21,4	0
6	Ngũ Lão	99,75	0,55	95,75	30,1	59,9	0,25
7	Phục Lễ	100	0	100	0	28,6	0
8	Phá Lễ	100	0	98,9	10,0	59,4	0
9	Lập Lễ	90,2	5,55	90,55	14	67,75	2,8
	<b>Tổng</b>	<b>98,7%</b>	<b>0,9%</b>	<b>95,4%</b>	<b>35,8%</b>	<b>1,0%</b>	<b>3,2%</b>

*Lưu ý: Tỷ lệ phần trăm được tính toán dựa trên số người trả lời "có" cho mỗi tổng số người được phỏng vấn. Tổng tỷ lệ phần trăm thể có nhiều hơn 100% vì được người được phỏng vấn có thể chọn nhiều lựa chọn cho một câu hỏi.*

**Bảng 3.3-2 Điều kiện sống của người bị ảnh hưởng – Vệ sinh**

TT	Xã	Bể tự hoại	Bể hai ngăn	Không có
1	Đông Sơn	100	0	0
2	Hòa Bình	76,7	23,4	0
3	An Lư	97,0	3,0	0



TT	Xã	Bể tự hoại	Bể hai ngăn	Không có
4	Trung Hà	70,9	26,9	0
5	Thủy Triều	89,2	10,8	0
6	Ngũ Lão	91,15	11,85	0,55
7	Phục Lễ	57,1	42,9	0
8	Phả Lễ	99,3	0,7	0
9	Lập Lễ	84,95	2,95	0,85
	<b>Tổng cộng</b>	<b>85,14</b>	<b>13,61</b>	<b>0,16</b>

Lưu ý: Tỷ lệ phần trăm được tính toán dựa trên số người trả lời "có" cho mỗi tổng số người được phỏng vấn. Tổng tỷ lệ phần trăm thể có nhiều hơn 100% vì được người được phỏng vấn có thể chọn nhiều lựa chọn cho một câu hỏi.

**Bảng 3.3-3 Tài sản bị ảnh hưởng**

TT	Loại tài sản	Đường VD3 (%)
<b>I</b>	<b>Công cụ nông nghiệp</b>	
1	Máy kéo	0,64
2	Xe kéo	0,28
3	Máy đập	0,64
4	Máy gặt	1,07
5	Xe tưới	0,14
6	Bơm tay	4,33
7	Bơm điện	12,00
<b>II</b>	<b>Tài sản trong gia đình</b>	
1	TV	97,59
2	Tủ lạnh	85,01
3	Bếp ga	90,34
4	Bếp điện	14,06
5	Bình nóng lạnh	35,01
6	Quạt điện	85,72
7	Máy giặt	18,47
8	Lò vi sóng	3,69
9	Đài radio	3,41
10	Máy vi tính	20,31
11	Điện thoại	67,68
12	Điều hòa	14,84
<b>III</b>	<b>Tài sản khác</b>	
1	Xe đạp	94,96
2	Xe máy	82,17
3	Xe ba bánh	1,07
4	Ô tô con	1,42
5	Xe tải	1,28
6	Xe chở khách	0,21
7	Súc vật kéo	0,14
8	Khác	0,78

Lưu ý: Tỷ lệ phần trăm được tính toán dựa trên số người trả lời "có" cho mỗi tổng số người được phỏng vấn. Tổng tỷ lệ phần trăm thể có nhiều hơn 100% vì được người được phỏng vấn có thể chọn nhiều lựa chọn cho một câu hỏi.

### **3.4 Cơ sở hạ tầng**

#### **3.4.1 Giao thông**

Đường giao thông trong khu vực dự án đã phát triển bởi các quốc lộ và đường tỉnh. Trong khu vực này, QL10 là tuyến đường chính nối liền với quốc lộ 5 (QL5) và quốc lộ 18 (QL18). Bên cạnh đó, đường tỉnh lộ 351, 352, và 359 đã được hoàn thành và đang sử dụng. Ngoài ra, nhiều tuyến đường liên thôn, liên xã đã và đang được phát triển theo Chương trình mục tiêu quốc gia về xây dựng nông thôn mới.

#### **3.4.2 Giao thông đường thủy**

Toàn huyện có 84 km đường thủy nội địa, chủ yếu để vận chuyển vật liệu xây dựng và các sản phẩm nông nghiệp bao gồm cả thủy sản. Có các cảng sông như Đà Bắc, Xuân Lai, Kiên, Minh Đức, Công Sơn và bến sông Lập Lễ.

#### **3.4.3 Điện**

Lưới điện quốc gia hiện đã được cung cấp cho tất cả các xã và thị trấn của huyện Thủy Nguyên. Huyện còn có 282 trạm biến áp với 373 km đường dây cao áp và hạ thế. Việc bảo trì, sửa chữa đường dây và trạm biến áp được duy trì thường xuyên.

#### **3.4.4 Nước sạch**

Khoảng 80% dân số ở các xã, thị trấn của huyện Thủy Nguyên được cung cấp nước sạch, phần còn lại sử dụng nước ngầm. Hơn 30 nhà máy nước nhỏ đã được xây dựng và vận hành tại các xã và thị trấn.

#### **3.4.5 Vệ sinh môi trường**

Đơn vị thu gom chất thải thông thường được thiết lập ở từng xã, thị trấn. Tất cả các hộ gia đình đang sử dụng nhà vệ sinh. Hệ thống xử lý chất thải cũng được bố trí trong các trang trại chăn nuôi.

#### **3.4.6 Giáo dục và Sức khỏe**

Về giáo dục và đào tạo, hệ thống khu vực của các trường dạy nghề và các trung tâm đã được nâng cấp để đáp ứng yêu cầu đào tạo. Có 37 trường mầm non, 38 trường tiểu học,

37 trường trung học, và 7 trường trung học trong huyện, trong đó có 35 trường đạt chuẩn quốc gia.

Trong điều kiện sức khỏe, chất lượng y tế đã được cải thiện; các bác sĩ và y tá đã được đào tạo để nâng cao trình độ. Dịch vụ chăm sóc y tế ở tất cả các xã, thị trấn trong huyện đạt chuẩn quốc gia. Có 1 bệnh viện, 4 phòng khám đa khoa và 37 trạm y tế xã với tổng số 474 giường bệnh và 378 nhân viên y tế. Hiện nay, tất cả các đơn vị y tế cơ sở cấp xã có 1-2 bác sĩ.

### 3.5 Nhóm dễ bị tổn thương

Hộ gia đình dễ bị tổn thương được xác định là các hộ gia đình sống dưới mức nghèo, hộ gia đình phụ nữ làm chủ hộ và gia đình chính sách. Hộ nghèo được định nghĩa dựa trên tiêu chí “nghèo” và “cận nghèo” của Bộ Lao động, Thương binh và Xã hội. "Hộ nghèo" được định nghĩa là những hộ có thu nhập bình quân đầu người hàng tháng dưới 400.000 đồng cho khu vực nông thôn và 500.000 đồng cho khu vực đô thị, trong khi đó "hộ cận nghèo" được định nghĩa là những hộ có thu nhập bình quân đầu người hàng tháng từ 401,000-520,000 đồng tại khu vực nông thôn và từ 501,000-650,000 đồng tại khu vực đô thị (Thông tư 24/2014/TT-BLĐTBXH của Bộ LĐTBXH).

Các hộ gia đình phụ nữ làm chủ được định nghĩa là các hộ gia đình mà người đứng đầu của gia đình là phụ nữ và có những người phụ thuộc trong gia đình.

Các gia đình chính sách được định nghĩa là những người tham gia hoạt động cách mạng trước năm 1945, anh hùng lực lượng vũ trang, các bà mẹ anh hùng, anh hùng lao động, thương binh, bệnh binh, gia đình có công cách mạng và gia đình liệt sĩ, người khuyết tật.

Các hộ này được liệt kê trong Bảng 3.5-1. Dữ liệu dưới đây dựa trên tờ khai của người trả lời tại thời điểm điều tra và sẽ cần xác nhận / xem xét tại thời điểm cập nhật RAP.

**Table 3.5-1 Nhóm các hộ dễ bị tổn thương**

TT	Phường/Xã	Hộ nghèo		Hộ có phụ nữ làm chủ		Gia đình chính sách	
		Số lượng	%	Số lượng	%	Số lượng	%
1	Đông Sơn	0	0	1	8,3	1	8.3
2	Hòa Bình	5	1,6	48	15,6	31	10.1
3	An Lư	2	5,5	6	16,7	1	2.8

TT	Phường/Xã	Hộ nghèo		Hộ có phụ nữ làm chủ		Gia đình chính sách	
		Số lượng	%	Số lượng	%	Số lượng	%
4	Trung Hà	2	0,8	48	21,5	4	1.8
5	Thủy Triều	2	0,9	45	20,8	10	4
6	Ngũ Lão	7	2,3	52	17,3	26	8.6
7	Phục Lễ	0	0	0	0,0	0	0.0
8	Phả Lễ	5	1,8	209	75,5	32	11.6
9	Lập Lễ	11	2,8	118	30,8	71	18.5
<b>Tổng cộng</b>		<b>34</b>	<b>1,57</b>	<b>527</b>	<b>22,94</b>	<b>176</b>	<b>7,3</b>

#### 4. THAM VẤN CỘNG ĐỒNG VÀ CÔNG BỐ THÔNG TIN

Trong quá trình khảo sát, cuộc họp tham vấn cộng đồng đã được tiến hành với mục đích thu thập thông tin và ý kiến của người dân trong khu vực Dự án. Quá trình này có thể giảm bớt hoặc loại bỏ các tác động tiêu cực của dự án đối với cư dân địa phương, đồng thời có biện pháp ngăn ngừa với những tác động còn lại trong các giai đoạn chuẩn bị dự án, thực hiện và vận hành. Mục tiêu chính của tham vấn cộng đồng là:

- (1) Phổ biến thông tin về các quy hoạch dự án tới người bị ảnh hưởng và cộng đồng địa phương.
- (2) Thu thập các ý kiến và nhận xét của các hộ BAH và cộng đồng địa phương về quy hoạch dự án, đặc biệt là về các biện pháp giảm thiểu tác động được đề xuất.
- (3) Thúc đẩy sự tham gia tích cực của người BAH và cộng đồng địa phương vào việc thực hiện dự án từ giai đoạn đầu của việc lập quy hoạch dự án.
- (4) Trong đó, thúc đẩy sự tham gia của người BAH và cộng đồng địa phương vào các nhiệm vụ liên quan đến bồi thường, tái định cư, giải phóng mặt bằng cho dự án.
- (5) Giải trình các công việc liên quan đến việc thu hồi đất, bồi thường, tái định cư và phục hồi sinh kế.

Theo Hướng dẫn về môi trường của JICA, cần phải tổ chức tham vấn cộng đồng 2 lần cho dự án loại A như dự án này. Các cuộc họp tham vấn cộng đồng đầu tiên được tiến hành vào thời điểm thảo luận về dự thảo báo cáo để lập báo cáo ĐTM, bao gồm các mục sau đây: (i) phổ biến thông tin về các dự án (tổng quan, nhu cầu phát triển, vv); (ii) giải thích về tác động dự kiến; (iii) lấy ý kiến / nhận xét của người tham dự. Các cuộc họp tham vấn cộng đồng lần thứ hai, được thực hiện tại thời điểm có dự thảo báo cáo khảo sát với kết quả sơ bộ, cần phải có các mục sau đây: (i) giải thích về biện pháp giảm thiểu; (ii) thúc đẩy sự tham gia của cộng đồng vào việc thực hiện dự án; (iii) giải thích về chính sách bồi thường.

#### 4.1 Tham vấn cộng đồng lần 1

Các cuộc họp tham vấn cộng đồng lần 1 được tổ chức tại 9 xã/phường từ tháng tư đến tháng sáu năm 2015. Trong cuộc họp tham vấn cộng đồng, phía dự án trình bày về mục đích, lợi ích của dự án, các khu vực dự kiến bị ảnh hưởng, các tác động tiêu cực dự kiến với những người tham gia và tiếp theo là phần thảo luận. Đồng thời, người tham dự được thông báo về thời gian của các cuộc khảo sát điều tra, khảo sát kinh tế-xã hội và điều tra thiệt hại.

Kế hoạch tổng quan của từng cuộc họp được thể hiện trong bảng dưới đây.

**Bảng 4.1-1 Kế hoạch tổ chức cuộc họp tham vấn cộng đồng lần 1**

TT	Địa điểm	Thời gian	Số người tham dự		
			Nam	Nữ	Tổng
1	Xã Kênh Giang – huyện Thủy Nguyên	04/6/2015	15	4	19
2	Xã Hòa Bình – huyện Thủy Nguyên	20/4/2015	149	32	181
3	Xã An Lư – huyện Thủy Nguyên	22/4/2015	52	50	102
4	Xã Trung Hà – huyện Thủy Nguyên	15/4/2015	55	40	95
5	Xã Thủy Triều – huyện Thủy Nguyên	18/4/2015	38	28	66
6	Xã Ngũ Lão – huyện Thủy Nguyên	21/4/2015	101	23	124
7	Xã Phục Lễ - huyện Thủy Nguyên	16/4/2015	16	12	28
8	Xã Phả Lễ - huyện Thủy Nguyên	21/4/2015	29	84	113
9	Xã Lập Lễ - huyện Thủy Nguyên	20/4/2015	44	106	150

Câu hỏi và câu trả lời của cuộc họp tham vấn lần 1 được tổng hợp trong Bảng 4.1-2; Nội dung chi tiết và danh sách cuộc họp được trình bày trong Phụ lục 2; một số hình ảnh chụp tại các cuộc họp xã / phường được trình bày tại Phụ lục 3.

**Bảng 4.1-2 Nội dung trao đổi chính tại cuộc họp tham vấn lần 1**

TT	Vấn đề	Ý kiến/ Nhận xét	Trả lời
<b>Xã Kênh Giang</b>			
1	Lựa chọn phương án tuyến	Hầu hết đại diện chính quyền địa phương và cộng đồng dân cư đều kiến nghị dự án lựa chọn là phương án 1 nhằm giảm thiểu mức độ ảnh hưởng đến người dân.	Vấn đề tuyến dự án sẽ được tiếp tục nghiên cứu và sẽ tổng hợp ý kiến của chính quyền, cộng đồng dân cư để đưa ra phương án phù hợp nhất đảm bảo về kỹ thuật cũng như vấn đề an sinh xã hội.
<b>Xã Hòa Bình và An Lư</b>			
2	Dự án sẽ chiếm dụng đất ruộng, làm mất công cụ sản xuất và đời sống của người dân	Các chủ dự án phải chuẩn bị bồi thường cho cư dân một cách minh bạch và công bằng để người dân cảm thấy an toàn và ổn định trong cuộc sống. Các chủ dự án nên tạo ra công ăn việc làm cho những người bị mất việc làm. Các vị trí của khu tái định cư cần được thảo luận và thông báo cho người dân. Ngoài ra, việc lựa chọn các tuyến đường thay thế phải được nghiên cứu một cách kỹ lưỡng để giảm thiểu mức độ ảnh hưởng.	Dự án sẽ nghiên cứu lựa chọn phương án tối ưu nhất giảm thiệt hại và mức độ ảnh hưởng đến người dân. Các chính sách đền bù hỗ trợ sẽ được xây dựng tuân thủ đúng quy định của Nhà nước Việt Nam và của nhà tài trợ JICA.
<b>Xã Trung Hà</b>			
3	Trong quá trình thi công, kênh mương, cột điện và các đường địa phương có thể bị ảnh hưởng	Các công trình bị chiếm dụng tạm thời sẽ được hoàn trả nguyên trạng sau khi kết thúc thi công.	Đối với tác động tạm thời đối với các tiện ích công cộng, các biện pháp giảm thiểu và bồi thường sẽ được xem xét trong quá trình thực hiện dự án.
<b>Xã Thủy Triều</b>			
4	Doanh nghiệp bị ảnh hưởng là Công ty CP Khang Vũ sẽ bị ảnh hưởng tùy thuộc vào tuyến Dự án	Các chủ dự án nên chọn tuyến dự án để giảm bớt thiệt hại cho doanh nghiệp và giảm thiểu tác động đến đời sống của người lao động của doanh nghiệp. Cần tránh làm gián đoạn việc cung cấp nước cho người dân địa phương	Dự án đang trong giai đoạn nghiên cứu và phạm vi của dự án đang được thảo luận. Trong bước tiếp theo, thiết kế chi tiết hơn sẽ được cung cấp. * Hướng tuyến cuối cùng không ảnh

TT	Vấn đề	Ý kiến/ Nhận xét	Trả lời
			hướng đến khu vực cấp nước như ý kiến của người tham gia cuộc họp
<b>Xã Ngũ Lão</b>			
5	Dự án sẽ gây trở ngại cho sản xuất nông nghiệp và gây chia cắt làng xóm . Việc phân mảnh đất nông nghiệp và tái định cư của các diện thờ gia đình cũng được quan tâm.	Chủ Dự án nên chọn hướng tuyến có thể giảm thiểu nhất các tác động.	Hiện nay , dự án đang trong giai đoạn nghiên cứu; do đó phạm vi dự án chỉ là ở mức độ tương đối. Thiết kế chi tiết sẽ được cung cấp trong các bước tiếp theo.
<b>Xã Phục Lễ</b>			
6	Trong quá trình xây dựng dự án , bụi , tiếng ồn , nước thải và chất thải sẽ được tạo ra , ảnh hưởng đến môi trường.	Chủ Dự án nên có các biện pháp giảm thiểu ô nhiễm môi trường và đảm bảo an toàn trong quá trình thi công.	Các biện pháp giảm thiểu tác động của bụi , tiếng ồn , nước thải và chất thải và những bảo đảm an toàn lao động sẽ được trình bày chi tiết trong báo cáo ĐTM, và sẽ được niêm yết công khai tại địa phương để người dân biết.
<b>Xã Phả Lễ</b>			
7	Trong quá trình thi công Dự án, một lượng lớn người lao động từ vùng khác sẽ được huy động.	Chủ Dự án cần phối hợp chặt chẽ với chính quyền địa phương nhằm đảm bảo an ninh trật tự tại địa phương.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dự án sẽ cố gắng sử dụng các lao động địa phương càng nhiều càng tốt để giảm thiểu số lượng công nhân bên ngoài.</li> <li>- Dự án sẽ yêu cầu đăng ký tạm trú cho công nhân tại công an địa phương .</li> <li>- Dự án sẽ giáo dục người lao động về hành vi đạo đức</li> </ul>
<b>Xã Lập Lễ</b>			
8	Người dân lo lắng rằng dự án kéo dài có thể ảnh hưởng đến các hoạt động sinh hoạt , sản xuất và kinh doanh của	Chủ dự án nên cung cấp công khai các kế hoạch thực hiện chi tiết , và thông báo kịp thời cho người dân về bất kỳ sự thay đổi nào về phạm vi và tiến độ của dự án.	Thời gian thực hiện và kế hoạch sẽ được nghiên cứu , điều chỉnh và thông báo thông qua chính quyền địa phương.

TT	Vấn đề	Ý kiến/ Nhận xét	Trả lời
	họ .		
9	Sẽ có những xung đột giữa người dân và các đơn vị thi công về các vấn đề thủy lợi , du lịch và các hoạt động hàng ngày ...	Các đơn vị thi công phải tuân thủ các quy tắc của các đơn vị và địa phương.	Chủ dự án sẽ quản lý bất kỳ sự cố nào xảy ra tại khu vực thi công và các đơn vị thi công

## 4.2 Tham vấn cộng đồng lần 2

Sau khi nhận được các ý kiến trong các cuộc tham vấn cộng đồng lần 1, chủ dự án nghiên cứu và cung cấp các giải pháp thiết kế phù hợp cho dự án. Theo yêu cầu của JICA , chủ dự án sẽ thực hiện việc tham vấn cộng đồng 2 để giải thích biện pháp giải quyết các ý kiến thu được từ đợt 1 và cũng để trả lời, làm rõ các yêu cầu của cộng đồng.

Việc tham vấn các cộng đồng bị ảnh hưởng trực tiếp của dự án được thực hiện dưới hình thức các cuộc họp cộng đồng với sự phối hợp chủ trì của Chủ đầu tư dự án - Ban quản lý phát triển và xây dựng đô thị thành phố Hải Phòng và Ủy ban nhân dân cấp xã tương ứng. UBND các xã đã triệu tập những người tham gia cuộc họp là đại diện của Mặt trận Tổ quốc cấp xã và các tổ chức chính trị - xã hội, tổ chức xã hội nghề nghiệp, các tổ dân phố và thôn với thông báo về mục đích cuộc họp, thời gian và địa điểm. Các ý kiến của những người tham gia hội nghị đã thể hiện đầy đủ trong biên bản cuộc họp.

Tiến trình và thông tin pháp thảo về từng cuộc họp được trình bày trong bảng dưới đây.

**Bảng 4.2-1 Kế hoạch tổ chức cuộc họp tham vấn lần 2**

TT	Địa điểm	Thời gian	Số người tham dự		
			Nam	Nữ	Tổng
1	Xã Đông Sơn – huyện Thủy Nguyên	4/12/2015	21	13	34
2	Xã Kênh Giang – huyện Thủy Nguyên	7/12/2015	8	4	12
3	Xã Hòa Bình – huyện Thủy Nguyên	4/12/2015	97	23	120
4	Xã An Lư – huyện Thủy Nguyên	1/12/2015	37	19	56
5	Xã Trung Hà – huyện Thủy Nguyên	10/12/2015	123	62	185



TT	Địa điểm	Thời gian	Số người tham dự		
			Nam	Nữ	Tổng
6	Xã Thủy Triều – huyện Thủy Nguyên	3/12/2015	69	33	102
7	Xã Ngũ Lão – huyện Thủy Nguyên	10/12/2015	62	21	83
8	Xã Phục Lễ - huyện Thủy Nguyên	9/12/2015	17	13	30
9	Xã Phả Lễ - huyện Thủy Nguyên	2/12/2015	21	289	310
10	Xã Lập Lễ - huyện Thủy Nguyên	2/12/2015	42	85	127

Những câu hỏi và trả lời chính được tổng hợp trong Bảng 4.2-2; nội dung chi tiết và danh sách cuộc họp được trình bày trong Phụ lục 2; một số hình ảnh chụp tại các cuộc họp xã/phường được trình bày tại Phụ lục 3.

**Bảng 4.2-2 Những trao đổi chính tại cuộc họp tham vấn lần 2**

TT	Ý kiến tham vấn cộng đồng	
	Những quan ngại của người dân với Dự án	Kiến nghị đối với Chủ DA
1	<p><i>Vấn đề giải phóng mặt bằng và tái định cư:</i></p> <p>-Dự án sẽ chiếm dụng đất ở, đất nông nghiệp, đất nuôi trồng thủy sản ảnh hưởng đến nguồn thu nhập do mất đất canh tác, đất sản xuất, phải di dời tái định cư. Đây là vấn đề mà đại đa số người dân quan tâm nhất. Họ lo lắng chính sách đền bù có thoả đáng hay không, dự án có bị treo hay không, vì việc dự án bị treo hay trì hoãn khiến người dân không thể tiến hành xây mới, không cải tạo nhà cửa, hoặc đầu tư vào đất...</p> <p>-Khu TĐC có đảm bảo điều kiện sinh hoạt cho người dân, có thuận lợi trong sinh sống và kinh doanh không? Các vị trí khu TĐC cần được tham khảo ý kiến của người dân, chẳng hạn các hộ dân phường Máy Tơ đề xuất được định cư ở khu vực số 4 đường Trần Phú, hoặc lô đất sau Big C, hoặc khu vực ngã ba, ngã sáu hay người dân xã Đông Sơn mong muốn được TĐC tại địa phương (tại vị trí thôn 5, giáp với QL10 có bãi đất trống khoảng 7000m<sup>2</sup>)....</p>	<p>- Kiến nghị Chủ Dự án thực hiện đúng các quy định của pháp luật, đảm bảo công bằng, minh bạch cho người dân. Đối với công tác đền bù GPMB hầu hết các hộ dân mong muốn được đền bù theo giá thị trường. Đối với những hộ bị thu hồi các đầm nuôi trồng thủy sản, kiến nghị nếu đầm nuôi bị ảnh hưởng một phần thì phần còn lại không đủ điều kiện để tiếp tục nuôi trồng cần có phương án thu hồi nốt hoặc chuyển đổi mô hình sản xuất.</p> <p>-Thông báo sớm trước khi thực hiện công tác đền bù và GPMB để người dân chuẩn bị được tốt hơn. Cho phép người dân được tham gia vào công tác đền bù và GPMB</p> <p>-Khu TĐC cần được bố trí gần khu ở hiện tại, hoặc ở cùng một Thôn /Xã</p>

TT	Ý kiến tham vấn cộng đồng	
	Những quan ngại của người dân với Dự án	Kiến nghị đối với Chủ DA
		vì người dân quen với phong tục tập quán địa phương. Mong muốn được tham gia ý kiến trong quá trình xây dựng chính sách, giá đền bù.
2	<i>Vấn đề thoát nước, cải mương tưới tiêu:</i> Dự án khi xây dựng sẽ giao cắt nhiều hệ thống mương tưới tiêu, một số mảnh ruộng bị giao cắt sẽ khó khăn khi tiếp nhận nguồn nước tưới hệ thống kênh mương sẽ bị chiếm dụng tạm thời, gây gián đoạn hệ thống tưới tiêu để thi công, ảnh hưởng đến sản xuất nông nghiệp do mất nguồn nước tưới hoặc bị ngập úng cục bộ.	-Đề nghị Chủ Dự án cần khắc phục những tình trạng nêu trên, tránh gây ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất của người dân. Cần hoàn nguyên các công trình bị chiếm dụng tạm thời trong quá trình thi công. -Cần chú trọng tới các biện pháp an toàn của đê.
3	<i>Vấn đề ô nhiễm môi trường (khí, bụi, ồn rung):</i> Các hoạt động đào đắp vào thời tiết khô nóng, có gió dễ phát tán bụi gây ảnh hưởng đến sinh hoạt của người dân hai bên đường. Các hoạt động vận chuyển đất đá loại, phế thải thi công thường gây ra nhiều bụi khi di chuyển. Các hoạt động của máy móc thi công, vận chuyển gây tiếng ồn, rung đối với những hộ dân gần vị trí thi công.	-Chủ Dự án phải có quy định thời gian hoạt động cho các loại phương tiện vận chuyển, cần có các biện pháp giảm thiểu bụi. -Tránh thi công vào giờ cao điểm và các phương tiện, máy móc tham gia thi công cần phải được kiểm tra kỹ, đảm bảo đúng tiêu chuẩn kỹ thuật.
4	<i>Vấn đề tập trung công nhân:</i> Dự án sẽ có một lượng lớn công nhân từ những nơi khác đến dễ phát sinh mâu thuẫn với người dân địa phương, phát sinh dịch bệnh.	-Chủ Dự án cần đăng ký tạm trú, tạm vắng cho công nhân khi lưu trú tại địa phương, kiểm tra sức khỏe định kỳ đảm bảo, cần ban hành nội quy quy định cụ thể đối với những đối tượng này. -Ưu tiên con em địa phương tham gia Dự án làm công việc giản đơn.
5	<i>Vấn đề tâm linh:</i> Tuyến Dự án giao cắt tại một số vị trí là khu mộ trên ruộng đã có từ lâu đời (Thôn 10-Xã Hòa Bình, Xã Lập Lễ, Phả Lễ), một số khu dân cư có xây từ đường cả dòng họ (làng My Đông-Xã Ngũ Lão), gần các vị trí Miếu, Đền, Chùa Khuông ... Trong quá trình thi công dễ gây ảnh hưởng đến các công trình này do các hoạt động phá dỡ, san ủi mặt bằng và xâm hại các di tích do lực lượng công nhân thi công...	-Một số người dân Thôn 8- Xã Ngũ Lão mong muốn phía Dự án nghiên cứu phương án tránh đi qua nhà thờ họ của làng. -Phải tìm được đất để di dời khu mộ của dân gần nơi sinh sống phù hợp với phong tục tập quán và thuận tiện thờ cúng.

TT	Ý kiến tham vấn cộng đồng	
	Những quan ngại của người dân với Dự án	Kiến nghị đối với Chủ DA
6	<i>Vấn đề giao thông và công trình của địa phương:</i> Dự án sử dụng đường địa phương để vận chuyển vật liệu và phế liệu sẽ phá vỡ kết cấu của đường, Đê; gây lún, nứt nhà dân hai bên đường do xe tải trọng lớn đi qua.	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Cấm các loại xe quá khổ, quá tải lưu thông trên đường thôn, xã.</li> <li>-Sửa chữa kịp thời những đoạn đường bị hư hỏng trong quá trình thi công.</li> <li>-Người dân Xã Dương Quan, Lập Lễ yêu cầu chú trọng tới biện pháp an toàn của Đê. Cần có cơ chế giám sát, trong đó có đại diện của chính quyền và người dân địa phương cùng giám sát thực hiện.</li> </ul>

### 4.3 Thảo luận nhóm

Để theo dõi và bổ sung cho công tác khảo sát hiện trường, thảo luận nhóm được tiến hành đối với các nhóm dân cư cụ thể, chẳng hạn như các nhóm nông dân, nhóm ngư dân, và các nhóm nuôi trồng thủy sản. Thảo luận nhóm đã được tiến hành tại nhà hoặc tại các ao nuôi của hộ gia đình trong nhóm. Các cuộc họp với nhóm nông dân đã được tiến hành tại xã Phả Lễ. Các cuộc họp với nhóm ngư dân và cuộc họp với nhóm nuôi trồng thủy sản đã được tiến hành tại xã Lập Lễ. Những ý kiến và mối quan tâm chính từ các cuộc thảo luận nhóm được mô tả tại Bảng 4.1-3

**Bảng 4.1-3 Tổng hợp ý kiến tham vấn cộng đồng**

Nhóm	Số người tham dự	Những vấn đề quan tâm của dân cư đối với Dự án
Nông dân	10	<p>Về đất sản xuất bị thu hồi, nếu phần còn lại là quá hẹp và không thể tiếp tục sản xuất, cần thu hồi lại tất cả. Ngay cả các mảnh ruộng còn lại nằm giữa đường dự án và đường địa phương cũng nên được mua lại bởi vì không thể tiếp tục sản xuất do không thể tiếp cận với các nguồn nước.</p> <p>Cần bồi thường với giá thích hợp để hỗ trợ chuyển đổi nghề, chẳng hạn như làm công nhân trong các khu công nghiệp, lái xe, chăn nuôi và đánh bắt cá.</p> <p>Các đại biểu tham dự cuộc họp đề xuất hỗ trợ vốn cho các hộ bị ảnh hưởng để phát triển kinh tế hộ gia đình, dạy nghề và ưu tiên việc làm tại các công trường xây dựng của dự án.</p> <p>Hầu hết các đại diện những người tham dự các cuộc họp đề xuất rằng cần phải đặc biệt quan tâm đến các chương trình phục hồi kinh tế cho các nhóm dễ bị tổn thương.</p>

Nhóm	Số người tham dự	Những vấn đề quan tâm của dân cư đối với Dự án
Ngư dân	6	<p>Hầu hết các gia đình có thu nhập chính từ việc đánh bắt và có từ 2 hoặc nhiều người đang làm việc như ngư dân thường xuyên. Họ đi đánh bắt cá khoảng 20-25 ngày/tháng. Thu nhập từ đánh bắt cá là trung bình 15.000.000 - 20.000.000 đồng/tháng. Đối với các hộ gia đình chủ tàu, thu nhập có thể là 50.000.000 - 70.000.000 đồng/tháng. Những người ở lại trong nhà như người già, phụ nữ chủ yếu làm các công việc thêm với thu nhập không đáng kể.</p> <p>Những người tham dự cuộc họp thích được bồi thường bằng đất. Thời gian bồi thường và thỏa thuận tái định cư nên công bố và thực hiện sớm trước khi thu hồi đất.</p> <p>Cần có hỗ trợ thiệt hại thu nhập vì trong thời gian di dời đến nơi ở mới họ không thể đi đánh bắt cá. Các khoản hỗ trợ khác mà hộ gia đình quan tâm là hỗ trợ vay vốn đóng tàu lớn để tăng hiệu quả đánh bắt cá.</p>
Nuôi trồng thủy sản	5	<p>Các hộ nuôi trồng thủy sản tập trung ở xã Lập Lễ gần nơi cây cầu được quy hoạch bắc qua sông Ruột Lớn. Các hộ gia đình phát triển cá trắm đen và cá rô phi (không có tôm trong vùng dự án). Chi phí đầu tư cho một ao khoảng 5.000.000.000-7.000.000.000 đồng / 20.000 m<sup>2</sup>. Thu nhập bình quân của hộ gia đình là khoảng 20 triệu đến 50 triệu đồng / tháng.</p> <p>Họ muốn dự án có hỗ trợ cho nhóm nuôi trồng thủy sản. Các hộ gia đình có ý kiến cho rằng trong trường hợp mua lại ao nuôi cá một phần họ không thể sử dụng các phần còn lại nữa. Họ đề xuất dự án phục hồi hoàn toàn hoặc bồi thường toàn bộ đất nuôi trồng thủy sản. Các ao gần khu vực dự án cũng sẽ bị ảnh hưởng và có thể không bị ảnh hưởng bởi ô nhiễm từ chất thải xây dựng. Họ đề xuất dự án không chỉ bồi thường về đất mà còn bồi thường tất cả các công trình mà họ đã đầu tư và mất thu nhập do thu hồi đất.</p> <p>Để phục hồi sinh kế, họ muốn dự án phối hợp với chính quyền địa phương để giới thiệu cho họ đất nuôi trồng thủy sản mới, hỗ trợ vay vốn ưu đãi với các chính sách ưu đãi như miễn thuế trong một khoảng thời gian dài, đất được miễn tiền thuê cho họ để khôi phục sản xuất. Trong trường hợp không có đất để sản xuất, họ muốn hỗ trợ đầu tư đóng tàu tham gia vào các nhóm đánh bắt cá.</p>

#### 4.4 Công bố và công khai thông tin

Công bố thông tin liên quan đến dự án là một phần quan trọng của việc chuẩn bị và thực hiện dự án để đảm bảo rằng những người bị ảnh hưởng nhận được kịp thời và đầy đủ thông tin về việc thu hồi đất, bồi thường và tái định cư. Điều này cũng sẽ cho phép người BAH tham gia và thể hiện mong muốn của họ về chính sách và các chương trình

tái định cư. Đại diện của Ủy ban nhân dân quận/huyện và Ủy ban nhân dân phường/xã trong khu vực dự án, và các nhà lãnh đạo của cộng đồng sẽ phối hợp với Ban QLDA thực hiện công bố thông tin và thông tin công cộng một cách thích hợp .

Dự thảo Kế hoạch hành động tái định cư cần được công bố trên trang web các xã có liên quan ( bản tiếng Việt ) cũng như trang web của JICA ( bản tiếng Anh). Sau đó, các tài liệu trong giai đoạn thực hiện , chẳng hạn như các phương án bồi thường , hỗ trợ và tái định cư cũng sẽ được công bố tại UBND và/hoặc công khai trên trang web của UBND.

Các cơ quan, cá nhân bị ảnh hưởng bởi việc thu hồi đất và tái định cư, người đại diện của UBND, các tổ chức đoàn thể như Hội Nông dân, Hội Phụ nữ, Mặt trận Tổ quốc Việt Nam ở các xã bị ảnh hưởng trong khu vực dự án sẽ tham gia các cuộc họp công khai thông tin trong các quá trình thu hồi đất như khảo sát kiểm đếm chi tiết, đàm phán và bồi thường, tái định cư.

Những người bị ảnh hưởng có thể yêu cầu thông tin về chính sách bồi thường bất cứ lúc nào mà không cần phải chờ đợi cho các chiến dịch thông tin công cộng. Người bị ảnh hưởng có thể tham gia vào quá trình lập kế hoạch và hỗ trợ chủ Dự án và UBND tiến hành tham vấn cộng đồng, thông báo cho họ về các vấn đề liên quan đến bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đang được quan tâm của người bị ảnh hưởng thông qua các kênh thông tin liên lạc ( như điện thoại hay gửi thư đến UBND xã và văn phòng tư vấn, vv ).

## **5. KHUNG PHÁP LÝ VÀ CHÍNH SÁCH**

### **5.1 Khung pháp lý**

Khung pháp lý ở Việt Nam liên quan đến Kế hoạch hành động tái định cư liên quan đến thu hồi đất, bồi thường và tái định cư được dựa trên Hiến pháp của nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam (2013 ), Luật Đất đai năm 2013 (sửa đổi), và các nghị định / hướng dẫn khác có liên quan. Các văn bản pháp luật chủ yếu áp dụng cho Kế hoạch hành động tái định cư bao gồm các nội dung sau:

- Hiến pháp nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam, 2013
- Luật đất đai 2013, có hiệu lực từ ngày 01/07/2014
- Luật Xây dựng 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014;
- Luật Quy hoạch đô thị 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;
- Nghị định số 35/2015/ND-CP ngày 13/4/2015 của Chính phủ quy định về quản lý và sử dụng đất lúa;

- Nghị định 43/2014/NĐ-CP hướng dẫn chi tiết một số điều của Luật đất đai 2013.
- Nghị định 44/2014/NĐ-CP hướng dẫn phương pháp xác định giá đất; thực hiện điều chỉnh khung giá đất, bảng giá đất; định giá đất cụ thể và các hoạt động tư vấn về giá đất.
- Nghị định 47/2014/NĐ-CP về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.
- Nghị định 38/2013/NĐ-CP ngày 23/04/2013, về quản lý và sử dụng nguồn vốn hỗ trợ phát triển chính thức (ODA) và vốn vay ưu đãi của các nhà tài trợ.
- Thông tư 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/06/2014, quy định phương pháp định giá đất; xây dựng và điều chỉnh giá đất; định giá đất cụ thể và tư vấn định giá đất.
- Thông tư 37/2014/TT-BTNMT ngày 30/06/2014, quy định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.
- Quyết định 1965/2009/QĐ-TTg, ngày 17/11/2009 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch tổng thể về đào tạo nghề cho lao động nông thôn tới năm 2020.
- Quyết định 52/2012/QĐ-TTg, ngày 16/11/2012, về chính sách hỗ trợ giải quyết việc làm và đào tạo nghề cho nông dân bị Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp.
- Văn bản 1665/TTg-CN, ngày 17/10/2006, quy định về quản lý giải phóng mặt bằng, mìn và vật liệu nổ đối với các công trình giao thông.
- Quyết định số 2680/2014/QĐ-UBND ngày 3/13/2014 của UBND Thành phố Hải Phòng về việc 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 2970/2014/QĐ-UBND ngày 25/12/2014 của UBND Thành phố Hải Phòng về việc ban hành giá đất của thành phố Hải Phòng trong vòng 5 năm (2015-2019);
- Quyết định số 58/2015/QĐ-UBND ngày 12/01/2015 của UBND Thành phố Hải Phòng về việc ban hành Tập đơn giá cây trồng, vật nuôi thủy sản, chi phí đầu tư vào đất nuôi trồng thủy sản phục vụ công tác bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Hải Phòng.
- Quyết định số 324/QĐ-UBND ngày 5/2/2015 của UBND Thành phố Hải Phòng về việc ban hành bộ đơn giá vật kiến trúc phục vụ công tác bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Hải Phòng.

Bảng 5.1-1 thể hiện các Luật và văn bản dưới Luật đất đai chính có liên quan tới thu hồi đất và tái định cư.

**Bảng 5.1-1 Luật và các văn bản liên quan tới thu hồi đất và tái định cư**

<b>Tên</b>	<b>Năm ban hành / Năm thi hành/ Số hiệu</b>	<b>Chức năng</b>
Luật đất đai	Ban hành: 29/11/ 2013 Thi hành: 01/06/2014 Số hiệu: Luật đất đai số 45/2013/QH13	Chính sách đất đai của Việt Nam
Nghị định: Quy định chi tiết một số điều của Luật đất đai	Ban hành: 15/05/2014 Thi hành: 01/06/2014 Số hiệu: Nghị định số 43/2014/ND-CP	Hướng dẫn thực hiện một số điều khoản cụ thể trong Luật Đất đai bao gồm cả việc thu hồi đất
Nghị định: Quy định về giá đất	Ban hành: 15/05/2014 Thi hành: 01/06/ 2014 Số hiệu: Nghị định số 44/2014/ND-CP	Quy định về phương pháp định giá đất bao gồm khung giá đất , bảng giá và dịch vụ tư vấn khác
Nghị định: về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất	Ban hành: 15/05/2014 Thi hành: 01/06/2014 Number: Decree No. 47/2014/ND-CP	Quy định về thu hồi đất
Quy định giấy chứng nhận quyền sử dụng đất , quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác trên đất	Ban hành: 19/05/2014 Thi hành: 05/07/2014 Số hiệu: Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT	Quy định về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Bộ Tài nguyên và Môi trường

Ngoài các luật và quy định trên, các Nghị định khác liên quan đến chính sách đất đai dưới đây cũng mới được thi hành.

- Nghị định số 45/2014/NĐ-CP về thu tiền sử dụng đất
- Nghị định số 46/2014/NĐ-CP về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước

Đồng thời với việc ban hành Luật Đất đai (2013 ), một số văn bản quy phạm pháp luật và hành chính cấp dưới đã được bãi bỏ. Bảng 5.1-2 cho thấy các văn bản pháp luật cấp dưới bị bãi bỏ theo Luật Đất đai mới và các khuôn khổ chính sách mới . Bảng dưới tóm tắt nội dung của các văn bản pháp luật quan trọng .

**Bảng 5.1-2 Các Nghị định chính được bãi bỏ sau khi ban hành Luật Đất đai (2013)**

<b>Nội dung</b>	<b>Số hiệu</b>	<b>Số hiệu Nghị định thay thế</b>
Về thi hành Luật đất đai	Nghị định 181/2004/ND-CP	Nghị định 43/2014/ND-CP
Sửa đổi , bổ sung một số điều của các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai và Nghị định số . 187/2004 / ND-CP về việc chuyển công ty nhà nước thành công ty cổ phần	Nghị định 17/2006/ND-CP	Nghị định 43/2014/ND-CP Nghị định 47/2014/ND-CP
Quy định bổ sung về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất , thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất , trình tự, thủ tục bồi thường , hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất, giải quyết khiếu nại liên quan đến đất đai	Nghị định 84/2007/ND-CP	Nghị định 43/2014/ND-CP
Bổ sung cho quy hoạch sử dụng đất, giá đất, thu hồi đất, bồi thường , hỗ trợ và tái định cư	Nghị định 69/2009/ND-CP	Nghị định 47/2014/ND-CP
Phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất	Nghị định 188/2004/ND-CP	Nghị định 44/2014/ND-CP
Sửa đổi , bổ sung một số điều của Nghị định số 188/2004/ND-CP ngày 26/11/2004 về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất khác nhau	Nghị định 123/2007/ND-CP 27	Nghị định 44/2014/ND-CP
Bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất	Nghị định 197/2004/ND-CP	Nghị định 47/2014/ND-CP

### **5.1.1 Luật Đất đai (2013)**

Luật Đất đai (2013) quy định về quyền sử dụng đất, quyền hạn và trách nhiệm của Chính phủ trong việc đại diện cho nhân dân Việt Nam và thống nhất về quản lý đất đai, chế độ quản lý và sử dụng đất, quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất. Khung chính được dựa trên Luật Đất đai trước đây (2003), tuy nhiên, đã có một số điều chỉnh khuôn khổ pháp lý giữa các luật và quy định khác có liên quan bao gồm cả các quy định và các quyết định mới được ban hành.

Trong Luật Đất đai (2013), vùng đất là một tài nguyên và là tài sản của tất cả người dân, Nhà nước đại diện quản lý một cách thống nhất. Khái niệm này nhằm mục đích thúc đẩy hiện đại hóa và công nghiệp hóa của đất nước thông qua quản lý đất một cách thống nhất và hiệu quả. Ngoài ra, trong các vấn đề liên quan đến phát triển bất động sản và giao dịch bao gồm các loại đất và giá đất, chính phủ chịu trách nhiệm quyết định.



Theo Luật Đất đai, người sử dụng đất có thể được giao đất hoặc cho thuê đất, có quyền sử dụng đất được Nhà nước công nhận, hoặc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai. Quyền sử dụng đất được trả lại cho Nhà nước cho các mục đích được quy định tại Luật Đất đai bao gồm phát triển kinh tế - xã hội cho các lợi ích quốc gia hoặc công cộng trong đó có các dự án cơ sở hạ tầng với hỗ trợ phát triển chính thức ( ODA ). Khái niệm thu hồi đất như vậy ( thu hồi đất ) được thể hiện trong chương 6 của Luật Đất đai (2013).

Luật Đất đai cũng đề cập đến việc đánh giá đất, giá đất, và việc công bố. Theo Điều 33 của Luật Đất đai, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thành lập một khung giá đất và bảng giá (thuế) mỗi 5 năm bắt đầu từ năm 2015 trên cơ sở khung giá của Bộ Tài nguyên và Môi trường. Tuy nhiên, Điều 114 quy định danh sách các trường hợp sử dụng bảng giá đất và theo đó, đền bù thu hồi đất không bị khống chế bởi việc cập nhật giá đất 5 năm một lần. Căn cứ vào khoản 4 Điều 114, đơn giá đền bù thu hồi đất thuộc trường hợp đặc biệt và được xác định theo phương pháp đánh giá độc lập.

Ngoài bồi thường về đất và các công trình, Luật Đất đai quy định nguyên tắc bồi thường thiệt hại cho tài sản và thiệt hại phát sinh do việc ngừng sản xuất và kinh doanh khi Nhà nước thu hồi đất tại Điều 88, và bồi thường cho trồng trọt và chăn nuôi tại Điều 90.

Đối với trường hợp đặc biệt của bồi thường , hỗ trợ và tái định cư , khoản 2 Điều 87 quy định rằng :

"Đối với dự án sử dụng vốn vay từ các tổ chức quốc tế hoặc nước ngoài mà Việt Nam đã cam kết về khung chính sách bồi thường , hỗ trợ và tái định cư, khung chính sách đó sẽ được áp dụng ."

### **5.1.2 Nghị định: Quy định chi tiết một số điều của Luật Đất đai (Nghị định 43/2014/ND-CP)**

Nghị định này bao gồm và mô tả một số điều cụ thể của Luật Đất đai như dưới đây :

- Hệ thống cơ quan quản lý đất đai
- Kế hoạch sử dụng đất
- Thu hồi đất, giao đất, thuê đất, chuyển đổi mục đích sử dụng đất
- Đăng ký đất đai, quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản trên đất
- Khuôn khổ sử dụng đất
- Quản lý đất đai và thủ tục hành chính

### **5.1.3 Nghị định: Quy định về giá đất (Nghị định 44/2014/ND-CP)**

Nghị định này quy định việc xác định giá đất theo Luật Đất đai như dưới đây:

- Phương pháp xác định giá đất, chẳng hạn như phương pháp so sánh giá bán ra, phương pháp thu nhập, phương pháp giảm giá dòng tiền, v.v
- Khung giá đất được quản lý bởi Bộ TNMT là cơ sở cho bảng giá đất do UBND tỉnh ban hành.
- Dịch vụ tư vấn xác định giá đất

Tuy nhiên, các hệ thống định giá đất không được áp dụng đối với việc thu hồi đất của Nhà nước dựa trên điểm e, khoản 4 Điều 114 của Luật Đất đai, định nghĩa về "giá đất cụ thể". Căn cứ vào quy định này theo Luật Đất đai mới (2013), các chức năng quan trọng nhất của Nghị định này về tái định cư là Chương 2, Mục 3: Định giá đất cụ thể, trong đó cho thấy các phương pháp đánh giá và tính toán số tiền bồi thường.

Các quy định hay các quyết định hành chính khác có liên quan đến kế hoạch tái định cư được UBND TP Hải Phòng ban hành đến Luật Đất đai (2013), và các nghị định và thông tư hướng dẫn có liên quan.

### **5.1.4 Chính sách tái định cư không tự nguyện của JICA**

Chính sách quy định về tái định cư không tự nguyện của JICA được nêu trong Hướng dẫn Môi trường JICA. Tại khoản 3 điều 2.6 trong hướng dẫn mô tả rằng "JICA xác nhận rằng các dự án không sai lệch đáng kể đối với Chính sách An toàn của Ngân hàng Thế giới (World Bank). Do đó, các văn bản chính liên quan tới thu hồi đất và tái định cư của Dự án là:

- Hướng dẫn về Cân nhắc Môi trường và Xã hội của JICA (2010)
- Chính sách An toàn của Ngân hàng Thế giới (Chính sách hoạt động/ Chính sách Ngân hàng 4.12 và Phụ lục)
- Tài liệu Tái định cư không tự nguyện (Ngân hàng Thế giới)

Khoản 2 Điều 1.6, "Yêu cầu của những người ủng hộ dự án" của Hướng dẫn môi trường JICA mô tả rằng tái định cư không tự nguyện trong trường hợp của dự án loại A phải được thực hiện theo Điều 7, "Tái định cư không tự nguyện" của Phụ lục 1 "Cân nhắc về môi trường và xã hội cần thiết cho dự án dự định": "kỳ vọng rằng các kế hoạch hành động tái định cư sẽ bao gồm các yếu tố được quy định trong Chính sách An toàn của Ngân hàng thế giới, OP 4.12, Phụ lục A" .

Chính sách cơ bản của JICA về tái định cư không tự nguyện là như sau:

**Bảng 5.1-3 Chính sách của JICA về Tái định cư không tự nguyện**

I.	<p>Chính phủ nước tiếp nhận sẽ sử dụng chính sách tái định cư của dự án (chính sách Dự án) cho dự án cụ thể của JICA vì luật lệ và quy định quốc gia hiện tại không được thiết kế để giải quyết tái định cư không tự nguyện theo thông lệ quốc tế, bao gồm cả chính sách của JICA. Các chính sách Dự án nhằm mục đích lấp đầy bất kỳ khoảng trống mà pháp luật và các quy định địa phương không thể cung cấp để giúp đảm bảo rằng người bị ảnh hưởng có thể phục hồi ít nhất là bằng tình trạng trước khi có dự án. Phần này thảo luận về các nguyên tắc của chính sách Dự án và các quyền lợi của người BAH dựa vào phân loại và mức độ thiệt hại của họ. Trường hợp có những khoảng trống giữa các khuôn khổ pháp lý tái định cư của nước tiếp nhận và chính sách tái định cư không tự nguyện của JICA, phương pháp tiếp cận chung tốt nhất khả thi sẽ được thiết kế phù hợp với thông lệ của Chính phủ và chính sách của JICA.</p>
II.	<p>Việc thu hồi đất và tái định cư không tự nguyện sẽ được tránh nếu có thể, hoặc giảm thiểu, bằng cách xác định hướng tuyến dự án thay thế hướng tuyến có tác động bất lợi đối với các cộng đồng trong vùng dự án.</p>
III.	<p>Trường hợp di dời các hộ gia đình là không thể tránh khỏi, mọi người bị ảnh hưởng (bao gồm cả cộng đồng) bị mất tài sản, sinh kế hoặc nguồn lực sẽ được bồi thường đầy đủ và hỗ trợ để họ có thể cải thiện, hoặc ít nhất khôi phục lại điều kiện kinh tế và xã hội trước đây của họ.</p>
IV.	<p>Bồi thường và hỗ trợ phục hồi sinh kế sẽ được cung cấp cho bất kỳ người bị ảnh hưởng nào, có nghĩa là bất kỳ người nào hoặc hộ gia đình hoặc hộ kinh doanh trong phạm vi thực hiện dự án mà có:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mức sống bị ảnh hưởng tiêu cực;</li> <li>- Quyền, quyền lợi hoặc lợi ích trong bất kỳ ngôi nhà nào, lợi ích, hoặc quyền sử dụng, bất kỳ mảnh đất nào (bao gồm cả cơ sở, đất nông nghiệp và chăn thả gia súc, tài sản thương mại, hợp đồng thuê nhà, hoặc quyền lợi đối với cây hàng năm, cây lâu năm và cây trồng hoặc bất kỳ tài sản cố định hoặc di động khác được mua hoặc sở hữu, tạm thời hoặc vĩnh viễn);</li> <li>- Cơ hội kiếm thu nhập, kinh doanh, nghề nghiệp, nơi làm việc hoặc nơi cư trú hay môi trường sống bị ảnh hưởng bất lợi tạm thời hoặc vĩnh viễn; hoặc là</li> <li>- Các hoạt động văn hoá xã hội và các mối quan hệ bị ảnh hưởng hay bất kỳ thiệt hại khác có thể sẽ được xác định trong quá trình lập kế hoạch tái định cư.</li> </ul>
V.	<p>Tất cả những người bị ảnh hưởng sẽ được bồi thường và hỗ trợ phục hồi sinh kế, bất kể tình trạng sở hữu, địa vị xã hội hoặc kinh tế và bất kỳ yếu tố nào mà có thể phân biệt đối xử chống lại việc đạt được các mục tiêu nêu trên. Việc thiếu các quyền hợp pháp đối với tài sản bị mất hoặc tình trạng sở hữu bất lợi và địa vị xã hội hoặc kinh tế sẽ không cản trở người bị ảnh hưởng có được quyền lợi bồi thường và các biện pháp phục hồi sinh kế hoặc mục tiêu tái định cư. Tất cả các hộ BAH cư trú, làm việc, kinh doanh và / hoặc canh tác trong vùng dự án bị ảnh hưởng kể từ ngày điều tra dân số gần nhất và kiểm kê thiệt hại (IOL), được bồi thường đối với tài sản của họ bị mất (đất và/hoặc tài sản), với chi phí thay thế, nếu có sẵn và phục hồi thu nhập và</p>

	kinh doanh, đồng thời sẽ được cung cấp các biện pháp khôi phục đủ để giúp họ cải thiện hoặc ít nhất duy trì mức sống của họ trước khi có dự án, khả năng tạo thu nhập và trình độ sản xuất .
VI.	VI . Người bị ảnh hưởng mà chỉ mất một phần của tài sản vật chất của họ sẽ không bị ở lại với phần còn lại mà phần đó không đủ để duy trì tiêu chuẩn hiện sống của họ . Kích thước tối thiểu của đất và công trình còn lại sẽ được thỏa thuận trong quá trình lập kế hoạch tái định cư.
VII.	Người bị ảnh hưởng tạm thời sẽ được coi là người bị ảnh hưởng và phương án tái định cư giải quyết vấn đề thu hồi tạm thời.
VIII.	Trường hợp một cộng đồng bị ảnh hưởng bởi sự phát triển của một khu tái định cư trong cộng đồng đó , cộng đồng này được tham gia vào bất kỳ kế hoạch tái định cư và ra quyết định . Tất cả những nỗ lực được thực hiện để giảm thiểu các tác động tiêu cực của việc tái định cư tới các cộng đồng
IX.	Các kế hoạch tái định cư sẽ được thiết kế phù hợp với chính sách tái định cư không tự nguyện của nước tiếp nhận và Chính sách tái định cư không tự nguyện của JICA.
X.	Kế hoạch tái định cư sẽ được dịch ra tiếng bản địa và công bố để người bị ảnh hưởng và các nhóm quan tâm tham khảo.
XI.	Chi trả cho đất và/hoặc tài sản ngoài đất sẽ được dựa trên các nguyên tắc chi phí thay thế.
XII.	Bồi thường cho người bị ảnh hưởng phụ thuộc vào các hoạt động nông nghiệp sẽ là vùng đất dựa trên bất cứ nơi nào có thể. chiến lược về đất có thể bao gồm việc cung cấp đất thay thế, bảo đảm an ninh chiếm hữu đất đai, và nâng cao sinh kế của những người không có quyền sử dụng đất hợp pháp. Nếu đất thay thế không có sẵn, các chiến lược khác có thể được xây dựng bao quanh cơ hội để tái đào tạo, phát triển kỹ năng, làm công ăn lương, hoặc tự tạo việc làm, bao gồm tiếp cận tín dụng. Chi bồi thường bằng tiền mặt được tránh sử dụng nếu có thể, vì điều này sẽ không giải quyết những tổn thất không dễ dàng định lượng, chẳng hạn như việc tiếp cận các dịch vụ và quyền truyền thống, và cuối cùng có thể dẫn đến những khu dân cư tồi tệ hơn khi không có dự án.
XIII.	Đất thay thế, nếu là sự lựa chọn của người bị ảnh hưởng, nên nằm trong vùng lân cận của các vùng đất bị ảnh hưởng bất cứ nơi nào có thể và tương đồng về khả năng sản xuất và tiềm năng. Như một lựa chọn thứ hai , các địa điểm cần được xác định để giảm thiểu sự gián đoạn xã hội của người bị ảnh hưởng ; vùng đất như vậy cũng cần phải tiếp cận được với các dịch vụ và các cơ sở tương tự như các vùng đất bị ảnh hưởng.
XIV.	XIII . Hỗ trợ tái định cư sẽ được cung cấp không chỉ cho những thiệt hại trước mắt, mà còn cho một giai đoạn chuyển tiếp cần thiết để phục hồi sinh kế và mức sống của người bị ảnh hưởng . Sự hỗ trợ đó có thể mang hình thức của công việc ngắn hạn, hỗ trợ sinh hoạt phí, duy trì lương, hoặc các thỏa thuận tương tự.
XV.	Kế hoạch tái định cư phải xem xét nhu cầu của những người dễ bị tổn thương trước những tác động bất lợi của tái định cư (kể cả người nghèo, những người không có quyền hợp pháp về đất đai, dân tộc thiểu số, phụ nữ, trẻ em, người già và người tàn tật) và đảm bảo họ được xem xét trong việc lập phương án tái định cư và biện pháp giảm thiểu. Trợ giúp cần được cung cấp để giúp họ cải thiện tình trạng kinh tế - xã hội của họ

XVI.	Người bị ảnh hưởng sẽ được tham gia vào quá trình phát triển và thực hiện kế hoạch tái định cư.
XVII.	Người bị ảnh hưởng và cộng đồng của họ sẽ được tư vấn về dự án, các quyền và lựa chọn có sẵn cho họ, và đề xuất biện pháp giảm thiểu các tác động bất lợi, và lớn hơn là có thể được tham gia vào các quyết định liên quan đến tái định cư của họ.
XVIII.	Việc hỗ trợ đầy đủ ngân sách sẽ được cam kết đầy đủ và sẵn sàng để trang trải chi phí cho việc thu hồi đất (bao gồm cả các biện pháp bồi thường và phục hồi thu nhập) trong thời gian thực hiện thỏa thuận. Kinh phí cho tất cả các hoạt động tái định cư sẽ do Chính phủ cung cấp.
XIX.	Di dời không thực hiện trước khi cung cấp bồi thường và hỗ trợ khác cần thiết cho tái định cư. Cơ sở hạ tầng công cộng phải được cung cấp đầy đủ trong khu tái định cư trước khi di dời. Thu hồi tài sản, bồi thường và tái định cư và bắt đầu các hoạt động phục hồi sinh kế của người bị ảnh hưởng, sẽ được hoàn thành trước khi bắt kỳ hoạt động xây dựng nào, trừ khi một tòa án ra lệnh trong các trường hợp trung dụng. (Biện pháp khôi phục sinh kế cũng phải được triển khai đúng lúc, nhưng không nhất thiết phải hoàn thành trước khi hoạt động xây dựng, vì các biện pháp này có thể được triển khai liên tục.)
XX.	XIX . Tổ chức và thủ tục hành cho việc chuẩn bị và thực hiện hiệu quả kế hoạch tái định cư sẽ được xác định và ở giai đoạn trước của quá trình; bao gồm việc cung cấp nguồn nhân lực đầy đủ để giám sát, tư vấn, theo dõi việc thu hồi đất và các hoạt động phục hồi sinh kế.
XXI.	XIX . Báo cáo thích hợp (bao gồm cả chức năng kiểm toán và đền bù), giám sát và cơ chế đánh giá , sẽ được xác định và đặt ở vị trí như là một phần của hệ thống quản lý tái định cư. Một nhóm giám sát độc lập sẽ được thuê bởi dự án và sẽ đánh giá quá trình tái định cư và kết quả cuối cùng. Nhóm này có thể bao gồm các tổ chức phi chính phủ đủ điều kiện, các viện nghiên cứu hoặc trường đại học
XXII.	Ngày khóa sổ đủ điều kiện Ngày khóa sổ đủ điều kiện đề cập đến ngày mà trước đó sự chiếm dụng hoặc sử dụng các khu vực dự án làm cho người dân/người sử dụng có cùng điều kiện để được phân loại như là người bị ảnh hưởng và có đủ quyền lợi từ dự án. Trong dự án , ngày khóa sổ cho chủ sở hữu có quyền là những ngày đầu của cuộc khảo sát điều tra dân cư; Tháng năm - tháng sáu, năm 2015). Ngày này đã được chính quyền địa phương công bố cho các thôn bị ảnh hưởng và các thôn đã công bố cho người dân của mình. Ngày khóa sổ nhằm ngăn chặn dòng người không đủ điều kiện cư trú tận dụng các quyền lợi của dự án.

### Nguyên tắc chi phí thay thế

Tất cả bồi thường đất và tài sản ngoài thuộc sở hữu của chủ hộ/chủ cửa hàng, những người đáp ứng ngày khóa sổ sẽ được dựa trên nguyên tắc chi phí thay thế. Chi phí thay thế là số tiền cần thiết để thay thế tài sản bị ảnh hưởng trước khi di dời, không tính khấu hao và không được khấu trừ thuế và/hoặc chi phí giao dịch, cụ thể như sau:

Ví dụ:

- a. Đất sản xuất (nông nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm vườn và lâm nghiệp) dựa trên giá thị trường hiện tại thực tế phản ánh mua bán đất gần đây ở khu vực này, và trong trường hợp không có giá bán gần đây, dựa trên giá bán gần đây tại các địa điểm có thể so sánh với các thuộc tính so sánh, lệ phí và các khoản thuế hoặc trong trường hợp không có giao dịch, dựa trên giá trị sản xuất;
- b. Đất ở theo giá thị trường hiện tại thực tế phản ánh giao dịch mua bán đất gần đây, và trong trường hợp không như bán đất gần đây, dựa trên giá bán gần đây tại các địa điểm có thể so sánh với các thuộc tính so sánh; lệ phí và thuế.
- c. Các quy định của chính quyền địa phương \* để tính toán bồi thường cho nhà cửa, cây trồng và cây sẽ được sử dụng.
- d. Nhà cửa và các công trình liên quan khác trên cơ sở giá thị trường hiện tại thực tế của vật liệu bị ảnh hưởng;
- e. Cây hàng năm tương đương với giá trị thị trường hiện tại của cây trồng tại thời điểm bồi thường;
- f. Đối với cây lâu năm, bồi thường bằng tiền mặt theo giá thay thế mà phải phù hợp với quy định của chính quyền địa phương, nếu có, tương đương với giá trị thị trường hiện tại tùy theo loại và độ tuổi tại thời điểm bồi thường.
- g. Đối với cây lấy gỗ, bồi thường bằng tiền mặt theo giá thay thế mà phải phù hợp với quy định của chính quyền địa phương, nếu có, sẽ tương đương với giá trị thị trường hiện tại cho mỗi loại, tuổi và giá trị sản xuất có liên quan tại thời điểm bồi thường dựa trên đường kính ngang ngực mỗi cây.

## 5.2 Những khác biệt trong chính sách

Những khác biệt trong chính sách liên quan đến thu hồi đất và tái định cư đã được phân tích bằng cách so sánh các Hướng dẫn môi trường JICA và hệ thống pháp luật của Việt Nam. Đối với các dự án trước đây ở Việt Nam, những điểm khác biệt chính hoặc điểm đáng chú ý đã được thảo luận.

Theo quy định tại khoản 2, Điều 87 của Luật Đất đai, dự án là một trong những trường hợp đặc biệt và trong trường hợp này các chính sách được cam kết giữa Chính phủ Việt Nam và các đối tác phát triển cùng với Hướng dẫn môi trường của JICA được áp dụng là chủ yếu.

Bảng 5.2-1 thể hiện thấy kết quả phân tích sự khác biệt liên quan đến thu hồi đất và tái định cư, các biện pháp giải quyết được thể hiện tại bảng này sẽ được áp dụng cho dự án .

**Bảng 5.2-3 Phân tích khác biệt trong chính sách giữa Hướng dẫn môi trường của JICA và Hệ thống pháp luật Việt Nam**

STT	<b>(A) Hướng dẫn của JICA về Đánh giá Môi trường và Xã hội với Chính sách bảo vệ của Ngân hàng Thế giới</b>	<b>(B) Quy định và luật pháp Việt Nam</b>	<b>Khác biệt giữa (A) và (B)</b>	<b>Biện pháp để khắc phục khác biệt</b>
1.	Tái định cư không tự nguyện và mất phương tiện sinh kế có thể tránh được và khả thi bằng việc áp dụng các phương án có thể thực hiện được	Không có thông tin	Hạng mục này không được quy định rõ ràng trong hệ thống pháp luật của Việt Nam	Căn cứ theo Hướng dẫn môi trường của JICA, việc thu hồi đất và tái định cư cần phải tránh và/hoặc giảm thiểu tối đa trong quá trình lựa chọn phương án tuyến, loại kết cấu và các thảo luận khác liên quan đến tái định cư
2.	Khi việc di dời dân cư không thể tránh được, các phương pháp có hiệu quả nhằm giảm thiểu tối đa ảnh hưởng và đền bù mất mát cần được tiến hành	Không có thông tin	Hạng mục này không được quy định rõ ràng trong hệ thống pháp luật của Việt Nam	
3.	Người dân trong diện tái định cư không tự nguyện và những người bị ảnh hưởng hoặc mất phương tiện sinh kế sẽ được hỗ trợ và đền bù thỏa đáng. Vì thế họ có thể nâng cao hoặc ít nhất giữ được mức sống, cơ hội thu nhập và năng suất như thời kỳ trước khi có Dự án	Khoản 1 Điều 83 của Luật Đất đai quy định rằng tất cả người có đất bị thu hồi sẽ được Nhà nước xem xét để hỗ trợ trong đó bao gồm các biện pháp ổn định đời sống, sản xuất và phát triển của họ.  Điều 85 của Luật Đất đai quy định rằng "trong các khu tái định cư tập trung, cơ sở hạ tầng phải được phát triển đồng bộ, bảo đảm tiêu chuẩn xây dựng và các quy định và phù hợp với các điều kiện, phong tục tập quán của từng vùng và khu vực".	Mục này không được quy định đầy đủ trong hệ thống pháp luật Việt Nam. Khoản 1 Điều 83 của Luật Đất đai đề cập đến sự hỗ trợ của Nhà nước đối với sự ổn định sinh kế và Điều 85 của Luật Đất đai đòi hỏi phải cung cấp cơ sở hạ tầng cơ bản ở khu tái định cư. Tuy nhiên, nó không được quy định người bị ảnh hưởng có thể cải thiện hoặc ít nhất khôi phục mức sống của họ, cơ hội thu nhập và trình độ sản xuất như trước khi có dự án.	Dựa trên Hướng dẫn môi trường của JICA, Kế hoạch hành động tái định cư (RAP) đảm bảo "nâng cao hoặc ít nhất khôi phục điều kiện sinh sống, thu nhập và mức sản xuất như trước khi có Dự án" bằng cách sử dụng ma trận quyền lợi.

STT	(A) Hướng dẫn của JICA về Đánh giá Môi trường và Xã hội với Chính sách bảo vệ của Ngân hàng Thế giới	(B) Quy định và luật pháp Việt Nam	Khác biệt giữa (A) và (B)	Biện pháp để khắc phục khác biệt
4.	Việc đền bù cần dựa trên giá thay thế toàn diện nhiều nhất có thể	<p>[Đất] Nguyên tắc bồi thường đất đai được ghi rõ tại Điều 74 của Luật Đất đai trong đó có nói rằng "giá đất cụ thể" được áp dụng để tính toán số tiền bồi thường. Giá đất cụ thể được quy định tại Điều 114 và khoản 4 e) Điều 114 của Luật Đất đai, trong đó nói rằng giá đất cụ thể được sử dụng như một cơ sở cho số tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất. Đối với đất nông nghiệp đã được sử dụng trước 1 tháng 7 năm 2004, người sử dụng đất là hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận hoặc không đủ điều kiện để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất theo Luật Đất đai, khoản 2 Điều 77 của Luật Đất đai nói rằng việc bồi thường phải được thực hiện đối với diện tích đất thực tế sử dụng và không vượt quá hạn mức giao đất nông nghiệp quy định tại Điều 129 (ví dụ: Không quá 02 ha cho mỗi loại đất).</p> <p>[Kết cấu] khoản 1 và khoản 3 Điều 89 của Luật Đất đai quy định rằng "số tiền bồi thường tương đương với giá trị của công trình xây dựng mới với các tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương theo quy</p>	<p>[Đất] Không rõ ràng trong khái niệm "Giá thị trường" và "giá thay thế" trong Hướng dẫn môi trường JICA, Ngoài ra, tính hợp lệ trên đất nông nghiệp là khác nhau trong một số trường hợp quy định tại Điều 77 của Luật Đất đai</p> <p>[Kết cấu] Không rõ ràng khái niệm "Giá trị công trình mới tương đương ..." có cùng một ý nghĩa với "giá thay thế" trong Hướng dẫn môi trường JICA hay không.</p>	Khảo sát giá thay thế (RCS) được tiến hành dựa trên các tiêu chuẩn của Hướng dẫn môi trường JICA (định nghĩa của Ngân hàng Thế giới và cấp tiêu chuẩn). Kết quả được so sánh với đơn giá chính thức của Nhà nước để xác định tính hợp lệ. Kết quả phải được tôn trọng cho kế hoạch tương lai về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư trong quy trình của Việt Nam. Nếu có những trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 77 hoặc khoản 2 Điều 89 của Luật Đất đai, đền bù và hỗ trợ nên được áp dụng khái niệm của Hướng dẫn môi trường JICA.



STT	(A) Hướng dẫn của JICA về Đánh giá Môi trường và Xã hội với Chính sách bảo vệ của Ngân hàng Thế giới	(B) Quy định và luật pháp Việt Nam	Khác biệt giữa (A) và (B)	Biện pháp để khắc phục khác biệt
		định của pháp luật". Tuy nhiên, các trường hợp quy định tại khoản 2, người bị ảnh hưởng, trừ các trường hợp được minh họa tại khoản 1 không được đề cập rõ "bồi thường theo chi phí thay thế".		
5.	Đền bù và các biện pháp hỗ trợ phải được ưu tiên tiến hành trước khi di dời	Điều 53 của Luật Đất đai quy định rằng "Việc Nhà nước quyết định giao đất, thuê đất đối với đất đang có người sử dụng cho người khác chỉ được thực hiện sau khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định thu hồi đất theo quy định của Luật này và phải thực hiện xong việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của pháp luật đối với trường hợp phải giải phóng mặt bằng"	Không có sự khác biệt	Việc đền bù, hỗ trợ, khu tái định cư cần được chuẩn bị hoàn thành trước khi di dời.
6.	Đối với các dự án TĐC không tự nguyện có quy mô lớn, Kế hoạch hành động TĐC phải được chuẩn bị và công bố rộng rãi cho người dân	Không có quy định nào về việc chuẩn bị phương án hành động TĐC trong thời điểm tiến hành nghiên cứu tiền khả thi hoặc rà soát về môi trường bởi các đối tác phát triển. Kế hoạch thu hồi đất được chuẩn bị dựa trên Luật đất đai và các Thông tư, Nghị định liên quan sau khi có quyết định thu hồi	Hạng mục này không được quy định đầy đủ trong hệ thống luật Việt Nam	Kế hoạch hành động tái định cư (RAP) được phát triển tuân thủ theo Hướng dẫn môi trường của JICA
7.	Về việc chuẩn bị Kế hoạch hành động TĐC, các cuộc tham vấn cộng đồng cần được tổ chức với sự tham gia của những người bị ảnh hưởng và cộng đồng dựa trên những thông tin đầy đủ được thông báo trước	Điều 69 trong Luật Đất đai quy định tham vấn cộng đồng trong giai đoạn lập kế hoạch và thực hiện	Không có	Không yêu cầu

STT	(A) Hướng dẫn của JICA về Đánh giá Môi trường và Xã hội với Chính sách bảo vệ của Ngân hàng Thế giới	(B) Quy định và luật pháp Việt Nam	Khác biệt giữa (A) và (B)	Biện pháp để khắc phục khác biệt
8.	Khi tổ chức các cuộc tham vấn cộng đồng, các biểu mẫu thông tin giải thích cần được cung cấp và dễ hiểu đối với những người dân bị ảnh hưởng		Ngôn ngữ sử dụng trong các cuộc tham vấn cộng đồng không được quy định trong hệ thống luật pháp Việt Nam	Theo Hướng dẫn môi trường JICA, các cuộc tham vấn cộng đồng cần được tiến hành bằng ngôn ngữ mà người dân có thể hiểu được
9.	Việc tham gia của những thành phần thích hợp trong số người dân bị ảnh hưởng cần được xúc tiến trong kế hoạch thực hiện và giám sát Kế hoạch hành động TĐC		Hạng mục này không được quy định trong giai đoạn giám sát	Dựa trên Hướng dẫn môi trường JICA, trong trường hợp các dự án loại A, Hội tham vấn cộng đồng cần được tổ chức ít nhất hai lần, vào thời điểm của dự thảo xác định phạm vi dự án và tại thời điểm dự thảo báo cáo, bổ sung bằng các cuộc họp nhóm tập trung như các bộ phận của người dân tham gia trong giai đoạn lập kế hoạch. Ngoài các cuộc họp đã đề cập ở trên, Kế hoạch hành động TĐC đề xuất thúc đẩy sự tham gia của người dân trong giai đoạn giám sát cũng như giai đoạn thực hiện.
10.	Cơ chế khiếu nại phù hợp và công khai phải được thiết lập cho những người bị ảnh hưởng và cộng đồng của họ	Không có thông tin	Hạng mục này không được quy định trong hệ thống luật pháp Việt Nam	Dựa trên Hướng dẫn môi trường JICA, cơ chế giải quyết khiếu nại được thực hiện trong RAP

STT	<b>(A) Hướng dẫn của JICA về Đánh giá Môi trường và Xã hội với Chính sách bảo vệ của Ngân hàng Thế giới</b>	<b>(B) Quy định và luật pháp Việt Nam</b>	<b>Khác biệt giữa (A) và (B)</b>	<b>Biện pháp để khắc phục khác biệt</b>
11.	Người bị ảnh hưởng sẽ được xác định và ghi nhận càng sớm nhất có thể để thiết lập điều kiện của họ thông qua khảo sát cơ bản ban đầu (bao gồm cả điều tra dân số phục vụ ngày kết thúc quyết định bồi thường, kiểm kê tài sản, và khảo sát kinh tế xã hội), tốt nhất là ở giai đoạn hình thành dự án, để ngăn chặn một làn sóng tiếp theo của những người xâm phạm người khác với mục đích có được lợi ích	Sau khi Nhà nước phê duyệt dự án với quyết định thu hồi đất của UBND, một cuộc khảo sát cụ thể (DMS) sẽ được tiến hành	Ở giai đoạn đầu, hoặc trong giai đoạn nghiên cứu khả thi trước khi dự án được chính thức thông qua, ngày kết thúc quyết định bồi thường không được công bố rõ ràng. Thời gian quyết định thu hồi đất được coi là ngày kết thúc quyết định bồi thường theo như các trường hợp trong quá khứ	Căn cứ Hướng dẫn môi trường JICA, ngày kết thúc quyết định bồi thường được giải thích trong cuộc họp tham vấn cộng đồng lần 1.
12.	Quyền lợi hợp pháp bao gồm, những người bị ảnh hưởng những người có quyền hợp pháp về đất (bao gồm quyền sử dụng đất theo phong tục và truyền thống được công nhận theo pháp luật), những người bị ảnh hưởng không có quyền hợp pháp về đất đai tại thời điểm điều tra dân số nhưng có khiếu nại về đất và tài sản mà người bị ảnh hưởng không có quyền hợp pháp được công nhận đất và tài sản mà họ đang chiếm giữ.	Điều 82 của Luật Đất đai quy định rằng việc sử dụng đất bất hợp pháp có thể được Nhà nước thu hồi mà không bồi thường. Khoản 2 Điều 92 của Luật Đất đai quy định đất đai thuộc tài sản bất hợp pháp có thể thu hồi mà không cần bồi thường. Khoản 2 Điều 77 của Luật Đất đai, Nhà nước không đền bù người sử dụng đất vi phạm pháp luật đất đai, xây dựng tại Điều 64 của Luật Đất đai, và chủ sở hữu đất đai tài sản gắn liền trái phép, và người sử dụng đất không đăng ký đất nông nghiệp sau ngày 01 tháng 7 năm 2004. Điều 88 và Điều 92 của Luật Đất đai không cho phép bồi thường cho chủ sở hữu không hợp pháp của các tài sản gắn liền với đất.	Hạng mục này có những sự khác biệt về sự hợp pháp của trường hợp hợp pháp và các trường hợp bất hợp pháp. Ngoài ra, không phải là chắc chắn rằng các khoản 1 a) của Điều 83 của Luật Đất đai: "Khi Nhà nước thu hồi đất, ngoài việc được bồi thường theo quy định của Luật này, người sử dụng đất cũng được xem xét để nhận được hỗ trợ từ Nhà nước;" "có thể áp dụng đối với việc hỗ trợ người bị ảnh hưởng không chính thức ngay cả trong trường hợp đó họ không có đủ điều kiện để được bồi thường.	Dựa trên Hướng dẫn môi trường JICA, quyền lợi thích hợp được thảo luận trong Kế hoạch hành động TĐC (RAP) cho cả hai trường hợp chính thức và không chính thức. Về nguyên tắc, cả hai trường hợp định cư chính thức và phi chính thức đều hội đủ điều kiện để được bồi thường và các điều kiện khác, bao gồm cả các trợ giúp, quyền chuyển nơi ở đến các khu tái định cư, vv

STT	(A) Hướng dẫn của JICA về Đánh giá Môi trường và Xã hội với Chính sách bảo vệ của Ngân hàng Thế giới	(B) Quy định và luật pháp Việt Nam	Khác biệt giữa (A) và (B)	Biện pháp để khắc phục khác biệt
		Điều 94 và Điều 157 của Luật Đất đai bao gồm bồi thường cho những thiệt hại gây ra bởi việc sử dụng đất đai hạn chế và thiệt hại về tài sản gắn liền với đất trong trường hợp hạn chế do thiết lập hành lang an toàn, nhưng chỉ dành cho người sử dụng đất được công nhận về mặt pháp lý.		
13.	Nên dành sự ưu tiên cho chiến lược tái định cư trên đất liền đối với những người phải di dời có sinh kế trên đất liền.	Điều 74 của Luật Đất đai đề cập đến nguyên tắc bồi thường "đất đổi đất". Trong trường hợp chuẩn bị khu tái định cư, Điều 85 của Luật Đất đai nhắc đến các cơ sở hạ tầng cần thiết và cân nhắc sự hài hòa với các xã xung quanh.	Hạng mục này không có khác biệt	Người bị ảnh hưởng sẽ được lựa chọn bồi thường dựa trên Kế hoạch hành động TĐC (RAP) để chọn "đất đổi đất" hoặc "tiền đổi đất".
14.	Hỗ trợ cho thời gian chuyển đổi (giữa di dời và khôi phục sinh kế)	Điều 84 của Luật Đất đai quy định một số hình thức hỗ trợ cho sự gián đoạn kinh doanh và phục hồi sinh kế. Tuy nhiên, chủ sở hữu chưa đăng ký của cơ cấu thương mại / kinh doanh và chi phí của việc tái thiết lập các hoạt động kinh doanh của họ, mất thu nhập ròng trong thời gian chuyển đổi, và chi phí chuyển nhượng và tái xây dựng nhà máy, máy móc, vv là không đủ điều kiện để được bồi thường.	Những trường hợp không đăng ký và thời gian chuyển tiếp không được quy định trong hệ thống luật pháp	Kế hoạch hành động TĐC (RAP) có thể sẽ giải quyết cả những trường hợp không đăng ký và có đền bù cho việc gián đoạn kinh doanh, khôi phục thu nhập ở giai đoạn đầu, hoặc bất cứ hỗ trợ nào khác được tính đến

STT	<b>(A) Hướng dẫn của JICA về Đánh giá Môi trường và Xã hội với Chính sách bảo vệ của Ngân hàng Thế giới</b>	<b>(B) Quy định và luật pháp Việt Nam</b>	<b>Khác biệt giữa (A) và (B)</b>	<b>Biện pháp để khắc phục khác biệt</b>
15.	Điều đặc biệt chú ý là phải thanh toán cho nhu cầu của các nhóm dễ bị tổn thương trong số những người phải di dời, đặc biệt là những người sống dưới mức nghèo, không có đất, người già, phụ nữ và trẻ em, người dân tộc thiểu số vv	Không có quy định rõ ràng về chính sách đặc biệt cho nhóm dễ bị tổn thương ngoại trừ Điều 27 Luật đất đai quy định về phí sử dụng đất và cấp đất	Hạng mục này không được quy định trong hệ thống luật pháp Việt Nam	Dựa trên đánh giá nhu cầu qua các cuộc họp tham vấn cộng đồng, các cuộc điều tra kinh tế xã hội, các cuộc họp nhóm tập trung vv, quan tâm đặc biệt cho các nhóm dễ bị tổn thương, chẳng hạn như các hộ gia đình có trụ cột là phụ nữ, người tàn tật, người già, người nghèo, và vv được thảo luận và phản ánh trong Kế hoạch hành động TĐC (RAP).
16.	Đối với các dự án đòi hỏi việc thu hồi đất và tái định cư không tự nguyện của ít hơn 200 người, cần chuẩn bị kế hoạch hành động TĐC vắn tắt.	Không có yêu cầu chuẩn bị Kế hoạch hành động TĐC vắn tắt đối với mức yêu cầu trong Hướng dẫn môi trường JICA	Hạng mục này không được quy định trong hệ thống luật pháp Việt Nam	Căn cứ theo Hướng dẫn môi trường JICA, Kế hoạch hành động TĐC vắn tắt cần được chuẩn bị theo điều kiện quy định
17.	Hệ thống giám sát nội bộ và từ phía ngoài phải được lập ra và thực hiện đúng	Điều 13 Luật đất đai quy định về giám sát tổng thể và đánh giá nhưng không nhắc đến TĐC một cách cụ thể	Hạng mục này không được quy định trong hệ thống luật pháp Việt Nam	Căn cứ theo Hướng dẫn môi trường JICA, khung giám sát được thực hiện bởi giám sát nội bộ, giám sát từ phía ngoài và đánh giá được lập ra trong Kế hoạch hành động TĐC (RAP)

## **6. CHÍNH SÁCH BỒI THƯỜNG, ĐIỀU KIỆN VÀ QUYỀN LỢI**

### **6.1 Chính sách bồi thường**

Chính sách chủ yếu về thu hồi đất và tái định cư không tự nguyện dựa trên Hướng dẫn Môi trường JICA và chính sách của JICA được mô tả trong Bảng 5.1-3. Chính sách bồi thường của dự án phải tuân thủ chính sách này.

Người bị ảnh hưởng (BAH) bởi Dự án, người có tài sản hoặc cư trú trong phạm vi lấy đất của dự án trước ngày khóa sổ có quyền được bồi thường cho thiệt hại của họ. Những người bị mất thu nhập và / hoặc sinh kế đủ điều kiện được hưởng hỗ trợ phục hồi sinh kế dựa trên các tiêu chí đủ điều kiện theo quy định của dự án khi tham vấn với người BAH. Nếu khi kết thúc dự án, sinh kế được chứng minh là không thể phục hồi đến mức độ trước khi có dự án, các biện pháp bổ sung sẽ được xem xét. Chính sách nguyên tắc về thu hồi đất và tái định cư không tự nguyện dựa trên Hướng dẫn Môi trường JICA và chính sách của JICA được mô tả trong Bảng 5.1-3. Chính sách bồi thường của dự án phải tuân thủ chính sách này.

- Các mức bồi thường sẽ được xác định dựa trên kết quả thẩm định độc lập đối với đất/cây/tài sản (gắn liền với đất) cùng thời điểm và thông qua tham vấn. Tất cả các phí và thuế chuyển nhượng đất/nhà sẽ được miễn hoặc được bao gồm trong một gói bồi thường đất và nhà/công trình hay doanh nghiệp. Chính quyền địa phương sẽ đảm bảo rằng người bị ảnh hưởng lựa chọn tự tái định cư có được quyền sở hữu tài sản cần thiết và chứng nhận chính thức (mà không mất thêm chi phí phát sinh) tương đương với các gói tương tự được cung cấp cho những người chọn di chuyển đến khu tái định cư dự án.
- Đất đai sẽ được bồi thường theo hình thức "đất đổi đất", hoặc bằng tiền mặt, tùy theo sự lựa chọn của người bị ảnh hưởng bất cứ khi nào có thể. Sự lựa chọn "đất đổi đất" phải được cung cấp cho những người mất đất sản xuất từ 30% diện tích trở lên. Nếu đất không có sẵn, Ban QLDA phải đảm bảo rằng đó là tình hình thực tế. Những người mất từ 30% diện tích đất trở lên sẽ phải được hỗ trợ để khôi phục sinh kế. Các nguyên tắc tương tự cũng được áp dụng cho những người nghèo và dễ bị tổn thương mất từ 10% diện tích đất sản xuất trở lên.
- Người bị ảnh hưởng mà mong muốn "đất đổi đất" sẽ được cung cấp các lô đất có sản lượng sản xuất tương đương với vùng đất bị mất hoặc một lô đất tiêu chuẩn trong một khu dân cư mới gần đó cho đất ở và bù trừ bằng tiền cho sự khác biệt giữa đất bị mất của họ và các thửa đất được cung cấp. Khu tái định cư sẽ được lựa chọn sao cho phù hợp và thực hiện tham vấn với người bị ảnh hưởng. Tất cả các cơ sở hạ tầng cơ bản sẽ được trang bị, chẳng hạn như đường trải nhựa, vỉa hè, hệ thống thoát nước, cấp nước,

điện, đường dây điện thoại.

- Người bị ảnh hưởng lựa chọn "bồi thường bằng tiền" sẽ được bồi thường bằng tiền theo giá thay thế đầy đủ. Những người bị ảnh hưởng sẽ được hỗ trợ phục hồi sinh kế và tự sắp xếp để di dời.
- Tất cả các khu dân cư, thương mại, hoặc các công trình khác sẽ được bồi thường với chi phí thay thế, trong đó không khấu trừ giá trị hao mòn của công trình và không khấu trừ vật liệu có thể tận dụng lại. Các công trình sẽ được thẩm định riêng rẽ. Phải áp dụng hạng cao nhất trong nhóm đối với mỗi loại công trình (không phải là thấp nhất).
- Ngoài việc bồi thường theo giá thay thế cho nhà cửa, đất đai và các tài sản khác, những người bị ảnh hưởng sẽ được cung cấp sự hỗ trợ đầy đủ (bao gồm cả hỗ trợ di chuyển) để vận chuyển đồ đạc cá nhân và tài sản,
- Bồi thường và hỗ trợ phục hồi sinh kế phải được cung cấp cho mỗi người bị ảnh hưởng ít nhất 30 ngày trước khi thu hồi tài sản đối với những người không phải di dời và 60 ngày đối với những người phải di dời. Trường hợp ngoại lệ cần được áp dụng đối với các nhóm dễ bị tổn thương vì họ có thể cần nhiều thời gian hơn.
- Khi kết thúc dự án, nếu thấy rằng đời sống không được phục hồi bằng mức trước khi có dự án, các biện pháp bổ sung sẽ được xem xét.
- Các dịch vụ tài chính (như là cho vay hoặc tín dụng) sẽ được cung cấp cho người bị ảnh hưởng nếu cần thiết. Số tiền trả góp và tiến độ trả nợ sẽ nằm trong khả năng chi trả của người bị ảnh hưởng.
- Các hỗ trợ bổ sung, chẳng hạn như hỗ trợ phục hồi kinh tế, đào tạo và các hình thức hỗ trợ khác cần được cung cấp cho các hộ BAH mất nguồn thu nhập, đặc biệt là các nhóm dễ bị tổn thương để nâng cao khả năng họ đối với việc phục hồi sinh kế và phát triển trong tương lai.
- Mức độ các tiện ích cộng đồng và tài nguyên trước khi di dời sẽ được duy trì hoặc nâng cao hơn ở khu tái định cư.
- Do có một số ngôi mộ nằm trong khu vực ruộng lúa và thờ cúng tại một số ngôi nhà cụ thể trong vùng dự án, việc hỗ trợ cho cúng lễ theo phong tục cũng cần được xem xét cũng như bồi thường thiệt hại về vật chất và/hoặc di dời.

## **6.2 Tiêu chuẩn đủ điều kiện**

### **6.2.1 Người bị ảnh hưởng bởi Dự án**

Người bị ảnh hưởng trực tiếp bởi Dự án thông qua việc bị mất đất đai, nhà ở, các công trình khác, doanh nghiệp, tài sản hoặc khả năng tiếp cận với nguồn tài nguyên, cụ thể là:

- Những người sở hữu đất nông nghiệp bị ảnh hưởng (tạm thời hoặc vĩnh viễn) bởi Dự án;
- Những người sở hữu đất ở/nhà cửa bị ảnh hưởng (tạm thời hoặc vĩnh viễn) bởi Dự án;
- Những người thuê nhà bị ảnh hưởng (tạm thời hoặc vĩnh viễn) bởi Dự án;
- Những người sở hữu doanh nghiệp, địa điểm kinh doanh sản xuất bị ảnh hưởng (tạm thời hoặc vĩnh viễn) bởi Dự án;
- Những người sở hữu hoa màu (hàng năm và lâu năm)/cây cối bị ảnh hưởng một phần hoặc toàn bộ bởi Dự án;
- Những người sở hữu tài sản khác hoặc quyền tiếp cận các tài sản này bị ảnh hưởng một phần hoặc toàn bộ bởi Dự án; và
- Những người có đời sống bị tác động (tạm thời hoặc vĩnh viễn) do việc hạn chế tiếp cận vào khu vực được bảo vệ bởi Dự án.
- Tài sản thuộc sở hữu cộng đồng, tài sản tập thể, doanh nghiệp, bất kỳ tổ chức chính phủ và tư nhân nào có sở hữu tài sản, bị ảnh hưởng tới phương thức sản xuất và đời sống do thu hồi đất, hạn chế tiếp cận, hay bị bất kỳ tác động trực tiếp/gián tiếp nào khác bởi Dự án.

### **6.2.2 Nhóm dễ bị tổn thương**

Dựa trên khảo sát kinh tế xã hội ban đầu, nhóm bị tổn thương bao gồm những đối tượng như sau:

- Hộ nghèo và rất nghèo được xác định bởi kết quả điều tra toàn quốc;
- Chủ sở hữu đất nghèo có ít đất sản xuất (được xác định bởi hạn mức đất nông nghiệp tối thiểu tại khu vực Dự án).
- Hộ gia đình và cá nhân có điều kiện kinh tế ổn định là bị ảnh hưởng nặng nề do ít nhất 10 % phương tiện sản xuất của họ bị ảnh hưởng bởi dự án.
- Người bị ảnh hưởng khác được xác định bởi Ban quản lý dự án và những người có thể không được bảo vệ do chính sách về quyền sở hữu và bồi thường đất đai của quốc gia; hoặc là



- Bất kỳ nhóm nào khác được nhận dạng bổ sung từ khảo sát kinh tế xã hội và tham vấn cộng đồng

### 6.2.3 Giới tính

Những cân nhắc về vấn đề giới tính nên được quan tâm trong quá trình thực hiện dự án như sau:

- Thông qua Khảo sát kiểm đếm chi tiết, chương trình phục hồi thu nhập, quá trình chuẩn bị khu tái định cư và bất kỳ cơ hội tham vấn cộng đồng nào, tiếng nói của phụ nữ cần phải được lắng nghe để biết được quyền và lựa chọn của họ.
- Đại diện Hội Phụ nữ nên được mời tham dự vào quá trình tham vấn cộng đồng cũng như quá trình khiếu nại đền bù.
- Các hộ gia đình có phụ nữ làm chủ sẽ được khuyến khích và hỗ trợ để tham gia đầy đủ trong việc lập kế hoạch và triển khai các chương trình phục hồi thu nhập cũng như hỗ trợ khác.
- Trong quá trình thực hiện và vận hành Dự án cần xem xét ưu tiên tạo ra các việc làm phù hợp với phụ nữ.

### 6.3 Quyền lợi

Các điều kiện để được hưởng bồi thường được xác định bởi các tiêu chí sở hữu tài sản :

- Những người có quyền hợp pháp đối với đất (bao gồm cả quyền lợi theo phong tục tập quán và truyền thống được ghi nhận bởi luật pháp quốc gia. Trong quá trình xem xét, các tài liệu ghi lại khoảng thời gian họ đã sử dụng đất hoặc các tài sản gắn liền với đất là cần thiết);
- Những người không có quyền hợp pháp về đất đai tại thời điểm điều tra dân số bắt đầu, nhưng có quyền với đất hoặc tài sản được cấp với điều kiện là quyền đó được công nhận theo luật pháp của quốc gia hoặc được công nhận thông qua quá trình thẩm định trong kế hoạch tái định cư;
- Những người không có quyền được công nhận hợp pháp hoặc quyền đối đất mà họ đang chiếm giữ.

Những người thuộc nhóm (i) và (ii) được bồi thường cho đất họ bị mất và hỗ trợ khác. Những người thuộc nhóm (iii) được hỗ trợ tái định cư thay cho bồi thường đối với đất mà họ chiếm giữ và hỗ trợ khác khi cần thiết để đạt được các mục tiêu đặt ra trong chính sách này, nếu họ chiếm giữ các khu vực dự án trước ngày khóa sổ kiểm kê và được JICA chấp nhận. Người

nào lần chiếm khu vực Dự án sau ngày khóa sổ kiểm kê thì không được nhận bồi thường hay bất kỳ hình thức hỗ trợ nào. Tất cả những người thuộc nhóm (i), (ii), hoặc (iii) được bồi thường cho những thiệt hại về tài sản (không phải là đất) thuộc sở hữu hoặc đang sử dụng.

Dựa trên phân tích sự khác biệt trong chính sách tái định cư và khảo sát hiện trường, quyền lợi của người bị ảnh hưởng được trình bày trong ma trận quyền lợi tại bảng 6.3-1.

Loại ảnh hưởng/tác động	Người có quyền / Mức độ tác động	Quyền lợi được hưởng	Tổ chức thực hiện
<p><b>1. Đất sản xuất</b> (Đất nông nghiệp, đất vườn, ao,...) nằm trong hoặc ngoài phạm vi diện tích đất ở.</p>	<p><b>1.1. Ảnh hưởng &lt;30 % tổng diện tích đất hoặc &lt;10% đối với nhóm dễ bị tổn thương</b></p> <p>Diện tích đất còn lại của lô bị ảnh hưởng vẫn đủ điều kiện sử dụng hoặc đáp ứng khả năng sinh lợi cho người sử dụng.</p>	<p><u>1.1.1 Người có quyền sử dụng đất (QSDĐ) hợp pháp*</u></p> <p>1) Bồi thường bằng tiền mặt theo giá thay thế, (không tính thuế và chi phí giao dịch) cho diện tích bị ảnh hưởng.</p> <p>* Bao gồm những người có QSDĐ và người có đủ điều kiện được chứng nhận quyền sử dụng đất theo luật đất đai</p> <p>2) Phương án đền bù đất có thể được thực hiện khi người có QSDĐ yêu cầu</p> <p>3) Đền bù bằng tiền mặt cho các công trình, hoa màu, cây cối, và các tài sản khác trên đất đền bù theo đúng giá thay thế.</p> <p><u>1.1.2 Người sử dụng đất có QSDĐ tạm thời hoặc thuê đất</u></p> <p>1) Bồi thường bằng tiền mặt tương ứng với chi phí đầu tư còn lại trên đất bị ảnh hưởng</p> <p>2) Đền bù bằng tiền mặt cho các công trình, hoa màu, cây cối, và các tài sản khác trên đất đền bù theo đúng giá thay thế.</p> <p><u>1.1.3 Người sử dụng đất không được công nhận QSDĐ</u></p> <p>1) Người bị ảnh hưởng sẽ nhận được hỗ trợ tương ứng với 30%-100% giá thay thế cho phần diện tích đất bị ảnh hưởng.</p> <p>2) Đất nông nghiệp sử dụng trước ngày 1/7/2004 sẽ được bồi thường theo Điều 77.2 của Luật Đất đai.</p> <p>3) Trong trường hợp những người bị ảnh hưởng sử dụng đất công nằm trong khu vực bị thu hồi phục vụ dự án thì khi chuyển giao đất cho chính quyền họ sẽ không được bồi thường đối với diện tích đất công</p>	<p>- Các hộ dân phải được thông báo trước ít nhất 90 ngày trước khi bị thu hồi đất.</p> <p>- Chủ sử dụng đất sẽ bàn giao trong vòng 20 ngày kể từ khi được chi trả đầy đủ chi phí bồi thường.</p>

Loại ảnh hưởng/tác động	Người có quyền / Mức độ tác động	Quyền lợi được hưởng	Tổ chức thực hiện
		<p>này nhưng được bồi thường đối với công trình, hoa màu và cây cối theo 100% giá thay thế.</p>	
	<p><b>1.2. Ảnh hưởng &gt;30% hoặc &gt;10% đối với nhóm dễ bị tổn thương (DBTT)</b></p>	<p><u>1.2.1 Người có quyền sử dụng đất (QSDD) hợp pháp*</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Bồi thường đất nên là phương án ưu tiên.</li> <li>2) Nếu không có sẵn đất, hoặc theo yêu cầu của những người bị ảnh hưởng, có thể bồi thường bằng tiền mặt với giá thay thế.</li> <li>3) Những người bị ảnh hưởng sẽ nhận được các biện pháp phục hồi bổ sung nhằm phục hồi những nguồn thu nhập bị mất.</li> <li>4) Đề bù bằng tiền mặt cho các công trình, hoa màu, cây cối, và các tài sản khác trên đất đền bù theo đúng giá thay thế.</li> </ol> <p>* Bao gồm những người có QSDD và người có đủ điều kiện được chứng nhận quyền sử dụng đất theo luật đất đai</p> <p><u>1.2.2 Người sử dụng đất có QSDD tạm thời hoặc thuê đất</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Bồi thường bằng tiền mặt tương ứng với chi phí đầu tư còn lại trên đất bị ảnh hưởng</li> <li>2) Đề bù bằng tiền mặt cho các công trình, hoa màu, cây cối, và các tài sản khác trên đất đền bù theo đúng giá thay thế</li> <li>3) Những người bị ảnh hưởng sẽ nhận được các biện pháp phục hồi bổ sung nhằm phục hồi những nguồn thu nhập bị mất.</li> </ol> <p><u>1.2.3 Người sử dụng đất không được công nhận QSDD</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Người bị ảnh hưởng sẽ nhận được hỗ trợ tương ứng với 30%-100% giá thay thế cho phần diện tích đất bị ảnh hưởng.</li> <li>2) Đất nông nghiệp sử dụng trước ngày 1/7/2004 sẽ được bồi thường theo</li> </ol>	

Loại ảnh hưởng/tác động	Người có quyền / Mức độ tác động	Quyền lợi được hưởng	Tổ chức thực hiện
		Điều 77.2 của Luật Đất đai. 3) Trong trường hợp những người bị ảnh hưởng sử dụng đất công nằm trong khu vực bị thu hồi phục vụ dự án thì khi chuyển giao đất cho chính quyền họ sẽ không được bồi thường đối với diện tích đất công này nhưng được bồi thường đối với công trình, hoa màu và cây cối theo 100% giá thay thế.	
<b>2. Đất ở</b>	<b>2.1. Ảnh hưởng một phần, không phải di dời</b> (Phần diện tích đất còn lại vẫn có thể tiếp tục sử dụng, không yêu cầu di dời)  Diện tích còn lại > 20 m <sup>2</sup> ở khu đô thị và > 40 m <sup>2</sup> ở khu nông thôn	1) Diện tích còn lại > 20 m <sup>2</sup> ở khu đô thị và > 40 m <sup>2</sup> ở khu nông thôn (i) giá thay thế đối với người sử dụng đất có quyền hợp pháp hoặc quyền được luật pháp công nhận; (ii) hỗ trợ tiền mặt cho người sử dụng đất không được công nhận quyền sử dụng đất. 2) Diện tích còn lại < 20 m <sup>2</sup> ở khu đô thị và < 40 m <sup>2</sup> ở khu nông thôn Trong trường hợp này, chủ đầu tư sẽ thực hiện đền bù cũng như hỗ trợ cho các khu vực bị ảnh hưởng bởi dự án 3) Nếu những người bị ảnh hưởng phải xây lại nhà, họ sẽ nhận được một khoản trợ cấp tiền thuê nhà trong 3 tháng để có thời gian cần thiết để xây lại ngôi nhà của họ.	- Các hộ dân phải được thông báo trước ít nhất 180 ngày trước khi bị thu hồi đất.  - Chủ sử dụng đất sẽ bàn giao trong vòng 20 ngày kể từ khi được chi trả đầy đủ chi phí bồi thường.
	<b>2.2. Hộ phải di dời</b>	<u>2.2.1 Người sử dụng đất có QSDĐ hợp pháp hoặc quyền được luật pháp công nhận</u> - Một lô đất trong khu tái định cư hoặc căn hộ sẽ được cung cấp. Họ sẽ có quyền sử dụng đất đầy đủ hoặc quyền sở hữu căn hộ mà không có chi phí nào khác phát sinh. Hoặc bồi thường bằng tiền mặt theo giá thay thế đầy đủ cộng với số tiền tương đương với giá trị của các khoản đầu tư cơ sở hạ tầng được tính bình quân cho mỗi hộ gia đình ở một khu tái định cư.  - Quá trình bồi thường cho một lô đất/căn hộ cho người bị ảnh hưởng hợp pháp và có quyền tại khu tái định cư như sau :	- Các hộ bị ảnh hưởng phải được thông báo trước ít nhất 180 ngày trước khi bị thu hồi đất.  - Chủ sử dụng đất sẽ bàn giao trong vòng 20 ngày kể từ khi được chi trả đầy đủ chi phí bồi thường.

Loại ảnh hưởng/tác động	Người có quyền / Mức độ tác động	Quyền lợi được hưởng	Tổ chức thực hiện
		<ul style="list-style-type: none"> <li>➢ Nếu giá của lô đất/căn hộ tối thiểu tại khu vực mới cao hơn giá trị đất bị ảnh hưởng, người bị ảnh hưởng sẽ được nhận lô đất/căn hộ mới mà không phải chi trả thêm chi phí nào khác;</li> <li>➢ Nếu giá của lô đất/căn hộ tại khu vực mới ngang bằng với giá trị đất bị ảnh hưởng, người bị ảnh hưởng sẽ được nhận lô đất/căn hộ mới mà không kèm theo chênh lệch nào khác;</li> <li>➢ Nếu giá của lô đất/căn hộ tại khu vực mới thấp hơn giá trị đất bị ảnh hưởng, người bị ảnh hưởng sẽ được nhận lô đất/căn hộ mới và tiền chênh lệch.</li> </ul> <p><u>2.2.2.1 Người sử dụng đất không có QSDĐ hợp pháp:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sẽ được nhận một số tiền hỗ trợ xác định. Nếu hộ bị ảnh hưởng không có chỗ di chuyển, các phương án sau sẽ được cung cấp và hộ có thể trả góp hoặc thuê để sinh sống</li> <li>1) Một căn hộ trong khu tái định cư</li> <li>2) Một lô đất để tự xây nhà</li> <li>- Trong trường hợp hộ di dời là hộ nghèo hoặc hộ dễ bị tổn thương, dự án sẽ hỗ trợ nhằm đảm bảo người bị ảnh hưởng có thể tái định cư tại nơi ở mới</li> </ul>	<p>- Khu tái định cư, kinh phí và quy trình bồi thường hỗ trợ được trình bày tại mục Khu tái định cư trong báo cáo này.</p>
<b>3. Nhà ở/công trình</b>	<b>3.1. Ảnh hưởng một phần:</b> Phần không ảnh hưởng của kết cấu nhà vẫn có thể sử dụng được	1) Nếu nhà/ công trình xây dựng bị ảnh hưởng một phần và phần còn lại của công trình xây dựng có thể sử dụng được tiếp, dự án sẽ trợ cấp thêm chi phí, ngoài việc bồi thường cho phần bị ảnh hưởng ở giá thay thế, để các hộ bị ảnh hưởng có thể khôi phục lại nhà cửa về nguyên trạng hoặc tốt hơn điều kiện ban đầu. 2) Các công trình/ tài sản cố định sẽ được bồi thường theo giá thay thế và sẽ được chi trả bằng tiền mặt. Phần khấu hao công trình và tài sản sẽ không bị trừ vào giá trị bồi thường	Đơn giá tính toán dựa trên giá thay thế và diện tích bị ảnh hưởng thực tế.
	<b>3.2. Ảnh hưởng toàn phần</b>	<u>3.2.1 Chủ sở hữu nhà/công trình</u> 1) Bồi thường bằng tiền mặt cho toàn bộ công trình bị ảnh hưởng với giá	Đơn giá tính toán dựa trên giá thay thế và diện tích bị ảnh hưởng thực

Loại ảnh hưởng/tác động	Người có quyền / Mức độ tác động	Quyền lợi được hưởng	Tổ chức thực hiện
	(bao gồm nhà/công trình bị ảnh hưởng một phần nhưng phần còn lại không đủ điều kiện tiếp tục sử dụng hoặc bị thu hồi toàn bộ)	<p>thay thế cho vật liệu và nhân công xây dựng, cho dù các hộ bị ảnh hưởng có hoặc không có quyền sử dụng đất, có hoặc không có giấy phép xây dựng. Phần khấu hao công trình và tài sản sẽ không bị trừ vào giá trị bồi thường</p> <p>2) Các công trình/ tài sản cố định sẽ được bồi thường theo giá thay thế và sẽ được chi trả bằng tiền mặt.</p> <p>3) Bất kỳ khoản đầu tư như cơ sở vật chất sản xuất nông nghiệp và nuôi trồng thủy sản, cây cối, hoa màu,... trên đất của người bị ảnh hưởng sẽ được bồi thường toàn bộ theo giá thay thế.</p> <p><u>3.2.2 Người thuê nhà/công trình</u></p> <p>1) Những người thuê nhà của nhà nước hoặc tổ chức sẽ được hỗ trợ di chuyển tài sản. Họ sẽ được hỗ trợ trong việc xác định chỗ ở mới.</p> <p>(2) Những người thuê nhà để ở sẽ được nhận trợ cấp di chuyển cho việc di chuyển tài sản. Họ cũng được hỗ trợ trong việc xác định chỗ ở thay thế.</p>	tế.
<b>4. Cây cối, hoa màu, sản phẩm nuôi trồng thủy sản</b>	<b>4.1. Chủ sở hữu</b>	<p>4.1.1 Người bị ảnh hưởng sở hữu hợp pháp</p> <p>Đối với cây trồng hàng năm và cây lâu năm, các sản phẩm nuôi trồng thủy sản, những người bị ảnh hưởng đang trồng trọt trên đất sẽ được bồi thường bằng tiền mặt theo giá thay thế tại thị trường địa phương để đảm bảo việc bồi thường là đủ để thay thế các loại cây trồng, hoa màu hoặc các sản phẩm nuôi trồng thủy sản.</p> <p>4.1.2 Người bị ảnh hưởng không sở hữu hợp pháp</p> <p>Đối với cây trồng hàng năm và cây lâu năm, các sản phẩm nuôi trồng thủy sản, những người bị ảnh hưởng đang trồng trọt trên đất sẽ được bồi thường bằng tiền mặt theo giá thay thế tại thị trường địa phương để đảm bảo việc bồi thường là đủ để thay thế các loại cây trồng, hoa màu hoặc các sản phẩm nuôi trồng thủy sản.</p>	Người dân sẽ được thông báo trước vài tháng trước khi thu hồi mặt bằng. Hoa màu trồng sau thời hạn sau ngày Khóa sổ kiểm kê sẽ không được hưởng bất cứ chính sách bồi thường nào.

Loại ảnh hưởng/tác động	Người có quyền / Mức độ tác động	Quyền lợi được hưởng	Tổ chức thực hiện
<b>5. Công trình công cộng.</b>	<b>5.1 Tài sản bị thu hồi hoặc bị ảnh hưởng</b>	Hoặc: 1) bồi thường bằng tiền mặt cho chi phí sửa chữa phục hồi công trình bị ảnh hưởng, hoặc 2) bồi thường theo giá quy định của nhà nước giữa tổ chức có trách nhiệm (ví dụ như Trung tâm phát triển quỹ đất) với chủ sở hữu tài sản.	Việc di dời sẽ được thực hiện bởi các chủ sở hữu trước khi khởi công xây dựng .
<b>6. Tài sản thuộc sở hữu của xã, tài sản công.</b>	<b>6.1 Tài sản bị thu hồi hoặc bị ảnh hưởng</b> (Tài sản thuộc các đơn vị quản lý hành chính làng, xã, phường, quận/huyện, tỉnh)	Hoặc: 1) bồi thường bằng tiền mặt cho chi phí sửa chữa phục hồi công trình 2) bồi thường theo thỏa thuận giữa tổ chức có trách nhiệm (ví dụ như Trung tâm phát triển quỹ đất) với chủ sở hữu tài sản.	
<b>7. Mộ mã</b>	<b>7.1 Mộ mã bị di dời</b>	Bồi thường bằng tiền mặt chi phí đào, vận chuyển và cải táng cho gia đình bị ảnh hưởng.	
<b>8. Mất nguồn thu nhập và sinh kế do mất đất sản xuất</b>	<b>8.1 Ảnh hưởng nặng nề do mất đất sản xuất vĩnh viễn &gt;30% tổng diện tích đất sản xuất hoặc bị ảnh hưởng dưới 30% diện tích đất sản xuất nhưng phần còn lại không đủ điều kiện canh tác.</b>  (Người sử dụng đất có quyền hợp pháp hoặc quyền được luật pháp	<u>Hỗ trợ ổn định đời sống</u> Người bị ảnh hưởng sẽ được hỗ trợ một khoản thanh toán bằng tiền mặt tương đương 30kg gạo/người/tháng, trong đó: 1) Đối với các hộ bị ảnh hưởng từ 30% đến 70% diện tích đất nông nghiệp mà phần diện tích đất canh tác còn lại vẫn đủ điều kiện canh tác tiếp thì sẽ được trợ cấp trong 6 tháng, và nếu phần diện tích đất canh tác còn lại không đủ điều kiện canh tác và toàn bộ phần diện tích đất bị thu hồi thì sẽ được hỗ trợ trong 12 tháng. Trong một số trường hợp đặc biệt, ở các vùng có điều kiện kinh tế khó khăn đặc biệt, mức hỗ trợ tối đa là 24 tháng. 2) Đối với các hộ bị ảnh hưởng trên 70% diện tích đất nông nghiệp mà phần diện tích đất canh tác còn lại vẫn đủ điều kiện canh tác tiếp thì sẽ được trợ cấp trong 12 tháng, và nếu phần diện tích đất canh tác còn lại	



Loại ảnh hưởng/tác động	Người có quyền / Mức độ tác động	Quyền lợi được hưởng	Tổ chức thực hiện
	công nhận và những người có thỏa thuận thuê đất bị ảnh hưởng)	<p>không đủ điều kiện canh tác và toàn bộ phần diện tích đất bị thu hồi thì sẽ được hỗ trợ trong 24 tháng. Trong một số trường hợp đặc biệt, ở các vùng có điều kiện kinh tế khó khăn đặc biệt, mức hỗ trợ tối đa là 36 tháng; Ngoài ra, những người bị ảnh hưởng sẽ được hỗ trợ phục hồi sinh kế</p> <p>3) Nếu bồi thường theo phương thức “đất đổi đất”, những người bị ảnh hưởng sẽ được hỗ trợ các cây giống, các chương trình khuyến nông-lâm nghiệp, chăn nuôi...</p>	
	<b>8.2 Người bị mất đất sản xuất</b>	<p><b><u>Hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp</u></b></p> <p><b><u>8.2.1 Người bị ảnh hưởng mất toàn bộ đất sản xuất</u></b></p> <p>Tất cả những hộ bị mất toàn bộ đất sản xuất sẽ được nhận một khoản hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp bằng tiền mặt không quá 5 lần giá đất nông nghiệp</p> <p><b><u>8.2.2 Người bị ảnh hưởng mất một phần đất sản xuất</u></b></p> <p>Mỗi người bị ảnh hưởng sẽ được cung cấp với sự hỗ trợ bổ sung dựa trên tình hình thực tế tại địa phương để nâng cao mức sống, cơ hội thu nhập và trình độ sản xuất, hoặc ít nhất là để khôi phục lại mức trước khi có dự án theo khoản 1, b Điều 20 Nghị định 47/2014/NĐ-CP.</p>	
	<b>8.3 Tất cả các hộ bị ảnh hưởng</b>	<p><b><u>Hỗ trợ đào tạo nghề và việc làm</u></b></p> <p>Có ít nhất một thành viên của hộ gia đình bị ảnh hưởng do mất đất sản xuất sẽ được nhận đào tạo nghề và hỗ trợ tìm việc làm tại thành phố. Các hộ tham gia vào chương trình đào tạo sẽ được miễn học phí, tiền đào tạo sẽ được chi trả trực tiếp cho trung tâm đào tạo nghề. Sau khi hoàn thành khóa đào tạo, họ sẽ được ưu tiên để được tuyển dụng vào các nhà máy sản xuất công nghiệp tại địa phương.</p>	

Loại ảnh hưởng/tác động	Người có quyền / Mức độ tác động	Quyền lợi được hưởng	Tổ chức thực hiện
<b>9. Mất nguồn thu nhập và sinh kế do di dời địa điểm kinh doanh</b>	<b>9.1 Ảnh hưởng nhẹ</b> (Chủ sở hữu cơ sở kinh doanh bị ảnh hưởng và người lao động)	<p>Đối với các hộ bị mất thu nhập và / hoặc bị ảnh hưởng tới kinh doanh/sản xuất do thu hồi đất, cơ chế bồi thường sẽ như sau:</p> <p>1) Trợ cấp ngừng kinh doanh: Tất cả các doanh nghiệp và hộ kinh doanh có thu nhập bị ảnh hưởng sẽ được bồi thường hoặc hỗ trợ tương đương 30% thu nhập hàng năm: (a) Đối với hộ/doanh nghiệp có đăng ký kinh doanh, tiền bồi thường sẽ dựa trên thu nhập bình quân hàng năm của họ khai báo với cơ quan thuế trong ba năm gần nhất, và (b) Đối với các hộ/doanh nghiệp không có giấy phép kinh doanh bị ảnh hưởng kinh doanh nhưng có đóng thuế sẽ nhận một khoản trợ cấp bằng 50% so với hộ có giấy phép kinh doanh.</p> <p>2) Người lao động trong các cơ sở sản xuất, kinh doanh, cơ quan nhà nước bị ảnh hưởng bởi việc thu hồi đất: được nhận trợ cấp tương đương với mức lương tối thiểu theo các quy định cấp tỉnh trong thời gian chuyển đổi tối đa là 6 tháng và sẽ được hỗ trợ tìm kiếm việc làm thay thế.</p>	Các hộ bị ảnh hưởng sẽ được ưu tiên di dời địa điểm kinh doanh đến các vị trí có thể tối đa hóa khả năng tạo lợi nhuận và các cơ hội kinh doanh.
	<b>9.2 Thu hồi toàn bộ</b> (Chủ sở hữu địa điểm kinh doanh bị di dời)	<p><u>9.2.1 Chủ sở hữu địa điểm kinh doanh hợp pháp hoặc có quyền hợp pháp</u></p> <p>Dự án sẽ cung cấp địa điểm thay thế với lợi thế về vị trí và các điều kiện vật lý tương tự như địa điểm có thể dễ dàng tiếp cận với khách hàng cơ bản; thỏa mãn yêu cầu của doanh nghiệp, hoặc dự án sẽ bồi thường bằng tiền mặt đối với đất bị ảnh hưởng ở giá thay thế, kèm theo trợ cấp di dời.</p> <p><u>9.2.2. Chủ sở hữu có quyền tạm thời/thuê</u></p> <p>Những người đang thuê một cửa hàng để kinh doanh sẽ được cấp khoản hỗ trợ di chuyển để di chuyển tài sản của mình. Họ cũng sẽ được hỗ trợ trong việc xác định vị trí thay thế cho việc kinh doanh của họ .</p>	
<b>10. Trợ cấp/ hỗ trợ cho các hộ dễ bị tổn thương</b>	<b>10.1 Ảnh hưởng về đất và các tài sản gắn liền với đất</b> (Các nhóm bị ảnh hưởng dễ bị tổn)	<u>10.1.1 Đối với các hộ không còn đất ở,</u> Hỗ trợ để hộ có thể trả góp để mua hoặc thuê để sinh sống 1) Một căn hộ trong khu tái định cư 2) Một lô đất để tự xây nhà	- Trợ cấp cho các hộ chính sách (mẹ Việt Nam anh hùng, gia đình thương binh liệt sĩ...) theo quy định của

Loại ảnh hưởng/tác động	Người có quyền / Mức độ tác động	Quyền lợi được hưởng	Tổ chức thực hiện
	thương không kể mức độ nghiêm trọng. Các nhóm dễ bị tổn thương được xác định trong phần định nghĩa các thuật ngữ)	<p><u>10.1.2 Các nhóm dễ bị tổn thương khác</u></p> <p>- Trường hợp có hoặc không có di dời, (hộ gia đình có phụ nữ làm chủ, hộ gia đình có người tàn tật, người già không nơi nương tựa, hộ dân tộc thiểu số) sẽ nhận được sự hỗ trợ như cho các hộ gia đình nghèo theo quy định của UBND thành phố Hải Phòng</p> <p>- Những hộ này có quyền được tham gia chương trình phục hồi thu nhập.</p>	Chính phủ. Nếu hộ bị ảnh hưởng đủ điều kiện được hưởng nhiều chính sách trợ cấp thêm thì chỉ được hưởng 1 mức trợ cấp cao nhất.
<b>11. Các khoản trợ cấp và hỗ trợ khác</b>	<b>11.1 Ảnh hưởng về đất hoặc tài sản trên đất</b>	<p><u>11.1.1 Tiền thưởng khuyến khích</u></p> <p>Tất cả các hộ bị ảnh hưởng dọn ra khỏi vùng đất bị ảnh hưởng ngay sau khi nhận được bồi thường và trợ cấp sẽ được trợ cấp ưu đãi 3-5 triệu đồng.</p> <p><u>11.1.2 Trợ cấp sửa chữa</u></p> <p>1) Nếu nhà/cấu trúc bị ảnh hưởng một phần và phần cấu trúc còn lại có khả năng sử dụng được tiếp, dự án sẽ trợ cấp một chi phí sửa chữa tương đương để bồi thường cho phần cấu trúc bị ảnh hưởng, cho phép người bị ảnh hưởng khôi phục lại lại sao cho tương đương với điều kiện cũ hoặc tốt hơn.</p> <p>2) Các hộ tái định cư có trẻ em đang đi học sẽ được hỗ trợ học phí 1 năm theo quy định của Bộ Giáo dục.</p> <p>3) Căn cứ vào tình hình thực tế của địa phương, chủ tịch UBND TP Hải Phòng sẽ đưa ra những khoản trợ cấp khác để đảm bảo khôi phục nơi ở và sinh kế cho người bị ảnh hưởng nếu cần thiết.</p>	
<b>12. Các tác động tạm thời</b>	<b>Ảnh hưởng về đất và tài sản trên đất tạm thời</b>	<p>1) Bồi thường các tài sản gắn liền với đất, bao gồm cây trồng, hoa màu theo giá thay thế đầy đủ.</p> <p>2) Chi phí thuê đất bằng tiền mặt tối thiểu bằng doanh thu thu được từ tài sản bị ảnh hưởng trong thời gian gián đoạn do thu hồi.</p> <p>3) Phục hồi đất trong vòng 3 tháng sau khi sử dụng: Nhà thầu sẽ trả lại đất</p>	Nếu chất lượng đất khi trả lại cho các hộ bị ảnh hưởng, các hộ này sẽ phải thay đổi loại hình sử dụng đất. Khi đó họ sẽ được bồi thường tất

Loại ảnh hưởng/tác động	Người có quyền / Mức độ tác động	Quyền lợi được hưởng	Tổ chức thực hiện
		<p>trong tình trạng ban đầu trong vòng 3 tháng kể từ khi các công trình dân dụng hoàn tất.</p> <p>4) Việc di dời cảng Hải Phòng (Cảng Hoàng Diệu) là điều kiện tiên quyết của dự án, các hoạt động di dời bao gồm chuẩn bị quỹ là độc lập với dự án. Tuy nhiên, trong trường hợp việc di dời cảng bị trì hoãn và ảnh hưởng bởi việc xây dựng cầu Nguyễn Trãi, Chủ đầu tư và UBND thành phố Hải Phòng sẽ thảo luận việc đền bù và hỗ trợ cho chủ sở hữu cảng.</p> <p>5) Trong trường hợp việc kinh doanh bị tác động tạm thời, việc đền bù và hỗ trợ sẽ được thảo luận theo “Mục 9 Mất nguồn thu nhập và sinh kế do di dời địa điểm kinh doanh” trong bảng này tùy theo mức độ và tình hình tác động.</p>	cả các khoản thiệt hại
<p><b>13. Các tác động khác có thể xảy ra trong quá trình thực hiện dự án</b></p>	<p><b>Các cá nhân, tổ chức thuộc khu vực dự án</b></p>	<p>1) Các quyền được bồi thường và hỗ trợ khác sẽ được cung cấp phù hợp theo chính sách bồi thường này.</p> <p>2) Các tác động thứ cấp về sản xuất và kinh doanh hoặc việc người bị ảnh hưởng không thể tiếp cận các nguồn lực tạm thời phải được bồi thường và hỗ trợ theo quy định của RAP.</p>	<p>Trong trường hợp ảnh hưởng đến sinh kế của người bị ảnh hưởng, các nhà thầu, đơn vị thi công phải đồng ý với các hộ gia đình chi trả cho việc gián đoạn kinh doanh.</p>

## **7. SẮP XẾP THỰC HIỆN**

### **7.1 Thủ tục bồi thường, hỗ trợ và tái định cư**

Ban QLDA thuộc UBND TP Hải Phòng chịu trách nhiệm chung trong việc chuẩn bị thu hồi đất và tái định cư. Là cơ quan thực hiện, Ban QLDA chịu trách nhiệm quản lý các công việc chuẩn bị, chẳng hạn như khảo sát hiện trường, họp với các bên liên quan, và phát triển Kế hoạch hành động tái định cư trong thời gian khảo sát. Các cơ quan khác có liên quan, đặc biệt là các UBND ở cấp địa phương (huyện, xã, vv) cũng đóng vai trò quan trọng để thực hiện và thúc đẩy các cuộc khảo sát với sự tham gia của người dân địa phương.

Sau khi quá trình chuẩn bị Kế hoạch hành động tái định cư (RAP), dự thảo RAP sẽ được xem xét ban đầu bởi Ban QLDA với sự hỗ trợ của Sở Tài nguyên và Môi trường (TN&MT) thành phố Hải Phòng. Dựa trên các kết quả của đánh giá và ý kiến từ Sở TN&MT, UBND TP Hải Phòng sẽ phê duyệt RAP.

Khi RAP được phê duyệt và dự án đi vào giai đoạn thực hiện sau khi có sự chấp thuận chủ trương đầu tư của Thủ tướng Chính phủ và quyết định đầu tư dự án của UBND TP Hải Phòng, các đơn vị như Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện sẽ tiến hành các công việc tại hiện trường như khảo sát kiểm đếm chi tiết. Các kết quả sẽ được chấp thuận bởi UBND quận/huyện Phòng TN&MT quận/huyện soạn thảo quyết định thu hồi đất trình UBND quận/huyện phê duyệt trong các bước triển khai tiếp theo.

Căn cứ Luật đất đai (2013), Luật đầu tư công (2014) và các nghị định, thông tư liên quan, thủ tục thu hồi đất và tái định cư được chia làm 04 giai đoạn, cụ thể như sau:

Giai đoạn 1: "Chấp thuận chủ trương đầu tư" là giai đoạn đầu tiên trong đó bao gồm việc lập báo cáo tiền khả thi và báo cáo đánh giá tác động môi trường. Bên cạnh đó, mặc dù pháp luật trong nước không yêu cầu nhưng RAP vẫn cần được chuẩn bị theo Hướng dẫn môi trường của JICA.

Giai đoạn 2: "Quyết định đầu tư Dự án" trong đó báo cáo khả thi được lập theo kết quả chấp thuận chủ trương đầu tư và khung chính sách tái định cư được lập dựa trên kết quả của báo cáo RAP đã được lập trong giai đoạn trước.

Giai đoạn 3: Kế hoạch đầu tư công được lập dựa trên báo cáo khả thi và thông báo thu hồi đất được ban hành bởi cơ quan có thẩm quyền. Sau khi thông báo, khảo sát kiểm đếm chi tiết sẽ được triển khai để chuẩn bị cho Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

Giai đoạn 4: Kế hoạch được chuẩn bị tại giai đoạn trước được triển khai thực hiện song song với việc chuẩn bị thi công.

Trong giai đoạn 1 và giai đoạn 2, Ban QLDA sẽ chuẩn bị Khung chính sách tái định cư tại Việt Nam phù hợp với báo cáo RAP tiếng Anh đã được phê duyệt cho các thủ tục trong nước về chấp thuận chủ trương đầu tư và quyết định đầu tư dự án. Khung chính sách tái định cư cần trình JICA xem xét và xác nhận thống nhất với RAP.

Sau khi quyết định đầu tư dự án (giai đoạn 3 và 4), UBND quận/huyện sẽ ban hành thông báo thu hồi đất kèm theo các khảo sát hiện trường cần thiết như là khảo sát kiểm đếm chi tiết. Dựa trên các kết quả của các cuộc khảo sát, phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư được lập. Một lần nữa phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cần trình JICA xem xét và xác nhận việc thống nhất với RAP và các văn bản khác có liên quan. Trong các giai đoạn này, các khu vực dự án nơi có đất đã được thu hồi bởi dự án của VSIP cần được xác nhận bởi các nghiên cứu thẩm định của Ban QLDA và JICA về quy trình tái định cư và mức bồi thường/hỗ trợ.

Như vậy, dự án được yêu cầu phải tuân thủ không chỉ pháp luật và quy định của Việt Nam mà phải tuân thủ cả theo Hướng dẫn môi trường của JICA, do đó các chính sách và phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư phải phản ánh được các nội dung của RAP và cần được chấp thuận bởi JICA.

Bảng 7.1-1 thể hiện trình tự chung về thu hồi đất và tái định cư tại Việt Nam dựa trên Luật đất đai (2013).

**Bảng 7.1-1 Trình tự thu hồi đất và tái định cư dựa trên Luật đất đai**

Bước	Nội dung
1. Thông báo thu hồi đất (Quyết định thu hồi đất)	Căn cứ vào Điều 66 của Luật Đất đai, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định thu hồi đất và ra thông báo kèm theo công bố thông tin công cộng qua các phương tiện truyền thông và Ủy ban nhân dân địa phương. Trước đó, văn bản đánh giá của Sở TN & MT về nhu cầu sử dụng đất đã được phê duyệt của Ủy ban nhân dân.
2. Đo đạc địa chính và Khảo sát kiểm đếm chi tiết	Dựa vào văn bản về việc thu hồi đất của Ủy ban nhân dân thành phố, Ủy ban nhân dân cấp địa phương có liên quan cùng với các cơ quan có liên quan khác như Sở TN&MT trực tiếp và quản lý thực hiện các cuộc điều tra cần thiết bao gồm đo đạc địa chính, khảo sát kiểm đếm chi tiết, vv để hoàn thiện các điều kiện quyền lợi. Nghiên cứu khả thi sẽ được thực hiện đối với các khu vực của VSIP.
3. Lập kế hoạch, đánh giá và phê duyệt kế hoạch chung về thu hồi đất và tái định cư	Theo kết quả khảo sát thực địa và tài liệu trong các bước trước đó, Ủy ban nhân dân lập một kế hoạch tổng thể cho việc thu hồi đất và tái định cư bằng cách tham khảo ý kiến của dân cư tại các cuộc họp cộng đồng. Ý kiến được ghi lại để thảo luận về các biện pháp cần được phản ánh trong kế hoạch thu hồi đất.

Bước	Nội dung
4. Kế hoạch thu hồi đất và công bố công khai	Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc cấp quận/huyện ra quyết định thu hồi đất của với các cơ quan có liên quan. Quyết định được công bố tại trụ sở các xã. Song song với các hoạt động này, mốc giải phóng mặt bằng được đánh dấu, mức bồi thường được xác định, các tài liệu cần thiết và quy trình ngân sách được chuẩn bị.
5. Chi trả bồi thường	Căn cứ điều 93 Luật đất đai, khoản bồi thường sẽ được chi trả trong vòng 30 ngày sau khi ban hành quyết định thu hồi đất.
6. Giải phóng mặt bằng và giao đất	Đất thu hồi sẽ được bàn giao cho chủ Dự án thông qua UBND.

Một khi quyết định đầu tư Chương trình/dự án được hoàn thành và thông báo thu hồi đất được ban hành, việc chuẩn bị và thực hiện các hoạt động tái định cư được bắt đầu bởi cơ quan có thẩm quyền ở cấp độ địa phương. Căn cứ vào pháp luật và các quy định của chính phủ, Ủy ban nhân dân các cấp cũng ban hành hướng dẫn riêng để thực hiện việc thu hồi đất.

## 8. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Các tổ chức liên quan đến thu hồi đất và tái định cư chủ yếu trực thuộc UBND TP Hải Phòng. Trong giai đoạn chuẩn bị trước khi có quyết định đầu tư dự án, Ban QLDA đóng vai trò là cơ quan điều phối duy nhất để chuẩn bị và thúc đẩy quá trình cần thiết bao gồm lập Kế hoạch hành động tái định cư. Sau khi quyết định đầu tư dự án, trong giai đoạn thực hiện, UBND địa phương, các ban ngành có liên quan, và các hội đồng cụ thể được thành lập theo chức năng của UBND TP Hải Phòng là các đơn vị thực hiện. Các tổ chức liên quan có kinh nghiệm và năng lực về thu hồi đất và tái định cư theo các khoản vay ODA, như của JICA và Ngân hàng Thế giới. Tuy nhiên, dự án này sẽ là trường hợp đầu tiên thực hiện kết hợp giữa khung pháp lý mới của Luật Đất đai, Luật Đầu tư công, các luật và các quy định khác có liên quan cũng như Hướng dẫn môi trường của JICA (2010). Do đó, sự hiểu biết lẫn nhau và xác nhận thường xuyên cần được đẩy mạnh trong toàn bộ quá trình thực hiện dự án từ giai đoạn khảo sát thiết kế đến các giai đoạn thực hiện và giám sát.

### 8.1 Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng (UBND TP Hải Phòng)

UBND TP Hải Phòng là cơ quan chính cấp tỉnh. Trong Quyết định số 2680/2014/QĐ -UBND với chức năng của mình, UBND TP đã giao cho UBND huyện trách nhiệm, nhiệm vụ và thẩm quyền thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cho người dân bị ảnh hưởng trong trường hợp thu hồi đất trong phạm vi ranh giới thành phố Hải Phòng. Như vậy UBND TP Hải

Phòng sẽ chịu trách nhiệm như sau :

- (1) Xem xét và phê duyệt Kế hoạch hành động tái định cư sau khi bản dự thảo được chấp thuận của JICA;
- (2) Chịu trách nhiệm cuối cùng về đơn giá đền bù, hỗ trợ, phụ cấp và chính sách hỗ trợ người bị ảnh hưởng, người nghèo và nhóm dễ bị tổn thương theo Kế hoạch hành động tái định cư đã phê duyệt;
- (3) Là cơ quan có liên quan trực tiếp trong việc giải quyết các khiếu nại / khiếu kiện của người bị ảnh hưởng về bồi thường , hỗ trợ và tái định cư phù hợp với năng lực;
- (4) Cung cấp kịp thời ngân sách thực hiện giải phóng mặt bằng;
- (5) Đảm bảo rằng các hoạt động giải phóng mặt bằng của dự án được thực hiện đúng chính sách và quy định theo Kế hoạch hành động tái định cư đã phê duyệt.

Chức năng, nhiệm vụ và trách nhiệm của Ban chỉ đạo GPMB thành phố Hải Phòng như sau:

- (1) Giám sát, theo dõi việc thực hiện tái định cư được thực hiện bởi các tổ chức, cá nhân liên quan. Các sở ban ngành liên quan trực tiếp của thành phố kịp thời giải quyết thời các vấn đề phát sinh theo thẩm quyền
- (2) Nhận tất cả các khiếu nại , kiến nghị về các vấn đề tồn tại hoặc mới phát sinh liên quan đến áp dụng chính sách tái định cư của dự án và/hoặc trong quá trình thực hiện tái định cư để hướng dẫn tư vấn về các biện pháp khắc phục hoặc báo cáo UBND TP Hải Phòng cho việc giải quyết các vấn đề, phù hợp với năng lực của mình .
- (3) Phối hợp với Sở TN & MT để tư vấn về việc giao đất, nhà ở phục vụ nhu cầu tái định cư của người bị ảnh hưởng và lựa chọn nhà ở và quỹ đất tái định cư giữa các dự án khác nhau .
- (4) Tiến hành giám sát thường xuyên, giám sát dự án, xác định các vấn đề tồn tại hoặc mới phát sinh để trực tiếp chỉ đạo hoặc kiến nghị biện pháp giải quyết; Chuẩn bị và nộp báo cáo tháng, báo cáo quý và báo cáo năm về tình hình thực hiện tái định cư trong thành phố.
- (5) Thực hiện đầy đủ các nhiệm vụ, trách nhiệm được giao.
- (6) Giám sát, theo dõi và thúc đẩy thực hiện tái định cư nhằm đảm bảo rằng việc thực hiện thống nhất với Kế hoạch hành động tái định cư đã được phê duyệt.

## **8.2 Ban Quản lý dự án**

Ban QLDA là đơn vị giúp UBND TP Hải Phòng trực tiếp quản lý dự án. Ban QLDA sẽ chịu



trách nhiệm giám sát nội bộ hàng ngày việc thực hiện RAP. Bao gồm các trách nhiệm sau đây:

- (1) Chịu trách nhiệm phối hợp, tổ chức thực hiện và giám sát nội bộ của các hoạt động tái định cư của dự án. Ký kết hợp đồng với các tổ chức/cơ quan có liên quan để thực hiện một số công trình tái định cư cụ thể; (ii) Cập nhật ( hoặc chuẩn bị) RAP phù hợp với quy định của RAP đã được phê duyệt. Trình UBND TP Hải Phòng phê duyệt và trình JICA chấp thuận trước khi thực hiện.
- (2) Tham gia chuẩn bị quỹ nhà ở tái định cư để tổ chức và di dời người bị ảnh hưởng đến nơi ở mới, hoặc đề xuất UBND TP Hải Phòng bố trí tái định cư cho người bị ảnh hưởng. Chi trả kinh phí phát triển hạ tầng khu tái định cư và nhà ở tại các khu tái định cư của Dự án theo quy định hiện hành.
- (3) Trình UBND Thành phố Hải Phòng phê duyệt, thẩm định
- (4) Lập dự toán kinh phí tái định cư để trình Bộ Tài chính và UBND huyện phê duyệt . Sau 5 ngày nhận được quyết định về dự toán chi phí tái định cư, phân bổ ngân sách cho các cơ quan có liên quan,
- (5) Tham gia Hội đồng tái định cư huyện. Tích cực hợp tác để lập phương án bồi thường theo quy định hiện hành và các chính sách đã được phê duyệt,
- (6) Cung cấp tất cả các tài liệu liên quan đến dự án , tài liệu cần thiết cho hoạt động của Hội đồng tái định cư huyện trong việc bồi thường, hỗ trợ người bị ảnh hưởng và tái định cư;
- (7) Hướng dẫn tất cả các hoạt động tái định cư phù hợp với các yêu cầu và chính sách của Dự án;
- (8) Kiểm tra đơn giá bồi thường đã được phê duyệt đối với đất, công trình và các tài sản khác. Trong trường hợp tồn tại một khoảng cách đáng kể giữa đơn giá đó và giá thị trường, Ban QLDA sẽ phối hợp với Sở Tài chính và các sở ban ngành khác gửi kiến nghị tới UBND TP Hải Phòng để xem xét và sửa đổi, theo các quy tắc của RAP;
- (9) Chuẩn bị đầy đủ và kịp thời ngân sách tái định cư cho công tác chuẩn bị cũng như cho việc chi trả bồi thường , hỗ trợ và tái định cư cho người bị ảnh hưởng. Phối hợp với Hội đồng TĐC huyện để trực tiếp chi trả bồi thường, bố trí nhà ở cho người bị ảnh hưởng.
- (10) Thiết lập và quản lý cơ sở dữ liệu của người bị ảnh hưởng cho mỗi hợp phần, cũng như tổng thể dự án. Các cơ sở dữ liệu người bị ảnh hưởng cần phải được cập nhật và tất cả các bên liên quan có thể truy cập.
- (11) Chuẩn bị kế hoạch giám sát nội bộ liên tục giám sát việc thực hiện các hoạt động tái định

cư của dự án và sự tuân thủ các quy định về chính sách tái định cư.

- (12) Tuyển dụng, giám sát, và hoạt động dựa trên những kiến nghị của các tổ chức giám sát độc lập
- (13) Phối hợp chặt chẽ với tổ chức giám sát độc lập
- (14) Thực hiện hoặc phối hợp thực hiện báo cáo tiền khả thi và trình nộp cho JICA
- (15) Báo cáo định kỳ về các hoạt động tái định cư cho JICA

### **8.3 Ủy ban nhân dân Quận/Huyện**

Tại khoản 2 Điều 28 Quyết định số 2680/2014/QĐ-UBND ngày 12/3/2014 của HPPC ủy quyền cho Ủy ban nhân dân cấp huyện như sau: "Ủy ban nhân dân thành phố ủy quyền cho Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định thu hồi đất và phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 66 Luật Đất đai".

UBND huyện thực hiện như quy định tại khoản 4 Điều 30 Quyết định số 2680/2014/QĐ-UBND về trách nhiệm của tổ chức, cá nhân có liên quan đến bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

Ủy ban nhân dân Quận/Huyện có trách nhiệm:

- (1) Quản lý tổng thể về việc thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư trong phạm vi ranh giới thẩm quyền tương ứng. Thành lập Ban TĐC huyện và nhóm làm việc của mình để thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư
- (2) Thẩm định và phê duyệt phương án bồi thường cho người bị ảnh hưởng trên địa bàn huyện
- (3) Ban hành quyết định thu hồi đất cho Dự án.
- (4) Ban hành quy định và thủ tục của việc giải quyết các vấn đề hành chính liên quan đến việc bồi thường và tái định cư của dự án. Phân công nhiệm vụ, trách nhiệm của các phòng ban huyện, Ủy ban nhân dân phường/xã và nhân viên tham gia vào hoạt động tái định cư của dự án,
- (5) Phê duyệt chi phí thực hiện tái định cư và thu hồi đất chi phí phù hợp trong thẩm quyền của mình
- (6) Giải quyết khiếu nại và tố cáo của người bị ảnh hưởng theo thẩm quyền của mình.

#### **8.4 Hội đồng Tái định cư Quận/Huyện**

Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư quận có vai trò phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 27 Quyết định số 2680/2014/QĐ-UBND ngày 12/3/2014 của UBND Thành phố Hải Phòng.

Các nhân viên của Hội đồng tái định cư huyện sẽ bao gồm:

- Chủ tịch hoặc phó chủ tịch UBND huyện sẽ làm chủ tịch Hội đồng tái định cư huyện tương ứng.
- Phó chủ tịch thường trực Hội đồng
- Thủ trưởng cơ quan tái định cư huyện sẽ là phó chủ tịch của Hội đồng
- Thủ trưởng cơ quan tài chính huyện sẽ là thành viên Hội đồng
- Thủ trưởng cơ quan quản lý phát triển đất đai và đô thị là thành viên Hội đồng
- Chủ Dự án là thành viên Hội đồng
- Chủ tịch UBND các xã/phường bị ảnh hưởng
- Trưởng hoặc phó phòng thuế huyện là thành viên Hội đồng
- Khi cần thiết có thể mời các cơ quan quản lý công việc nội bộ tham gia vào Hội đồng
- Khi cần rà soát phương án bồi thường của dự án có thể mời thêm các thành viên sau đây tham gia vào Hội đồng tái định cư huyện:

+ Mời 1 hoặc 2 đại diện của người bị ảnh hưởng

+ Các thành viên khác thuộc: Mặt trận Tổ quốc, Đoàn thanh niên, Hội Phụ nữ, Hội Nông dân tham gia theo nhu cầu thực tế, được quyết định bởi chủ tịch Hội đồng tái định cư huyện.

- Trong trường hợp đất giao đất, nhà tái định cư, Hội đồng tái định cư quận/huyện bổ sung các thành phần là đại diện của các phòng ban: Lao động - Thương binh và Xã hội, Cục Thuế, Công an, cựu chiến binh.

Hội đồng TĐC huyện sẽ căn cứ vào nguyên tắc làm việc tập thể, quyết định thuộc về đa số. Trong trường hợp nếu các ý kiến khác nhau có số lượng bằng nhau, quyết định của Chủ tịch Hội đồng là quyết định cuối cùng.

Hội đồng TĐC huyện có trách nhiệm:

- (1) Lập kế hoạch và thực hiện tất cả các hoạt động tái định cư hàng ngày của các tiểu dự án trên địa bàn huyện

- (2) Thực hiện công tác thông tin dự án và phổ biến các thông tin về chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của dự án, lập kế hoạch, tổ chức và triển khai thực hiện; vận động người bị ảnh hưởng và các bên liên quan tham gia thực hiện tái định cư.
- (3) Rà soát và xác nhận tính hợp pháp về quyền sử dụng đất, nhà cửa, công trình và các tài sản khác bị ảnh hưởng
- (4) Rà soát và trình UBND huyện phê duyệt bồi thường, phương án phục hồi cho người bị ảnh hưởng trong phạm vi huyện.
- (5) Tiếp nhận khiếu nại và bổ nhiệm thanh tra viên để giải quyết khiếu nại của người bị ảnh hưởng về chính sách và quyền lợi tái định cư;
- (6) Đặc biệt chú ý đến các nhu cầu và yêu cầu của các nhóm cụ thể (các nhóm dân tộc thiểu số) và những người dễ bị tổn thương (trẻ em, người già, phụ nữ /đơn thân làm chủ);
- (7) Hợp tác đầy đủ với các tổ chức giám sát độc lập. Tiếp nhận và rà soát khuyến nghị của tổ chức giám sát nội bộ và thực hiện hành động khắc phục, nếu cần thiết, đảm bảo cho người BAH có thể có thể khôi phục mức sống như trước khi có dự án.
- (8) Giải quyết những kiến nghị/khiếu nại của người được bồi thường, hỗ trợ về các vấn đề liên quan về bồi thường, hỗ trợ, phương án tái định cư và trình Ủy ban nhân dân cấp huyện trong việc giải quyết các vấn đề đó vượt quá thẩm quyền.
- (9) Hướng dẫn Chủ dự án và chính quyền địa phương thực hiện chi trả bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

### **8.5 Các tổ chức khác có liên quan**

(1) Phòng quản lý đất đai, nhà ở và tài nguyên môi trường huyện:

- Phối hợp với các UBND xã/phường kiểm tra và xác nhận về quyền sử dụng đất hợp pháp của người bị ảnh hưởng, và thời gian họ sử dụng đất
- Rà soát giá bồi thường đất và tỷ lệ bồi thường áp dụng đối với đất bị ảnh hưởng theo các phương án.

(2) Phòng xây dựng và quản lý đô thị huyện:

- Hướng dẫn các nhóm thực hiện chuẩn bị tài liệu về nhà cửa, công trình và xác định/xác nhận về tính hợp pháp. Thẩm định đơn giá bồi thường và tỷ lệ áp dụng cho các công trình bị ảnh hưởng, đánh giá giá trị nhà, công trình, và đánh giá mức độ tác động.
- Đề xuất các biện pháp để giải quyết các vấn đề liên quan đến tác động một phần về nhà

cửa / công trình

(3) Phòng lao động, thương binh và xã hội huyện:

Phối hợp với UBND xã/phường xác nhận về các trợ cấp xã hội và chính sách đặc biệt của Chính phủ.

(4) Phòng thuế huyện:

Hướng dẫn người sản xuất kinh doanh có đăng ký và phi nông nghiệp phải di dời tính toán thu nhập doanh nghiệp sau thuế trung bình trong ba năm gần nhất, nhằm chuẩn bị các biện pháp hỗ trợ doanh nghiệp.

(5) Phòng thanh tra huyện:

Tiếp nhận và giải quyết khiếu nại của người bị ảnh hưởng sau khi họ nhận được phương án bồi thường và quyết định UBND huyện về vấn đề này.

## **8.6 Ủy ban nhân dân Xã/Phường**

UBND Xã/Phường có trách nhiệm sau đây:

- (1) Tham gia làm thành viên của Hội đồng TĐC huyện. Chỉ định Cán bộ/chuyên gia xã/phường có liên quan tham gia vào tất cả các hoạt động tái định cư tại xã/phường của mình;
- (2) Kiểm tra và khẳng định tình trạng pháp lý của đất đai bị ảnh hưởng, nhà cửa, vật kiến trúc và các tài sản/thiệt hại về thu nhập (nguồn gốc, ngày đầu tiên sử dụng đất, tình trạng nhà/công trình và sử dụng đất) của các tổ chức, cá nhân nằm trong khu vực dự án, với năng lực tương ứng, làm cơ sở cho việc chuẩn bị phương án bồi thường và tái định cư.
- (3) Tổ chức thực hiện các thủ tục hành chính để khảo sát kiểm đếm thiệt hại chi tiết hoặc xác nhận về việc thu hồi đất dựa trên tài liệu quản lý đất đai và tài sản hiện có làm cơ sở cho dự án lập phương án bồi thường và tái định cư áp dụng đối với trường hợp người bị ảnh hưởng từ chối tự kê khai thiệt hại của mình;
- (4) Tổ chức thực hiện các thủ tục hành chính để thực hiện thu hồi đất phù hợp với chức năng nhiệm vụ hoặc theo ủy quyền của chủ tịch Hội đồng tái định cư huyện.
- (5) Thực hiện và giải quyết các vấn đề liên quan đến bồi thường và tái định cư phù hợp với với năng lực của UBND phường/xã.
- (6) Ủy ban nhân dân phường/xã (WPCS/CPC) thực hiện và chịu trách nhiệm về tính chính xác của nguồn gốc đất đai, dân số, hộ gia đình, các đối tượng chính sách xã hội và đề

xuất tái định cư cho người có đất bị thu hồi.

Công an xã/phường

- Tổ chức xác nhận tình trạng cư trú và số thành viên của hộ bị ảnh hưởng;
- Đảm bảo an ninh trật tự trong quá trình triển khai hoạt động tái định cư của Dự án;
- Chuẩn bị báo cáo và báo cáo với Hội đồng TĐC huyện/UBND huyện về trường hợp vi phạm luật nhà nước.

### **8.7 Trung tâm phát triển quỹ đất quận/huyện**

Các trách nhiệm chính của Trung tâm phát triển quỹ đất quận/huyện như sau:

- (1) Hỗ trợ UBND quận/huyện và UBND TP Hải Phòng phổ biến các thông tin liên quan về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư;
- (2) Hướng dẫn khảo sát kiểm đếm thiệt hại và phát triển phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trên địa bàn huyện trước khi trình UBND huyện và Ban QLDA xem xét;
- (3) Đại diện cho UBND huyện trong việc lập kế hoạch và thực hiện việc thu hồi đất, thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, và các hoạt động khác có liên quan trên địa bàn huyện - như đã thống nhất trong RAP. Là đơn vị tiên phong trong việc thiết kế, phê duyệt thiết kế cho khu tái định cư và phối hợp chặt chẽ với các đơn vị liên quan để thống nhất về đơn giá đất ở tại khu tái định cư.
- (4) Chủ trì trong việc tham vấn các hộ gia đình để nắm bắt được nhu cầu của họ đối với khu tái định cư huyện, từ đó đề xuất kế hoạch tái định cư cuối cùng, kế hoạch đó sẽ được trình bày chi tiết trong Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.
- (5) Tổ chức các cuộc họp với các hộ tái định cư để thống nhất về kế hoạch và thời gian bàn giao các lô đất tái định cư cho những hộ đủ điều kiện. Tổ chức tham vấn và xây dựng chương trình phục hồi sinh kế cho các hộ bị ảnh hưởng.
- (6) Làm việc và phối hợp chặt chẽ với chủ Dự án, bao gồm Ban QLDA, tư vấn của Ban QLDA để cập nhật và triển khai Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.
- (7) Hỗ trợ UBND huyện giải quyết khiếu nại theo thẩm quyền.

## 9. KHU TÁI ĐỊNH CƯ

### 9.1 Quyền lợi và chiến lược tái định cư

Người bị ảnh hưởng có đủ điều kiện dưới đây được tái định cư tại khu tái định cư của dự án:

- (1) Người bị ảnh hưởng có đất ở và nhà ở bị Dự án thu hồi toàn bộ và không còn đất đai phù hợp để sống tại khu vực ban đầu nơi có đất bị thu hồi ;
- (2) Người bị ảnh hưởng có đất ở và nhà ở bị thu hồi, và diện tích đất còn lại không đủ để sinh sống, và họ không còn đất phù hợp để sinh sống tại khu vực ban đầu nơi có đất bị thu hồi;
- (3) Hộ gia đình có nhiều thế hệ sống chung với nhau ( nhiều cặp vợ chồng, đủ điều kiện để tách thành các hộ gia đình riêng, và có chung quyền sử dụng đất với một thửa đất), sẽ được tạo điều kiện để sống trong khu tái định cư ;
- (4) Những người không đủ điều kiện theo ma trận quyền lợi tái định cư nhưng không có đất để sinh sống, sẽ được giao đất tại khu tái định cư để xây dựng nhà ở và sẽ được cung cấp các chính sách hỗ trợ tái định cư tương ứng.

Diện tích đất dự kiến được cấp trong khu tái định cư:

- (1) Khu vực nông thôn (xã): không nhỏ hơn 60 m<sup>2</sup>
- (2) Khu vực đô thị (phường/thị trấn): không nhỏ hơn 40 m<sup>2</sup>.

Diện tích lô đất trong khu tái định cư sẽ được thảo luận kỹ hơn trong giai đoạn tiếp theo của Dự án.

Trong trường hợp người bị ảnh hưởng không có quyền hợp pháp để giao đất tái định cư nhưng họ không có đất để sinh sống trong phường/xã sẽ được giao đất với diện tích tối thiểu. Dựa trên khảo sát kinh tế - xã hội, tỷ lệ lựa chọn "bồi thường bằng đất" khác nhau giữa các xã, cụ thể trong Bảng 9.1-1.

**Bảng 9.1-1 Tỷ lệ lựa chọn phương án bồi thường**

Phường/Xã	Tổng chủ sở hữu đất thổ cư (*)	Bồi thường bằng tiền	%	Bồi thường bằng đất	%	Chưa quyết định	%
Dong Son	12	8	66.7	4	33.3	0	0.0
Hoa Binh	27	15	55.6	11	40.7	1	3.7
Trung Ha	12	0	0.0	0	0.0	12	100.0
Ngu Lao	73	24	32.9	46	63.0	3	4.1
Lap Le	57	11	19.3	40	70.2	6	10.5

\* Số chủ sở hữu đất trả lời câu hỏi này

Việc quy hoạch và thiết kế chi tiết cho các khu tái định cư sẽ được thảo luận bởi Sở TN&MT, Sở Xây dựng, Trung tâm phát triển quỹ đất quận/huyện và các cơ quan khác có liên quan cùng với việc tham vấn cộng đồng và sau đó được phê duyệt bởi cơ quan có thẩm quyền. Nguyên tắc chi tiết về phân bổ các lô đất sẽ được triển khai bởi UBND TP Hải Phòng thông qua tham vấn với các phường/xã và người bị ảnh hưởng. Đối với các hộ di dời, hình thức hỗ trợ là đổi đất lấy đất với các điều kiện tương đương với đất bị thu hồi và không mất chi phí để có chứng nhận quyền sử dụng. Các đất thay thế có diện tích không nhỏ hơn 40 m<sup>2</sup>, hoặc bồi thường bằng tiền mặt có giá trị tương đương nếu người bị ảnh hưởng tự tái định cư. Diện tích và số lượng của lô đất trong khu tái định cư sẽ được quyết định thông qua quá trình tham vấn với người bị ảnh hưởng.

Quyền lợi và nghĩa vụ của hộ gia đình có đất bị thu hồi và phải di chuyển đến khu tái định cư hoặc ở nơi khác như sau:

- (1) Chuyển trường học cho trẻ em và ưu tiên các hộ gia đình có con cái đang độ tuổi đi học.
- (2) Các hộ gia đình có tổng số tiền bồi thường ít hơn 50 triệu đồng có thể giữ tất cả số tiền này để xây dựng một ngôi nhà nếu họ yêu cầu và được nợ tiền sử dụng đất (hoặc lệ phí) theo quy định.
- (3) Các hộ gia đình được bồi thường nhiều hơn 50 triệu đồng có thể giữ 50 triệu đồng để xây nhà. Số còn lại sẽ được dùng để trả tiền sử dụng đất. Nếu số tiền còn lại của họ không đủ để trả tiền sử dụng đất, họ sẽ được ghi nợ theo quy định. Khi thanh toán nợ, người sử dụng đất phải trả tiền dựa trên giá đất tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất; thời gian nợ không vượt quá 10 năm.
- (4) Những người được giao đất tại khu tái định cư sẽ được miễn các chi phí cho đo đạc đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chuyển quyền sở hữu nhà, và các lệ phí chứng nhận khác. (Lệ phí này được bao gồm trong "chi phí thay thế" và được hỗ trợ bởi Chính phủ và Ban QLDA).
- (5) Người bị ảnh hưởng có quyền từ chối bất kỳ khu tái định cư nào nếu khu tái định cư không có được những điều kiện đã công bố công khai.
- (6) Người bị ảnh hưởng phải di chuyển đến khu tái định cư theo đúng kế hoạch, xây dựng nhà và các công trình khác theo quy hoạch, đồng thời chịu trách nhiệm về các khoản nợ khác theo quy định của pháp luật và các quy định khác có liên quan.

Mỗi khu tái định cư phải được trang bị cơ sở hạ tầng thiết yếu, như điện, nước, thoát nước .v.v. căn cứ vào đoạn 13 Phụ lục A chính sách OP 4.12 của Ngân hàng Thế giới.



## 9.2 Thủ tục đền bù và tái định cư

- (1) Nếu giá bán của lô đất tối thiểu tại khu tái định cư lớn hơn giá trị của đất thổ cư bị ảnh hưởng, người bị ảnh hưởng sẽ nhận được lô đất mới mà không kèm theo chi phí phát sinh nào khác.
- (2) Nếu lô đất tại khu tái định cư có giá trị ngang bằng với giá trị đất ở bị ảnh hưởng, người bị ảnh hưởng nhận lô đất mới mà không cần phải bù thêm.
- (3) Nếu lô đất ở khu tái định cư có giá trị thấp hơn giá trị của đất ở bị ảnh hưởng, người bị ảnh hưởng sẽ nhận lô đất và phần chênh lệch bằng tiền.

## 9.3 Lựa chọn khu tái định cư

Ban QLDA đã phối hợp với các cơ quan có liên quan tại TP Hải Phòng để lên kế hoạch và thực hiện công tác chuẩn bị các khu tái định cư. Ban QLDA tạm thời đề xuất 03 khu tái định cư hiện đang được quản lý bởi các trung tâm phát triển quỹ đất quận/huyện để cung cấp cho các trường hợp tái định cư thể hiện trong Bảng 9.3-1. Dự kiến có khoảng 164 hộ gia đình được tái định cư căn cứ vào bảng ma trận quyền lợi.

Vấn đề về vị trí và diện tích khu tái định cư sẽ được thảo luận kỹ hơn và tham vấn với các Sở TNMT, Sở Xây dựng và các các đơn vị liên quan trong giai đoạn tiếp theo của Dự án.

**Bảng 9.3-1 Các khu tái định cư dự diễn cho Dự án**

Ký hiệu	Vị trí	Diện tích	Số lượng nhà	Ghi chú
RS-1	Xã Hòa Bình, huyện Thủy Nguyên	2 ha	42 nhà	Xung quanh khu vực có các mộ rải rác
RS-2	Xã An Lữ, huyện Thủy Nguyên	3 ha (trên tổng số 12 ha)	71 nhà	Đất trống
RS-3	Xã Lập Lễ, huyện Thủy Nguyên	2 ha (trên tổng số 11 ha)	51 nhà	Nhà và các ao nuôi cá nằm rải rác quanh khu vực và được bao quanh bởi vùng đất ngập nước. Yêu cầu chuẩn bị đầy đủ các điều kiện cho khu tái định cư mới

RS-1, RS-2, và RS-3 đều sử dụng là đất nông nghiệp (cánh đồng lúa), do đó cần phải được kiểm tra chất lượng nước và hướng thoát nước từ các khu tái định cư để tránh các tác động nghiêm trọng đến các hộ sản xuất nông nghiệp quanh khu vực. Những khu tái định cư phải được chuẩn bị trước khi Dự án thực hiện tái định cư dựa trên Hướng dẫn môi trường của JICA và Luật Đất đai.

Các vị trí của từng khu tái định cư được thể hiện trong hình 9.3-1 . Những khu tái định cư được đề xuất vẫn đang được sử dụng bởi chủ sở hữu đúng với mục đích sử đất, ví dụ như là sản xuất nông nghiệp, nhà máy .v.v. mặc dù những khu vực này đã được đưa vào hệ thống quỹ đất.



**Hình 9.3-1 Vị trí các khu tái định cư được đề xuất**

#### 9.4 Chi phí dự kiến cho khu tái định cư

Căn cứ quyết định số 1161/QĐ-BXD ngày 15/10/2015 của Bộ Xây dựng công bố suất đầu tư xây dựng và tổng hợp đơn giá xây dựng hạ tầng - Mục 2 - Chương 3 - Suất đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng, chi phí dự kiến cho khu tái định cư như sau. Chi phí này được dự kiến cho việc xây dựng hạ tầng khu tái định cư. Chi phí còn lại cho việc thu hồi đất khu tái định cư sẽ được thảo luận và chuẩn bị trong các bước tiếp theo của Dự án bởi UBND Thành phố Hải Phòng.

**Bảng 9.4-1 Chi phí dự kiến của khu tái định cư**

TT	Vị trí	Diện tích	Số lượng nhà	Đơn giá (VND/ha)	Thành tiền
RS-1	Xã Hòa Bình, huyện Thủy Nguyên	2 ha	42 nhà	8.040.000.000	16,080,000,000
RS-2	Xã An Lư, huyện Thủy Nguyên	3 ha (trong tổng số 12 ha)	71 nhà	8.040.000.000	24,120,000,000
RS-3	Xã Lập Lễ, huyện Thủy Nguyên	2 ha (trong tổng số 11 ha)	51 nhà	8.040.000.000	16,080,000,000
Tổng số (VND)					56.280.000.000
Tổng số (USD)		1USD = 22,250 VND			2,529,438

## 10. CƠ CHẾ GIẢI QUYẾT KHIẾU NẠI

### 10.1 Cơ chế chung

Cơ quan chịu trách nhiệm thực hiện các thủ tục giải quyết khiếu nại trong quá trình bồi thường và thu hồi đất trong khu vực ảnh hưởng của dự án cần được thành lập là Ban giải quyết khiếu nại. Tùy thuộc vào chức năng, nhiệm vụ ở mỗi cấp, cơ chế giải quyết khiếu nại của người bị ảnh hưởng sẽ được điều chỉnh phù hợp với các văn bản quy phạm pháp luật do Nhà nước ban hành. Thủ tục chi tiết về xử lý khiếu nại sẽ được thiết lập cho dự án để đảm bảo rằng người bị ảnh hưởng có cơ hội để trình bày khiếu nại về bồi thường và tái định cư.

Cơ chế này sẽ được lập một cách đơn giản, dễ hiểu, nhanh chóng và công bằng. Xử lý khiếu nại ở mỗi cấp độ dự án sẽ tạo điều kiện thuận lợi cho việc thực hiện toàn dự án. Người bị ảnh hưởng không đồng ý với quyết định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư có quyền khiếu nại dựa trên các quy định của pháp luật. Xử lý khiếu nại bồi thường, hỗ trợ, thu hồi đất và quyết

định về tái định cư và trách nhiệm giải quyết khiếu nại, thủ tục xác minh và hòa giải sẽ được thực hiện dựa trên pháp luật có liên quan, chẳng hạn như Luật Đất đai, các Nghị định và các quy định khác có liên quan .

Trong khi chờ giải quyết khiếu nại , người bị ảnh hưởng phải tuân theo các quyết định thu hồi đất và giao đất đúng tiến độ theo kế hoạch của cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định. Khiếu nại đối với quyết định hành chính về quản lý đất đai được thực hiện theo các quy định và pháp luật.

Kể từ khi khiếu nại phát sinh liên quan đến thu hồi đất và tái định cư của Dự án, để đảm bảo những khiếu nại được giải quyết kịp thời và hiệu quả, các biện pháp nói chung sau đây có thể được áp dụng ;

- (1) Phàn nàn/khiếu nại cần được ghi lại và lưu giữ bởi chính quyền địa phương/Ban QLDA và cơ quan giám sát bên ngoài/nội bộ, cập nhật thường xuyên, kịp thời và giải quyết khiếu nại thỏa đáng.
- (2) Trong trường hợp khiếu nại bằng lời nói, Ban giải quyết khiếu nại nên ghi ở dạng văn bản để theo dõi các khiếu nại.

## **10.2 Thủ tục giải quyết khiếu nại**

Người bị ảnh hưởng có quyền nộp đơn khiếu nại/khiếu nại liên quan đến thủ tục tái định cư, chẳng hạn như chính sách đền bù, đơn giá bồi thường, kiểm đếm tài sản và các vấn đề khác. Khiếu nại của người bị ảnh hưởng nên được trình bày trong các tài liệu bằng văn bản, và họ có thể báo cáo Ủy ban nhân dân ở mỗi cấp và/hoặc Ban QLDA. Ban giải quyết khiếu nại được hình thành tại ba (3) cấp chính quyền địa phương, cụ thể là xã, huyện và cấp tỉnh tại thời điểm công bố dự án công khai. Ở mỗi cấp độ, các thành viên ủy ban sẽ bao gồm 5-7 đại diện từ Ban QLDA, Ban giải quyết khiếu nại (1-2 người ở mỗi cấp độ của chính quyền địa phương), tổ chức dân sự (1-2 người), đoàn/hiệp hội luật sư .v.v.

Nếu không thể giải quyết các khiếu nại ở cấp xã/phường, người bị ảnh hưởng có thể thực hiện theo các bước sau đây :

- (1) Bước 1: Người không hài lòng với bất kỳ vấn đề trong chương trình phục hồi kinh tế và tái định cư có thể báo cáo bằng lời nói hoặc bằng văn bản cho Ban giải quyết khiếu nại phường/xã, Ban sẽ có trách nhiệm giải quyết khiếu nại bằng văn bản trong vòng 15 ngày.
- (2) Bước 2: Người không hài lòng với quyết định của phường / xã trong Bước 1 có thể kháng cáo lên Ban giải quyết khiếu nại quận/huyện trong vòng 15 ngày kể từ ngày ra quyết định ở bước 1. Ban giải quyết khiếu nại quận/huyện sẽ chịu trách nhiệm giải quyết khiếu nại

trong vòng 15 ngày.

- (3) Bước 3: Nếu họ không hài lòng với quyết định ở cấp huyện, người bị ảnh hưởng có thể kháng cáo lên Ban giải quyết khiếu nại TP Hải Phòng trong vòng 15 ngày kể từ ngày ra quyết định trong bước 2. Ban giải quyết khiếu nại thành phố sẽ ra quyết định giải quyết khiếu nại trong vòng 15 ngày.
- (4) Bước 4: Nếu người BAH không hài lòng với quyết định ở cấp thành phố, họ có thể trình bày kiến nghị của họ để tòa án quận xem xét ra quyết định giải quyết khiếu nại trong vòng 15 ngày kể từ ngày ra quyết định của Ban giải quyết khiếu nại thành phố.

Trong các bước được đề cập ở trên, người bị ảnh hưởng nộp đơn khiếu nại sẽ không phải trả lệ phí khiếu nại hay phí thủ tục hành chính.

## **11. CHIẾN LƯỢC PHỤC HỒI THU NHẬP**

Các chương trình phục hồi thu nhập đóng vai trò quan trọng trong việc thực hiện Kế hoạch hành động tái định cư khi người bị ảnh hưởng bị mất cơ sở kinh doanh, việc làm và các nguồn thu nhập khác, bất kể người đó có mất nhà cửa hay không; những người bị mất cả nhà và các nguồn thu nhập là nguy cơ cao nhất của dự án. Cung cấp các biện pháp khôi phục sinh kế và chất lượng sống là mục tiêu cốt lõi của Kế hoạch hành động tái định cư. Mục tiêu của chương trình phục hồi thu nhập là để phục hồi sinh kế của người bị ảnh hưởng đến mức độ bằng hoặc cao hơn so với trước khi thực hiện dự án.

Phục hồi thu nhập đóng một vai trò quan trọng trong việc tiếp cận để cải thiện đời sống và phúc lợi kinh tế của người bị ảnh hưởng và mục đích của dự án là nâng cao kỹ năng và/hoặc tạo ra các cơ hội việc làm, đặc biệt là đối với các hộ nghèo và dễ bị tổn thương. Ban QLDA sẽ phối hợp với chính quyền địa phương các cấp và các tổ chức xã hội như Hội Phụ nữ để hỗ trợ đào tạo nghề và các hoạt động khác để thúc đẩy sự phục hồi thu nhập của người bị ảnh hưởng.

### **11.1 Mục tiêu của chương trình phục hồi thu nhập và hỗ trợ**

Đối với người bị ảnh hưởng nặng mất 30% hoặc nhiều hơn đất sản xuất / tài sản tạo ra thu nhập được hưởng các trợ giúp sau trong chương trình phục hồi thu nhập:

- Người bị ảnh hưởng dưới 30% (10 % đối với hộ nghèo và dễ bị tổn thương) đất sản xuất/ tài sản tạo ra thu nhập sẽ được cung cấp hỗ trợ bằng tiền mặt hoặc hiện vật tương đương 30 kg gạo (theo giá thị trường hiện tại) mỗi người mỗi tháng cho 3 tháng nếu không phải di dời, 6 tháng nếu phải di dời, và 12 tháng nếu việc di chuyển đến khu tái định cư với điều kiện kinh tế xã hội khó khăn.

- Người bị ảnh hưởng từ 30 % đến 70 % đất sản xuất / tài sản tạo ra thu nhập sẽ được cung cấp hỗ trợ bằng tiền mặt hoặc hiện vật tương đương 30 kg gạo (theo giá thị trường hiện tại) cho mỗi thành viên hộ gia đình mỗi tháng trong 6 tháng nếu không phải di dời , 12 tháng nếu phải di dời, và 24 tháng nếu di chuyển đến khu tái định cư với điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn.
- Người bị ảnh hưởng trên 70 % đất sản xuất / tài sản tạo ra thu nhập sẽ được cung cấp hỗ trợ bằng tiền mặt hoặc hiện vật tương đương 30 kg gạo (theo giá thị trường hiện tại) cho mỗi thành viên hộ gia đình mỗi tháng trong 12 tháng nếu không phải di dời, 24 tháng nếu phải di dời, và 36 tháng nếu di chuyển đến khu tái định cư với điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn.
- Đối với các hộ gia đình bị mất đất nông nghiệp , ngoài việc bồi thường và các hỗ trợ như đã mô tả ở trên, thì được hỗ trợ việc làm và chính sách đào tạo nghề cho người trong độ tuổi lao động theo Nghị định 52/2012. Theo đó, người bị ảnh hưởng mất đất nông nghiệp sẽ được cung cấp miễn phí các hỗ trợ sau:
  - Hỗ trợ đào tạo nghề bao gồm : đào tạo nghề ngắn hạn (trình độ sơ cấp và dạy nghề dưới 3 tháng) hoặc trung cấp và đại học với mức phí một khóa học do Nhà nước trả. Chi phí đào tạo nghề được bao gồm trong tổng chi phí của dự án đầu tư hoặc phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư được phê duyệt;
  - Bố trí công việc: tư vấn đào tạo nghề, giới thiệu việc làm miễn phí tại các Trung tâm việc làm thuộc Sở Lao động, Thương binh và Xã hội (LĐTBXH). Trong trường hợp một doanh nghiệp nhận được nhiều lao động bị mất đất nông nghiệp vào làm việc sẽ được hưởng các chính sách ưu đãi về đất đai, tín dụng, thuế theo quy định hiện hành.

## **11.2 Phân tích và lựa chọn nhu cầu**

Sau khi có quyết định thu hồi đất của UBND quận/huyện, cuộc họp tham vấn và phân tích nhu cầu cho Chương trình phục hồi thu nhập sẽ được thực hiện bởi Ủy ban nhân dân địa phương và các cơ quan liên quan. Căn cứ vào các trường hợp dự án trước đây ở Hải Phòng, đề xuất về chương trình phục hồi sinh kế được thể hiện như dưới đây;

### **(1) Hướng dẫn và đào tạo nghề**

Biện pháp này là đào tạo nghề cho người bị ảnh hưởng bởi việc thu hồi đất bằng cách sử dụng Trung tâm dạy nghề (TTDN) gần đó nếu ở đó có đào tạo ngành nghề thích hợp trong các nhóm mục tiêu của người bị ảnh hưởng. Trong trường hợp dự án trước đây , các TTDN có thể cung cấp hàng may mặc thương mại gia dụng và công nghiệp; sản xuất giày

da; sửa chữa thiết bị may; điện gia dụng và công nghiệp; điện và hàn; nấu ăn; xây dựng; điện lạnh, xay xát; sửa chữa xe máy, và tin học văn phòng. Học phí cho mỗi khóa học sẽ được trả bằng ngân sách dự án. Dự án cần phối hợp với các trung tâm này ở các huyện khác nhau để tổ chức đào tạo nghề cho các hộ gia đình bị ảnh hưởng và/hoặc tuyển dụng con cái của họ làm việc trong các nhà máy.

## (2) Bố trí việc làm

Sau khi đào tạo nghề, căn cứ theo danh sách và nhu cầu của từng học viên, Ban QLDA sẽ phối hợp với các trung tâm đào tạo nghề theo chỉ đạo của UBND TP Hải Phòng để làm việc với các khu công nghiệp nhằm giới thiệu việc làm cho các học viên. Hoặc, các hoạt động của chương trình khuyến nông - lâm sẽ được thảo luận để cung cấp kiến thức về cây trồng, vật nuôi, phân bón, công nghệ, tăng năng suất ... cho những người có nhu cầu.

## (3) Vay vốn

Trong giai đoạn thực hiện , người bị ảnh hưởng sẽ được phỏng vấn về nhu cầu vay tín dụng của họ. Qua đó họ sẽ được hỗ trợ để tiếp cận một số nguồn vốn vay tín dụng như quỹ của Hội Phụ nữ, vay tín dụng với lãi suất thấp của các ngân hàng địa phương.

### **11.3 Cơ cấu tổ chức**

Ban QLDA sẽ lập danh sách những người có nhu cầu và chuyển các khoản chi phí cho các tổ chức đào tạo. Các trung tâm đào tạo sẽ tổ chức các khóa đào tạo cho các thành viên mới và phối hợp với Ban QLDA để sắp xếp / giới thiệu việc làm cho học viên. Các hộ gia đình sẽ tham gia vào các cuộc khảo sát, các khóa đào tạo và làm theo hướng dẫn của Ban QLDA và trung tâm dạy nghề.

### **11.4 Chi phí và ngân sách**

Chi phí của chương trình phục hồi thu nhập sẽ được trích từ tổng kinh phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của dự án. Ngân sách cho chương trình sẽ được chuẩn bị từ ngân sách chính phủ, và được tính vào tổng kinh phí đền bù của dự án.

## **12. GIÁM SÁT VÀ ĐÁNH GIÁ**

Việc thực hiện tái định cư sẽ được giám sát và đánh giá để đảm bảo sự phù hợp của các hoạt động trong Kế hoạch hành động tái định cư (RAP) bởi cả hai cơ quan giám sát độc lập bên ngoài và giám sát nội bộ. Các hoạt động giám sát sẽ xác định tiến độ thực tế của dự án, tính khả thi, những khó khăn phát sinh, và điều chỉnh để thực hiện Dự án càng sớm càng tốt .

Mục tiêu giám sát bao gồm:



- (i) Xác nhận các hoạt động dự án được thực hiện theo kế hoạch và được hoàn thành một cách hiệu quả về khối lượng, chất lượng và thời gian.
- (ii) Nắm bắt các vấn đề phát sinh trong quá trình thực hiện dự án, đề xuất các biện pháp giải quyết theo khung chính sách, và bảo vệ lợi ích của các hộ gia đình bị ảnh hưởng.
- (iii) Đánh giá các hoạt động tái định cư có đáp ứng các mục tiêu và mục đích của dự án hay không, và mức đạt là bao nhiêu.

### **12.1 Giám sát nội bộ**

Giám sát nội bộ của việc thực hiện RAP là trách nhiệm chính của các cơ quan thực hiện (hoặc Cơ quan giám sát nội bộ) phối hợp với UBND huyện và xã. Những vấn đề quan trọng phát sinh thông qua giám sát nội bộ sẽ được ghi trong báo cáo giám sát thường xuyên trước khi nộp cho UBND TP Hải Phòng và JICA. Các mục tiêu của giám sát nội bộ là:

- 1) Rà soát các vấn đề liên quan tới thu hồi đất và tái định cư nhằm chỉ ra các hoạt động được triển khai phù hợp với RAP.
- 2) Kiểm tra rằng RAP đang được thực hiện phù hợp với thiết kế được duyệt; hỗ trợ kỹ thuật, tái định cư, chi trả bồi thường, hỗ trợ và các khoản phụ cấp được đảm bảo; và các quyền lợi được hưởng hỗ trợ phục hồi nguồn thu nhập được thực hiện.
- 3) Đảm bảo kinh phí tái định cư được chi trả kịp thời bởi Ban QLDA và Hội đồng tái định cư quận/huyện.
- 4) Ghi nhận, giám sát và giải quyết các khiếu nại kịp thời, hiệu quả.

Ban QLDA sẽ trình báo cáo giám sát nội bộ hoạt động tái định cư như một phần của báo cáo chung trình cho JICA. Báo cáo giám sát nội bộ bao gồm các thông tin sau:

- (1) Số người bị ảnh hưởng theo các dạng tác động, và các thành phần và điều kiện bồi thường, tái định cư và phục hồi thu nhập cho mỗi người
- (2) Tiền phân phối cho các hoạt động hoặc bồi thường và số tiền giải ngân cho từng hoạt động.
- (3) Giải pháp cuối cùng của khiếu nại và các vấn đề nổi bật cần giải quyết từ cơ quan quản lý các cấp.
- (4) Các vấn đề phát sinh trong quá trình thực hiện RAP bao gồm cả các khiếu nại
- (5) Cập nhật kế hoạch thực hiện RAP.

## **12.2 Giám sát độc lập bên ngoài**

Một cơ quan giám sát bên ngoài sẽ được thuê bởi Ban QLDA để phối hợp với cơ quan giám sát nội bộ theo dõi và đánh giá việc thực hiện RAP. Cơ quan giám sát bên ngoài nên được lựa chọn từ các viện, cơ quan nghiên cứu, các tổ chức phi chính phủ, hoặc bất kỳ cơ quan độc lập nào khác, và có chuyên môn trong khoa học xã hội và tái định cư.

Mục tiêu chung của giám sát độc lập là độc lập xem xét kết quả của tái định cư và định kỳ cung cấp kết quả cho Ban QLDA. Giám sát độc lập sẽ cung cấp thông tin về người bị ảnh hưởng bao gồm cả mức sống và sự thay đổi công việc, thu nhập và phục hồi nghề nghiệp, các cơ sở xã hội, hiệu quả, tác động và tính bền vững của các đặc trưng, lợi ích, và các biện pháp giảm thiểu cần thiết (nếu có). Thông tin này sẽ là căn cứ để lập chính sách và kế hoạch trong giai đoạn tiếp theo.

Ngoài việc đánh giá các thông tin được cung cấp trong báo cáo giám sát và đánh giá nội bộ do Ban QLDA lập, cơ quan giám sát độc lập sẽ tiến hành một cuộc khảo sát ngẫu nhiên sáu tháng một lần. Các mẫu điều tra có thể bao gồm 100 % các hộ di dời, và ít nhất 10 % số hộ còn lại theo RAP nhằm:

- 1) Xác định các quy trình bồi thường, hỗ trợ cho các hộ gia đình bị ảnh hưởng và sự tham gia của người bị ảnh hưởng được thực hiện dựa trên RAP
- 2) Rà soát quy trình triển khai Dự án, tham vấn và phổ biến thông tin .v.v.
- 3) Thu thập các chỉ số định lượng về tác động kinh tế - xã hội của dự án đối với người bị ảnh hưởng.
- 4) Đề xuất các điều chỉnh việc thực hiện RAP nếu cần thiết để đạt được các mục tiêu và nguyên tắc của Khung chính sách.
- 5) Xác định sự hài lòng của người bị ảnh hưởng với các khía cạnh khác nhau của RAP, hoạt động của các cơ chế khiếu nại và thời gian giải quyết khiếu nại.

- 6) Khảo sát mức sống để ghi nhận các vấn đề phát sinh liên quan đến việc khôi phục mức sống

Cơ quan giám sát độc lập phải báo cáo những phát hiện của họ ba tháng một lần trong thời gian hai (2) năm đầu tiên, sau đó (hoặc trong trường hợp việc thu hồi đất và bồi thường thiệt hại về cơ bản đã hoàn thành) có thể báo cáo sáu ( 6 ) tháng một lần trong thời gian còn lại, báo cáo sẽ được thảo luận với Ban QLDA trước khi trình JICA . Phương pháp luận của giám sát độc lập được mô tả dưới đây.

### **12.2.1 Khảo sát kinh tế - xã hội và kiểm đếm chi tiết**

Khảo sát kinh tế xã hội và kiểm đếm chi tiết sẽ được yêu cầu sau khi có thông báo thu hồi đất

của UBND quận/huyện. Cơ quan giám sát bên ngoài sẽ giám sát các hoạt động được thực hiện bởi chính quyền địa phương để xác nhận các quy trình phù hợp với RAP và các quy định khác bao gồm khuôn khổ pháp luật Việt Nam và Hướng dẫn về môi trường của JICA.

### **12.2.2 Báo cáo**

Cơ quan giám sát bên ngoài sẽ được yêu cầu nộp các kết quả định kỳ 6 tháng một lần. Các báo cáo giám sát sẽ được nộp cho Ban QLDA và Ban QLDA sẽ trình JICA .

Báo cáo cần bao gồm (i) tiến độ thực hiện RAP; (ii) độ sai lệch, nếu có, từ các quy định và nguyên tắc của RAP; (iii) xác định các vấn đề và đề xuất giải pháp để các cơ quan triển khai thực hiện nắm được tình hình đang diễn ra và có thể giải quyết vấn đề một cách kịp thời ; và (iv) quy trình theo dõi các vấn đề đó và các vấn đề được xác định trong các báo cáo trước.

### **12.3 Đánh giá**

Đánh giá là việc đánh giá kết quả thực hiện RAP. Cơ quan giám sát nội bộ sẽ tiến hành đánh giá theo từng giai đoạn và trong thời gian 6-12 tháng sau khi hoàn thành tất cả các hoạt động tái định cư. Câu hỏi để đánh giá sẽ dựa trên cơ sở dữ liệu dự án và các câu hỏi mẫu đã được sử dụng trong các cuộc điều tra kinh tế - xã hội và các cuộc điều tra giám sát.

Nếu đánh giá này chỉ ra rằng có bất kỳ người bị ảnh hưởng nào vẫn chưa hồi phục được cuộc sống của họ theo mục tiêu dự án đề ra, các biện pháp bổ sung sẽ được triển khai để tiếp tục hỗ trợ họ .

Ngoài ra, giám sát độc lập, như là một phần của việc giám sát bên ngoài, sẽ đánh giá các quy trình tái định cư và tác động trong thời gian 6-12 tháng sau khi hoàn thành tất cả các hoạt động tái định cư, thông qua các câu hỏi và các mẫu đã được sử dụng trong các hoạt động giám sát.

## **13. CHI PHÍ VÀ NGÂN SÁCH**

### **13.1 Ngân sách**

Ngân sách để thực hiện các hoạt động tái định cư sẽ được bảo đảm như một phần quỹ đối ứng của Chính phủ. UBND TP Hải Phòng sẽ cung cấp vốn đối ứng này để bồi thường và tái định cư trong năm tài chính phù hợp để triển khai từng hoạt động theo RAP đã đề ra. Các chi phí liên quan đến việc thu hồi đất và tái định cư được tính trong tổng mức đầu tư cho dự án.

### **13.2 Khảo sát chi phí thay thế**

Khảo sát chi phí thay thế đã được thực hiện tại khu vực Dự án và vùng lân cận vào tháng 5 và tháng 6 năm 2015. Chi phí thay thế đầy đủ được tính toán dựa trên các thành phần sau;

- (1) giá thị trường;
- (2) chi phí chuyển nhượng;
- (3) lợi ích phúc lợi;
- (4) chi phí cải tạo và phục hồi; và
- (5) các khoản chi phí khác, nếu có.

Điều này sẽ đạt được thông qua một cuộc khảo sát thực tế tại thị trường và/hoặc các yếu tố khác như năng lực sản xuất, thuộc tính tương đương, giá trị của tài sản thay thế, bất lợi của người bị ảnh hưởng.v.v. Đồng thời đơn giá sẽ được đánh giá và so sánh với đơn giá quy định bởi UBND TP Hải Phòng. Khảo sát chi phí thay thế xác định đơn giá bồi thường/chi phí trung bình cho các loại thiệt hại, chẳng hạn như đất bị ảnh hưởng (kể cả đất trang trại, đất trồng lúa, đất vườn, mặt nước nuôi trồng thủy sản...), đối tượng kiến trúc (bao gồm nhà ở, các phương tiện, mồ mả...), cây ăn quả và cây trồng trên đất như sau :

- Xác định giá đất tại thời điểm khảo sát chi phí thay thế.
- Xác định giá cây trồng và hoa màu tại thời điểm khảo sát chi phí thay thế.
- Xác định giá vật liệu và chi phí nhân công xây dựng nhà và công trình kiến trúc tại thời điểm khảo sát chi phí thay thế.
- Lựa chọn chi phí thay thế cho đất, tài sản, cây cối và hoa màu tại thời điểm khảo sát chi phí thay thế.

Kết quả tóm tắt của khảo sát chi phí thay thế được trình bày dưới đây, và báo cáo đầy đủ khảo sát chi phí thay thế được đính kèm báo cáo RAP trong Phụ lục 1. Đối với dự toán chi phí, mức giá cao nhất và/hoặc kết quả đánh giá có lợi nhất cho người BAH được chấp nhận và khuyến nghị áp dụng làm đơn giá bồi thường.

#### **13.2.1 Đất**

##### **(1) Đất ở**

Chi phí thay thế cho diện tích đất ở đã được tính toán dựa trên giao dịch đất thực tế của các trường hợp giao dịch tương tự tại khu vực dự án và vùng lân cận hoặc phương pháp khác thay thế giữa các xã. Nếu kết quả từ khảo sát chi phí thay thế cao hơn so với giá của UBND TP Hải Phòng quy định, kết quả sẽ là đơn giá chi phí thay thế, hoặc đơn giá nhà nước nên được

nhân với hệ số để ngang bằng với chi phí thay thế. Nếu kết quả từ khảo sát chi phí thay thế là thấp hơn so với giá nhà nước tại các Quyết định, giá nhà nước được đề nghị áp dụng như chi phí thay thế.

**Bảng 13.2-1 Chi phí thay thế đất ở**

Đơn vị: 1,000 VND/m<sup>2</sup>

TT	Loại đất	Giá đất bồi thường, hỗ trợ của thành phố Hải Phòng			Giá điều tra hiện tại	Giá đền bù đề xuất
		Tổng	Giá đất theo QĐ 2970	Hỗ trợ theo QĐ 2680		
<b>I</b>	<b>Huyện Thủy Nguyên (*)</b>					
1	Xã Kênh Giang					
	Khu vực 1: Quốc lộ 10 mới	6.260	3.000	3.260	8.000	8.000
2	Xã Hòa Bình					Quyết định và chính sách hiện hành của UBND TP. Hải Phòng
	Đường liên thôn	3.580	500	3.080	3.000	
3	Xã Trung Hà					
	Tuyến đường trục xã	3.880	800	3.080	3.500	
4	Xã Ngũ Lão					
	Khu vực 1, tuyến bến Bính – Phà Rừng (TL359)	6.790	3.500	3.290	8.500	8.500
	Tuyến đường liên xã	3.880	800	3.080	3.500	Quyết định và chính sách hiện hành của UBND TP. Hải Phòng
	Tuyến đường liên thôn	3.680	600	3.080	3.000	
5	Xã Lập Lễ					
	Đường liên xã	4.352	1200	3.152	4.200	
	Đường trục xã	3.880	800	3.080	3.000	

(\*) Các lô đất bị ảnh hưởng tại huyện Thủy Nguyên được nghiên cứu theo vị trí 1 – theo quyết định số 2970

## (2) Đất nông nghiệp/đất mặt nước nuôi trồng thủy sản

Chi phí thay thế cho đất nông nghiệp đã được tính toán dựa trên các giao dịch đất thực tế của trường hợp giao dịch tương tự tại khu vực Dự án và vùng phụ cận hoặc các phương pháp thay thế giữa các xã. Thực tế, các giao dịch tại địa phương đất nông nghiệp không diễn ra thường xuyên thực hiện, tuy nhiên kết quả của cuộc phỏng vấn người dân địa phương cho thấy giá đất nông nghiệp trong khu vực tương đương nhau.

Tuy nhiên, theo Quyết định số 2680/2014/QĐ -UBND, mức hỗ trợ tương đương với 5 lần (hệ số K = 5) giá đất nông nghiệp đối với tổng số đất nông nghiệp thu hồi, nhưng không được vượt quá mức giao đất nông nghiệp tại địa phương .

Về đất mặt nước nuôi trồng thủy sản: giá giao dịch nằm trong khoảng 70,000 -

80,000VND/m<sup>2</sup> . Trong khi giá đền bù là 48,000VND/m<sup>2</sup> tại huyện Thủy Nguyên, thấp hơn 1,66 lần (hệ số K = 1,66) so với giá thực tế; và giá bồi thường tại quận Hải An là 80,000VND/m<sup>2</sup> tương đương với giá thực tế. Bảng 13.3-2 cho thấy chi phí thay thế của đất nông nghiệp và đất mặt nước nuôi trồng thủy sản.

**Bảng 13.2-2 Kết quả khảo sát giá đất nông nghiệp**

Đơn vị: 1,000VND/m<sup>2</sup>

TT	Loại đất	Giá theo Quyết định 2970/2014/QĐ-UBND của TP. Hải Phòng	Tổng số tiền bồi thường hộ BAH được nhận bao gồm cả hỗ trợ <sup>(*)</sup>	Giá điều tra hiện tại	Giá đền bù đề xuất
1	Đất trồng lúa và cây hàng năm	60	360	250-300	Quyết định và chính sách hiện hành của UBND TP. Hải Phòng
2	Đất nuôi trồng thủy sản tại huyện Thủy Nguyên	48		80	80
3	Đất nuôi trồng thủy sản tại quận Hải An	80		80	Quyết định và chính sách hiện hành của UBND TP. Hải Phòng

(\*): Đất trồng lúa và hoa màu được hỗ trợ gấp 5 lần tại quyết định số 2680

### 13.2.2 Công trình

Nhóm khảo sát chi phí thay thế đã tiến hành phỏng vấn với các hộ gia đình có nhà được xây dựng gần đây, các nhà thầu, và chủ cửa hàng vật liệu xây dựng. Kết quả không thấy sự khác biệt lớn trong giá vật liệu xây dựng tại các xã/phường, quận/huyện.

Đơn giá xây dựng nằm trong khoảng 4.500.000 - 5.500.000 đồng/m<sup>2</sup>, trong đó đã bao gồm cả vật liệu xây dựng và nhân công. Giá bồi thường chính thức được công bố tại Quyết định số 324 tóm tắt như sau:

- Giá xây dựng nhà 1 tầng trên thị trường nằm trong khoảng 4,000,000-5,000,000VND/m<sup>2</sup>. Các đơn giá bồi thường theo quy định của thành phố dao động từ 4,593,892-5,161,741VND/m<sup>2</sup> và có thể được điều chỉnh tùy thuộc vào loại vật liệu sử dụng .
- Tương tự như vậy đối với các đối tượng kiến trúc không có sự khác biệt đáng kể giữa giá ban hành tại Quyết định số 324/2015/QĐ-UBND và chi phí xây dựng thực tế, do đó hoàn toàn có thể áp dụng mức giá bồi thường để xây dựng lại vật kiến trúc bị ảnh hưởng.

**Bảng 13.2-3 Kết quả khảo sát giá vật kiến trúc**

Đơn vị: 1,000VND/m<sup>2</sup>

TT	Hạng mục	Cấu trúc	Theo QĐ 324	Giá điều tra vật kiến trúc	Giá đề xuất đền bù
1	<b>Nhà 1 tầng tường chịu lực; cao 3,5m; không khu phụ</b>				
	Tường xây gạch chỉ 220	Mái ngói, móng xây gạch chỉ đặc	5.161.741	5.000.000	Theo QĐ324 của TP. Hải Phòng
		Mái tôn kim loại, móng xây gạch chỉ đặc	4.658.432	4.500.000	
		Mái froximang, móng xây gạch chỉ đặc	4.593.892	4.300.000	
		Mái ngói, móng xây đá hộc	5.074.334	4.800.000	
	Tường xây gạch chỉ 110	Mái ngói, móng xây gạch chỉ đặc	4.735.018	4.500.000	
		Mái tôn kim loại, móng xây gạch chỉ đặc	4.270.456	4.000.000	
		Mái froximang, móng xây gạch chỉ đặc	4.205.917	4.000.000	
		Mái ngói, móng xây đá hộc	4.686.359	4.400.000	
2	<b>Nhà 1 tầng tường chịu lực; cao 3,5m; có khu phụ</b>				
	Tường xây gạch chỉ 220	Mái ngói, móng xây gạch chỉ đặc	5.752.275	5.500.000	Theo QĐ324 của TP. Hải Phòng
		Mái tôn kim loại, móng xây gạch chỉ đặc	5.248.965	5.000.000	
		Mái froximang, móng xây gạch chỉ đặc	5.184.425	5.000.000	
		Mái ngói, móng xây đá hộc	5.664.867	5.500.000	
	Tường xây gạch chỉ 110	Mái ngói, móng xây gạch chỉ đặc	5.328.333	5.200.000	
		Mái tôn kim loại, móng xây gạch chỉ đặc	4.863.573	4.600.000	
		Mái froximang, móng xây gạch chỉ đặc	4.804.760	4.600.000	
		Mái ngói, móng xây đá hộc	5.279.545	5.000.000	
3	<b>Nhà 2 tầng; tầng 1 cao 3,9m; tầng 2 cao 3,5m; có khu phụ</b>				
	Tường xây chịu lực; tầng 1 tường gạch chỉ 220; tầng 2 tường gạch chỉ 220	Mái ngói, móng xây gạch chỉ	3.725.682	3.500.000	Theo QĐ324 của TP. Hải Phòng
		Mái tôn kim loại, móng xây gạch chỉ	3.512.259	3.500.000	
		Mái froximang, móng xây gạch chỉ	3.456.847	3.400.000	
		Mái ngói, móng xây đá hộc	3.725.682	3.500.000	
		Mái tôn kim loại, móng xây đá hộc	3.512.259	3.400.000	
	Tường	Mái ngói, móng xây gạch chỉ	3.710.235	3.500.000	Theo

TT	Hạng mục	Cấu trúc	Theo QĐ 324	Giá điều tra vật kiến trúc	Giá đề xuất đền bù
	xây chịu lực; tầng 1 tường gạch chi 220; tầng 2 tường gạch chi 110	Mái tôn kim loại, móng xây gạch chi	3.496.824	3.400.000	QĐ324 của TP. Hải Phòng
		Mái froximang, móng xây gạch chi	3.442.247	3.400.000	
		Mái ngói, móng xây đá hộc	3.664.953	3.500.000	
		Mái tôn kim loại, móng xây đá hộc	3.455.847	3.300.000	
4	<b>Nhà 3 tầng; tầng 1 cao 4,5m; tầng 2 cao 4,1m; tầng 3 cao 3,5m; có khu phụ</b>				
Tường xây chịu lực; tầng 1 tường gạch chi 220; tầng 2 tường gạch chi 220; móng gạch chi	Mái ngói, tầng 3 tường gạch chi 220	3.803.637	3.600.000	Theo QĐ 324 của TP. Hải Phòng	
	Mái ngói, tầng 3 tường gạch chi 110	3.550.699	3.500.000		
	Mái ngói, tầng 3 tường gạch 6 lỗ 150	3.669.761	3.500.000		
	Mái ngói, tầng 3 tường gạch 6 lỗ 110	3.653.752	3.500.000		
	Mái tôn kim loại, tầng 3 tường gạch chi 220	3.656.363	3.500.000		
Khung BTCT; mái bằng BTCT; móng bằng BTCT	Tầng 1, 2, 3 xây gạch chi 220	4.257.965	4.000.000	Theo QĐ324 của TP. Hải Phòng	
	Tầng 1, 2, 3 xây gạch chi 110	3.960.518	3.700.000		
	Tầng 1, 2, 3 xây gạch 6 lỗ nằm 150	3.911.863	3.700.000		
	Tầng 1, 2, 3 xây gạch 6 lỗ nghiêng 110	3.839.721	3.600.000		
	Tầng 1, 2 xây gạch chi 220; tầng 3 xây gạch chi 110	4.100.314	4.000.000		

### 13.2.3 Mộ

- **Mộ đất:** đơn giá bồi thường trong khoảng 6.000.000 – 7.500.000VND/mộ, và giá khảo sát nằm trong khoảng 4.000.000 – 4.500.000 VND/mộ (không kể chi phí đất).
- **Mộ xây:** Đơn giá trên địa bàn đã dao động từ 5.000.000 -9.000.000 đồng/mộ tùy thuộc vào quy mô xây dựng. Đơn giá bồi thường của UBND TP Hải Phòng nằm trong khoảng 6.500.000 - 10.000.000 đồng/mộ cho việc đào đắp và bồi thường cho xây dựng lại dựa trên



khối lượng vật liệu chi tiết và giá xây dựng. Vì vậy, có thể thấy rằng giá bồi thường vật kiến trúc quy định tại Quyết định số 324 có thể đáp ứng được mức giá thị trường để di dời và xây dựng mới các nhà bị ảnh hưởng cùng với các vật kiến trúc.

**Bảng 13.2-4 Kết quả khảo sát di dời mộ**

Đơn vị: 1,000VND

TT	Hạng mục	Cấu trúc	Theo QĐ 324/2015/QĐ-UBND của TP. Hải Phòng			Giá điều tra vật kiến trúc	Giá đề xuất đền bù
			Tổng	Chi phí xây dựng (1000 đ)	Chi phí hỗ trợ (1000 đ) (1)		
1	Mộ đất		6000 - 7500	2500	3500 -5000	4000 - 4500	Theo QĐ324 TP. Hải Phòng
2	Mộ xây đơn giản	Thể tích < 0,4m <sup>3</sup>	6500 - 8000	3000	3500 - 5000	5000 - 6000	
		Thể tích 0,4m <sup>3</sup> – 0,6m <sup>3</sup>	7000 - 8500	3500	3500 - 5000	6000 - 7000	
		Thể tích > 0,6m <sup>3</sup>	8000 - 9500	4500	3500 - 5000	7000 - 8000	
3	Mộ xây đặc biệt		8000 – 9500 và (2)	4500	3500 – 5000 và (2)	8000- 9000	

(1) Chi phí hỗ trợ bao gồm:

a. Chi phí di chuyển 1.500.000 – 3.000.000 VND/mộ

b. Chi phí cho thủ tục thờ cúng: 2.000.000 VND/mộ

(2) Chi phí đá ốp lát phía ngoài mộ

#### 13.2.4 Cây ăn quả và hoa màu

Dựa trên kết quả khảo sát, cây thường chỉ được trồng cho nhu cầu tiêu thụ trong gia đình. Nhìn chung giá khảo sát cho thấy mức bồi thường cho cây ăn quả và cây hoa màu tại Quyết định 58/2015/QĐ -UBND của UBND TP Hải Phòng là gần sát với giá thị trường.

**Bảng 13.2-5 Kết quả khảo sát cây và hoa màu**

Đơn vị: 1,000VND

TT	Cây, nhóm cây	Đơn vị tính	Giá đền bù theo QĐ 58 (đồng)	Mức giá điều tra (đồng)	Giá đền bù đề xuất
<b>I</b>	<b>CÂY ĂN QUẢ</b>				
1	Bưởi, cây từ trên 5 năm cho thu hoạch	cây	1.200.000	1.000.000	Theo QĐ58 của TP. Hải Phòng
2	Chanh to mới thu hoạch	cây	120000	100.000	
3	Cây đu đủ cho thu hoạch	cây	140000	120.000	
4	Cây hồng xiêm hoặc cây vú sữa hoặc cây doi đã cho thu hoạch	cây	300.000	300.000	
5	Mít cho thu hoạch	cây	600.000	500.000	
6	Me cho thu hoạch	cây	500.000	500.000	
7	Cây khế cho thu hoạch	cây	700.000	500.000	
8	Trúng gà cho thu hoạch	cây	300.000	300.000	
9	Táo cho thu hoạch	cây	240.000	200.000	
10	Ổi cho thu hoạch	cây	250.000	250.000	
11	Xoài đã cho thu hoạch	cây	1.000.000	1.000.000	
12	Sầu trồng bén rễ	cây	400.000	400.000	
13	Cây Cam hoặc quýt nhiều quả trên 5 năm	cây	400.000	400.000	
14	Cây nhót đã cho thu hoạch	cây	150.000	150.000	
15	Nhãn đã cho thu hoạch	cây	1.000.000	1.000.000	
<b>II</b>	<b>CÂY BÓNG MÁT</b>				
1	Cây hoa sữa	cây	72.000	70.000	Theo QĐ 58 TP. Hải Phòng
2	Cây long não	cây	120.000	100.000	
3	Cây phượng vĩ hoặc cây muồng		150.000	150.000	
4	Cây phượng vàng hoặc cây muồng tím hoặc cây viết hoặc cây hoàng hậu hoặc cây bằng lăng		120.000	120.000	
5	Cây bàng hoặc cây gạo gai đã bén rễ		200.000	200.000	
6	Cây bạch đàn hoặc cây phi lao hoặc cây keo tai tượng hoặc cây xoan trồng bén rễ (D>30 cm)		120.000	100.000	
7	Cây xà cừ bén rễ (D=15-40)		300.000	300.000	
8	Cây vông hoặc cây sung thường		100.000	100.000	
<b>III</b>	<b>CÂY HÀNG NĂM</b>				
1	Lúa	m <sup>2</sup>	8.000	6.500	Theo

TT	Cây, nhóm cây	Đơn vị tính	Giá đền bù theo QĐ 58 (đồng)	Mức giá điều tra (đồng)	Giá đền bù đề xuất
2	Đậu tương	m <sup>2</sup>	6.000	6.000	QĐ 58 TP. Hải Phòng
3	Khoai nước, khoai lang	m <sup>2</sup>	4.500	4.000	
4	Khoai sọ, khoai tây	m <sup>2</sup>	8.000	7.000	
5	Ngô	m <sup>2</sup>	6.000	6.000	
6	Lạc, vừng	m <sup>2</sup>	8.000	8.000	
7	Đỗ xanh, đỗ đen	m <sup>2</sup>	6.500	6.500	
8	Cà chua	m <sup>2</sup>	10.000	8.000	

### 13.3 Chi phí thu hồi đất và tái định cư

Chi phí tái định cư dự kiến căn cứ vào khảo sát hiện trường bao gồm:

- (1) Bồi thường chi phí cho đất và tài sản bị ảnh hưởng, bao gồm cả thưởng di dời
- (2) Hỗ trợ cho các trường hợp đặc biệt
- (3) Khảo sát dự kiến trong giai đoạn tiếp theo, như là khảo sát kiểm đếm chi tiết
- (4) Chi phí quản lý bao gồm chi phí quản lý, chi phí tham vấn và công khai thông tin
- (5) Giám sát nội bộ và giám sát độc lập bên ngoài
- (6) Chương trình phục hồi thu nhập
- (7) Chi phí dự phòng bằng 10% tổng chi phí

Tổng chi phí thu hồi đất và tái định cư dự kiến của Dự án là 1.244.321.143.296VND (55.924.546 USD, với tỷ giá 1USD=22.250VND) căn cứ trên kết quả khảo sát hiện trường bao gồm cả đơn giá bồi thường được đưa ra bởi khảo sát chi phí thay thế. Bảng 13.3-1 thể hiện bảng tổng hợp chi phí bồi thường và tái định cư dự kiến của Dự án. Chi tiết được trình bày trong Phụ lục 4.

**Bảng 13.3-1 Chi phí thu hồi đất và tái định cư dự kiến**

Khu vực	Kinh phí GPMB	Hỗ trợ	Chi phí khu tái định cư	Phí và thuế	Tổng
Huyện Thủy Nguyên	803.371.368.000	203.377.200.000	56.280.000.000	133.360.735.296	<b>1.196.389.303.296</b>
Quận Hải An	7.120.000.000	35.600.000.000		5.211.840.000	<b>47.931.840.000</b>
<b>Tổng cộng</b>	<b>810.491.368.000</b>	<b>238.977.200.000</b>	<b>56.280.000.000</b>	<b>138.572.575.296</b>	<b>1.244.321.143.296</b>

## **14 TIẾN ĐỘ**

### **14.1 Triển khai thực hiện**

#### **Bước 1: Thông báo thu hồi đất và giới thiệu địa điểm**

Việc xác định và thông báo thu hồi đất thông báo dựa trên các văn bản đánh giá về nhu cầu sử dụng đất của Phòng TN&MT trình UBND quận/huyện phê duyệt và ban hành thông báo thu hồi đất (bao gồm cả lý do thu hồi đất, khu vực và vị trí thu hồi đất trên cơ sở hồ sơ địa chính hiện có hoặc quy hoạch xây dựng chi tiết được duyệt; giao cho UBND huyện thông báo thu hồi đất thông báo cho người dân, hướng dẫn bồi thường, hỗ trợ và tái định cư ở cấp huyện nhằm thực hiện kiểm kê, lập phương án bồi thường). UBND huyện có trách nhiệm trực tiếp chỉ đạo phổ biến rộng rãi chủ trương thu hồi đất, các quy định về thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ tái định cư khi thu hồi đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng và phát triển kinh tế.

UBND phường/xã có trách nhiệm niêm yết công khai chủ trương thu hồi đất tại trụ sở UBND phường/xã và tại các điểm sinh hoạt khu dân cư nơi có đất bị thu hồi, thông báo rộng rãi trên hệ thống truyền thanh (ở những nơi có hệ thống đài phát thanh).

#### **Bước 2: Chuẩn bị hồ sơ địa chính cho khu vực thu hồi đất:**

Dựa vào văn bản thu hồi đất của UBND quận/huyện, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cùng cấp thực hiện việc chuẩn bị hồ sơ địa chính. Chính lý bản đồ địa chính cho phù hợp với hiện trạng và làm trích lục Bản đồ địa chính đối với nơi đã có bản đồ địa chính chính quy hoặc đo đạc địa chính đối với nơi không có bản đồ địa chính chính quy;

Hoàn thành và trích sao hồ sơ địa chính (đăng ký đất) gửi cho các UBND quận/huyện; lập danh sách các thửa đất bị thu hồi với các nội dung sau: số tờ bản đồ, số hiệu thửa đất, tên, diện tích sử dụng đất của các thửa đất có cùng mục đích sử dụng, mục đích sử dụng đất.

#### **Bước 3: Lập phương án, thẩm định và phê duyệt phương án tổng thể về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư**

Chủ dự án hướng dẫn các đơn vị tư vấn để lập phương án tổng thể bồi thường, hỗ trợ và tái định cư (sau đây gọi là phương án tổng thể) dựa trên số liệu điều tra, khảo sát thực địa, tài liệu do Phòng TN&MT cấp, các tài liệu này đã được đánh giá và phê duyệt cùng với dự án đầu tư được duyệt. Phương án tổng thể bao gồm các vấn đề sau:

- Các căn cứ lập phương án;
- Số liệu tổng hợp về diện tích các loại đất, hạng đất để sản xuất nông nghiệp, số tờ bản đồ, số thửa, giá trị ước tính của tài sản hiện có trên đất;

- Số liệu tổng hợp về số hộ, số nhân khẩu, số lao động trong khu vực thu hồi đất, trong đó nêu rõ số lao động phải chuyển đổi nghề nghiệp, số hộ cần tái định cư;
- Dự kiến mức bồi thường, hỗ trợ và dự kiến địa điểm, diện tích đất, khu nhà ở tái định cư, hình thức tái định cư ;
- Lên phương án tạo việc làm và phương án đào tạo chuyển đổi nghề;
- Danh mục công trình và phạm vi cơ quan Nhà nước, các tổ chức, cơ sở tôn giáo, cộng đồng dân cư dự kiến sẽ di chuyển đến khu tái định cư ;
- Số lượng mộ phải di chuyển và đề xuất khu vực di dời;
- Dự kiến chi phí thực hiện phương án tổng thể;
- Nguồn kinh phí thực hiện phương án tổng thể;
- Tiến độ thực hiện phương án tổng thể.

#### **Bước 4: Phát triển khu tái định cư.**

Căn cứ quy hoạch và phát triển kinh tế xã hội của địa phương, dựa trên quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt của cơ quan có thẩm quyền, đất thực tế của địa phương và nhu cầu cụ thể của dự án, UBND huyện sẽ làm việc với chủ dự án để xây dựng khu tái định cư nhằm đáp ứng nhu cầu tái định cư, chuyển giao cho các Sở Xây dựng, Sở TN&MT, Sở Kế hoạch & đầu tư và các cơ quan khác có liên quan để thẩm định và trình UBND TP ra quyết định theo quy định.

#### **Bước 5: Cấm cọc giải phóng mặt bằng và công bố ngày khóa sổ kiểm kê**

Sau khi dự án được phê duyệt bởi cơ quan có thẩm quyền, chủ dự án dựa trên thiết kế cơ sở để tiến hành cấm các mốc giới giải phóng mặt bằng, bàn giao cho Ban QLDA để thực hiện các bước tiếp theo của công tác GPMB. Trong giai đoạn lập, phê duyệt thiết kế kỹ thuật (hoặc thiết kế bản vẽ thi công) nếu có sự điều chỉnh về phạm vi GPMB, chủ đầu tư dự án phối hợp với các tổ chức có trách nhiệm bồi thường thông báo ngay cho chính quyền địa phương các nội dung điều chỉnh một cách kịp thời, chính xác. Bên cạnh đó, thông báo rộng rãi tới cộng đồng dân cư về ngày khóa sổ kiểm kê, ranh giới dự án, chuyển giao đất bồi thường, hỗ trợ tái định cư cho người bị ảnh hưởng để giải phóng mặt bằng. Phòng TNMT và UBND phường/xã có liên quan sẽ cử cán bộ có liên quan tham gia công tác này.

#### **Bước 6: Xác định giá bồi thường**

Nhiệm vụ của việc xác định giá bồi thường theo thứ tự sau :

1. Ban QLDA sẽ thuê tư vấn độc lập có chức năng thẩm định để xem xét giá thị trường.

2. Phương pháp khảo sát cho chi phí thay thế theo quy định của chính phủ (phương pháp so sánh trực tiếp, phương pháp thu nhập, phương pháp khấu trừ và phương pháp thặng dư).

3. Tư vấn sẽ nộp kết quả điều tra này cho Ban QLDA. Ban QLDA tham khảo ý kiến các huyện có liên quan và các hộ gia đình bị ảnh hưởng để đề xuất giá đền bù cho dự án và trình nộp cho UBND quận/huyện phê duyệt.

### **Bước 7: Lập phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.**

1. Kiểm đếm thực tế tại hiện trường.

Dựa trên các chính sách thu hồi đất và mốc giải phóng mặt bằng của dự án, Ban QLDA chịu trách nhiệm bồi thường lập các báo cáo kiểm kê chi tiết cho từng trường hợp thu hồi đất (gọi tắt là báo cáo kiểm kê khối lượng bồi thường). Báo cáo bao gồm các nội dung cụ thể, bao gồm tên, địa chỉ nơi đăng ký thường trú, địa chỉ nơi đăng ký tạm trú, địa chỉ hiện tại của chủ đất bị thu hồi, số lượng thành viên trong gia đình, số lượng người lao động và các đối tượng chính sách xã hội (nếu có); diện tích và vị trí của lô đất bị thu hồi; số lượng cây trồng và vật nuôi; hình dạng, kích thước, số lượng, cơ cấu và các thuộc tính cơ bản của tài sản trên đất; công trình nổi và ngầm gắn liền với đất bị thu hồi.

2. Xác định nguồn gốc từng lô đất bị thu hồi.

Ban QLDA chịu trách nhiệm bồi thường phối hợp với Văn phòng đăng ký sử dụng đất và UBND quận/huyện để xác định nguồn gốc của từng lô đất bị thu hồi và chủ sở hữu hợp pháp của lô đất đó dựa trên các tài liệu liên quan đến việc sử dụng đất, hồ sơ địa chính, bản đồ địa chính, tài liệu kiểm kê, sổ địa chính, sổ sách đăng ký thống kê, sổ sách theo dõi giấy chứng nhận quyền cấp và đăng ký thuế của lô đất bị thu hồi.

3. Chuẩn bị các phương án bồi thường và hỗ trợ. Căn cứ báo cáo kiểm kê khối lượng bồi thường, nguồn gốc của từng lô đất bị thu hồi, đơn giá và chính sách bồi thường theo quy định, Ban QLDA thực hiện việc lập phương án bồi thường và hỗ trợ với các nội dung sau:

- Tên và địa chỉ chủ sử dụng đất bị thu hồi;
- Diện tích, loại, vị trí và hiện trạng đất bị thu hồi;
- Các căn cứ tính toán số tiền bồi thường, hỗ trợ như giá bồi thường đất, giá bồi thường nhà, công trình, số nhân khẩu, số lao động trong độ tuổi lao động, và số người được hưởng trợ cấp xã hội;
- Tổng tiền bồi thường và hỗ trợ;
- Bố trí tái định cư;
- Việc di dời các công trình của nhà nước, các tổ chức tôn giáo và cộng đồng

- Di dời mộ.

4. Lấy ý kiến về phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư:

- Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư được công khai niêm yết tại trụ sở chính UBND phường/xã và tại khu dân cư nơi có đất bị thu hồi để người sử dụng đất và những người có liên quan tham gia ý kiến;
- Việc niêm yết phải được lập thành văn bản xác nhận của đại diện UBND phường/xã, UB Mặt trận Tổ quốc và các chủ đất bị thu hồi;
- Thời gian niêm yết và nhận ý kiến đóng góp ít nhất là 20 ngày kể từ ngày niêm yết.

5. Hoàn thiện phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư:

- Khi kết thúc việc niêm yết phương án và thời gian nhận ý kiến, BQLDA sẽ chịu trách nhiệm tổng hợp bằng văn bản các ý kiến, bao gồm một tuyên bố rõ ràng về thống nhất hay không thống nhất và các ý kiến khác đối với phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư. Tổ chức này cũng chịu trách nhiệm hoàn thiện phương án và gửi phương án cuối cùng kèm theo các ý kiến tới Sở TN&MT để thẩm định.

Trong trường hợp có nhiều ý kiến bất đồng đối với phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, BQLDA sẽ phải làm rõ hoặc xem xét và điều chỉnh trước khi gửi tới Sở TN & MT thẩm định.

**Bước 8: Đánh giá và phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ:**

Phòng TN&MT có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với các phòng ban cấp huyện có liên quan để thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ, phù hợp với quy định; và trình UBND cấp huyện phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ theo quy định.

**Bước 9: Quyết định thu hồi đất và giải quyết khiếu nại đối với quyết định thu hồi đất.**

- Căn cứ vào thông báo thu hồi đất, cấp có thẩm quyền chuẩn bị và đánh giá phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, triển khai đo bản đồ địa chính các lô đất. UBND quận/huyện ra quyết định thu hồi đất đối với tổ chức, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài, hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc diện được mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất tại Việt Nam .

- Trong quá trình thực hiện việc thu hồi đất, nếu có thắc mắc khiếu nại từ người dân, UBND phường/xã sẽ tập hợp ý kiến và khiếu nại gửi đến các cơ quan có thẩm quyền để xem xét.

Khi một quyết định giải quyết khiếu nại được ban hành, quyết định thu hồi đất phải được tiếp tục triển khai. Trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết khiếu nại kết luận thu hồi đất là trái pháp luật thì phải dừng việc thu hồi đất, cơ quan nhà nước đã ban hành quyết

định thu hồi đất phải có quyết định hủy bỏ quyết định đã ban hành về việc thu hồi đất và phải bồi thường thiệt hại do quyết định thu hồi (nếu có). Trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết khiếu nại có kết luận việc thu hồi đất là đúng pháp luật thì người có đất bị thu hồi phải chấp hành quyết định thu hồi đất.

#### **Bước 10: Phê duyệt và công bố Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư**

- UBND Quận/huyện phê duyệt Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của Pháp luật.

- Trong thời hạn không quá ba (03) ngày kể từ ngày nhận được phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã phê duyệt, Hội đồng TĐC quận/huyện phối hợp với UBND phường/xã phổ biến công khai phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tại trụ sở UBND phường/xã và tại các điểm sinh hoạt khu dân cư nơi có đất bị thu hồi; gửi quyết định bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cho người có đất bị thu hồi, trong đó nêu rõ về mức bồi thường, hỗ trợ, về bố trí đất tái định cư (nếu có), thời gian và địa điểm chi trả bồi thường, thời gian hỗ trợ và bàn giao mặt bằng đất bị thu hồi cho Hội đồng TĐC huyện.

#### **Bước 11: Chi trả bồi thường và hỗ trợ tái định cư**

Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư chi trả sau khi có quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

#### **Bước 12: Phê duyệt các đối tượng được bố trí tái định cư và đề án tái định cư.**

1. Tổ chức chịu trách nhiệm bồi thường sẽ phối hợp với UBND phường/xã thực hiện các nhiệm vụ sau:

- Tiếp nhận đơn yêu cầu cấp đất tái định cư của người bị thu hồi đất. UBND phường/xã có trách nhiệm xác nhận về tình trạng nhà ở, đất ở của người có đất bị thu hồi và có đơn xin giao đất tái định cư;
- Lập hồ sơ và danh sách các đối tượng thuộc diện được cấp đất tái định cư, lập phương án tái định cư;
- Niêm yết công khai phương án tái định cư tại trụ sở UBND phường/xã và tại các điểm sinh hoạt khu dân cư nơi có đất bị thu hồi ;
- Tiếp nhận ý kiến của người bị thu hồi đất và những người liên quan, hoàn thành phương án tái định cư theo quy định, trình Phòng TN&MT thẩm định;

2. Phòng TN&MT có trách nhiệm phối hợp với các cơ quan có liên quan ở cấp huyện, tổ chức thực hiện công tác đền bù và Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm sau:

- Xác nhận tình trạng, tiêu chuẩn của các đối tượng trong từng trường hợp đề nghị cấp đất



tái định cư theo quy định.

- Đánh giá phương án tái định cư theo quy định.
- Trình UBND quận/huyện phê duyệt phương án tái định cư, quyết định phân đất tái định cư cho từng đối tượng đã xem xét.

3. Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường có trách nhiệm phổ biến và công bố công khai phương án tái định cư, các quyết định phân bổ đã được phê duyệt theo quy định.

4. Phòng TN&MT sẽ phối hợp và bồi thường đất tái định cư.

5. Cục Thuế quận/huyện hướng dẫn thanh toán tiền sử dụng đất và các nghĩa vụ tài chính khác của người được giao đất tái định cư. Kho bạc Nhà nước huyện có trách nhiệm thu tiền theo quy định.

### **Bước 13: Bàn giao và cưỡng chế thu hồi đất**

- Trong vòng hai mươi (20) ngày, kể từ ngày tổ chức chịu trách nhiệm bồi thường và giải phóng mặt bằng thanh toán đầy đủ tiền bồi thường và hỗ trợ cho việc thu hồi đất theo phương án được duyệt, người bị thu hồi đất có trách nhiệm bàn giao đất cho Ban QLDA.

- Trong trường hợp người bị thu hồi đất không thực hiện quyết định thu hồi đất thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền sẽ ra quyết định cưỡng chế thu hồi đất.

### **Bước bổ sung: Đào tạo cán bộ thực hiện tái định cư**

Sau khi Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư quận/huyện được thành lập, tất cả các cán bộ chịu trách nhiệm về tái định cư thuộc Ban QLDA, Hội đồng quận bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, và cán bộ của phường/xã thuộc đối tượng tham gia vào công việc sẽ được đào tạo bởi chuyên gia tư vấn tái định cư. Ban QLDA sẽ chịu trách nhiệm cho việc tổ chức đào tạo về tái định cư. Nội dung đào tạo bao gồm :

+ Mục tiêu và kế hoạch tái định cư;

+ Nguyên tắc, quyền và chính sách bồi thường được quy định trong RAP;

+ Phương pháp và công bố thông tin tư vấn;

+ Các bước triển khai, thủ tục và tiến độ;

+ Cơ chế để giải quyết khiếu nại;

+ Nghĩa vụ và quyền của các cá nhân, tổ chức tham gia vào quá trình thực hiện chương trình tái định cư.

## **14.2 Tiến độ thực hiện**

Kế hoạch hành động tái định cư được thực hiện phù hợp với tiến độ thực hiện Dự án. Hiện chưa có quyết định chính thức về thời gian thực hiện Dự án trong tương lai, do đó tiến độ thực hiện RAP sẽ được cập nhật sau khi có chấp thuận chủ trương đầu tư.

## **PHỤ LỤC 1 – BÁO CÁO KHẢO SÁT GIÁ THAY THẾ**

### **DANH MỤC TỪ VIẾT TẮT**

BAH	:	Bị ảnh hưởng
BNNPTNT	:	Bộ Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn
BTC	:	Bộ Tài chính
BTNMT	:	Bộ Tài nguyên Môi trường
BXD	:	Bộ Xây dựng
Đ	:	Đáp
H	:	Hỏi
ODA	:	Viện trợ chính thức
QĐ	:	Quyết định
RCS	:	Khảo sát giá thay thế
TP	:	Thành phố
TT	:	Thông tư
UBND	:	Ủy ban Nhân dân
XD	:	Xây dựng

## MỤC LỤC

<b>I. GIỚI THIỆU</b> .....	1
1.1. Bối cảnh thực hiện dự án.....	1
1.2. Phạm vi, qui mô của Dự án đường trục chính đô thị thành phố Hải Phòng.....	1
1.3. Đối tượng bị ảnh hưởng bởi dự án .....	4
1.4. Mục đích của báo cáo nghiên cứu giá thay thế .....	4
1.2. Phạm vi thực hiện và ảnh hưởng của dự án.....	5
<b>II. NHIỆM VỤ NGHIÊN CỨU GIÁ THAY THẾ</b> .....	5
2.1. Mục tiêu của nghiên cứu giá thay thế (RCS) .....	5
2.2. Mục đích của Nghiên cứu giá thay thế.....	5
<b>III. KHUNG PHÁP LÝ</b> .....	6
3.1. Các khái niệm về giá thay thế/giá thị trường của Chính phủ Việt Nam, JICA và một số tổ chức khác.....	6
3.2. Cơ sở đánh giá.....	6
3.3. Nguyên tắc và phương pháp đánh giá .....	8
<b>IV. KẾT QUẢ ĐIỀU TRA GIÁ THAY THẾ</b> .....	13
4.1. Các bên liên quan chính .....	13
4.2. Kết quả điều tra .....	14
4.2.1. Địa bàn điều tra .....	14
4.2.2. Kết quả điều tra .....	16
<b>V. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ</b> .....	28
5.1. Kết luận .....	28
5.2. Kiến nghị áp dụng đơn giá .....	29
<b>PHẦN PHỤ LỤC</b>	
<b>PHỤ LỤC 1: DANH SÁCH NGƯỜI PHỎNG VẤN</b> .....	30
<b>PHỤ LỤC 2: MẪU BIỂU ĐIỀU TRA KHẢO SÁT GIÁ THAY THẾ</b> .....	34
<b>PHỤ LỤC 3: BIÊN BẢN PHỎNG VẤN HỘ</b> .....	37
<b>PHỤ LỤC 4: HỢP ĐỒNG GIAO DỊCH ĐẤT ĐAI</b> .....	56

## **I. GIỚI THIỆU**

### **1.1. Bối cảnh thực hiện dự án**

Chính phủ Việt Nam đã lập Kế hoạch Phát triển Kinh tế Xã hội Giai đoạn 2011-2015 với mục tiêu phát triển nhanh và bền vững. Theo kế hoạch này, thành phố Hải Phòng thuộc đối tượng ưu tiên phát triển. Hải Phòng có cảng cửa ngõ quốc tế Lạch Huyện, là một trong các cực tăng trưởng của khu vực phía Bắc Việt Nam. Cảng Lạch Huyện dự kiến được đưa vào khai thác từ năm 2017.

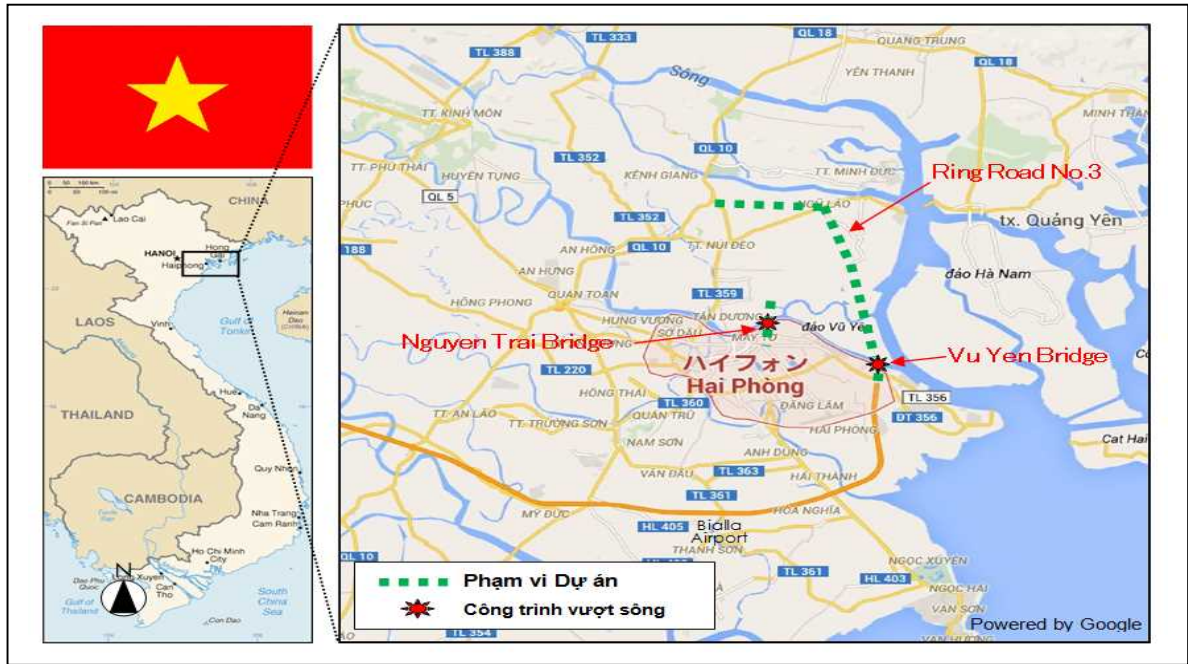
Theo “Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thành phố Hải Phòng” tới năm 2025, tầm nhìn tới 2050 được phê duyệt năm 2009, thành phố Hải Phòng sẽ phát triển đồng thời khu vực trung tâm thành phố hiện hữu và khu trung tâm tổ hợp công nghiệp-dân cư mới ở bờ Bắc Sông Cấm. Do quy mô phát triển lớn, nhu cầu giao thông và tình trạng ách tắc nghiêm trọng được dự kiến tăng lên rất nhiều trong tương lai gần. Hiện tại có hai cây cầu vượt Sông Cấm, tuy nhiên dự báo trong thời gian ngắn, hai cây cầu sẽ không đủ đáp ứng nhu cầu giao thông. Giải pháp cho vấn đề giao thông là hoàn thiện đường vành đai và xây mới công trình vượt Sông Cấm.

Bộ Kinh tế, Thương mại và Công nghiệp Nhật Bản thực hiện Nghiên cứu tiền khả thi cho Dự án Xây dựng đường trục chính Hải Phòng tại Hải Phòng, Việt Nam (sau đây được gọi tắt là Dự án), và đã trình nộp báo cáo lên Ủy ban Nhân dân thành phố Hải Phòng (sau đây được gọi tắt là UBND Thành phố Hải Phòng) vào tháng 2 năm 2014.

UBND thành phố Hải Phòng đã kiểm tra báo cáo nghiên cứu tiền khả thi của Dự án xây dựng đường trục chính Hải Phòng và xin ý kiến các cơ quan quản lý vốn ODA của Việt Nam để xin hỗ trợ khảo sát chuẩn bị từ Cơ quan Hợp tác Quốc tế Nhật Bản (JICA) để vay vốn thực hiện Dự án. Dựa trên các cuộc họp giữa phái đoàn JICA và UBND Thành phố Hải Phòng, JICA quyết định cử một Nhóm khảo sát chuẩn bị bao gồm các công ty: Chodai Co.,Ltd, Oriental Consultants Global và Almec VPI Co.,Ltd thực hiện việc khảo sát cho dự án tại Việt Nam hướng tới thành lập dự án ODA. Khảo sát bao gồm việc nghiên cứu thiết kế, phân tích kinh tế cho dự án, nghiên cứu cơ cấu quản lý bảo trì, đánh giá tác động môi trường (EIA) và kế hoạch tái định cư (RAP). Đoàn khảo sát bắt đầu việc khảo sát vào tháng 3 năm 2015, và dự định hoàn tất khảo sát vào tháng 1 năm 2016.

### **1.2. Phạm vi, qui mô của Dự án đường trục chính đô thị thành phố Hải Phòng**

Dự án đường trục chính đô thị thành phố Hải Phòng được thực hiện gồm 3 hợp phần được thể hiện trong Hình 1: (1) Cầu Nguyễn Trãi; (2) Đường vành đai 3; (3) cầu Vũ Yên.

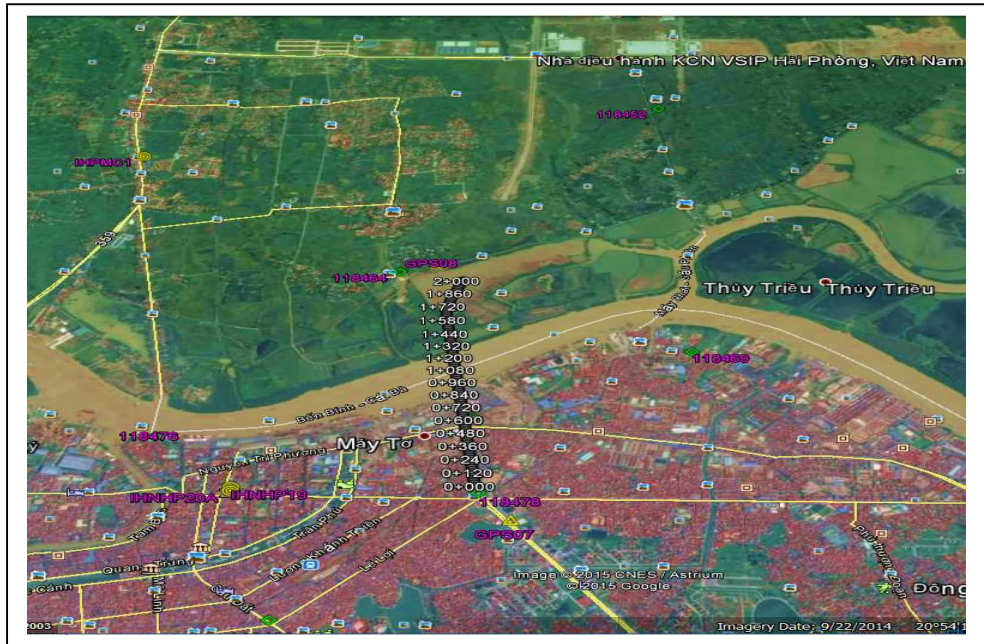


**Hình 1: Vị trí các hợp phần của dự án**

**(1) Cầu Nguyễn Trãi**

Hợp phần cầu Nguyễn Trãi có tổng chiều dài cầu và đường dẫn khoảng 2,0km. Điểm đầu từ phần kết thúc đoạn mở rộng đường Nguyễn Trãi khu vực ngã 6 thuộc phường Máy Tơ, quận Ngô Quyền. Hướng tuyến đi trùng với hướng tuyến của đường phố Nguyễn Trãi hiện tại sau khi cắt qua đường phố Lê Thánh Tông, đi qua khu vực cảng Hoàng Diệu rồi vượt qua sông Cấm sang bờ bắc của sông Cấm khoảng 500m, hướng tuyến đi theo hướng nối vào đường trục chính của VSIP. Điểm cuối nối với điểm kết thúc của đường trục chính VSIP thuộc xã Dương Quan, huyện Thủy Nguyên. Chi tiết xem Hình 2.

Bề rộng nền đường dẫn đầu cầu  $B = 50.5\text{m}$

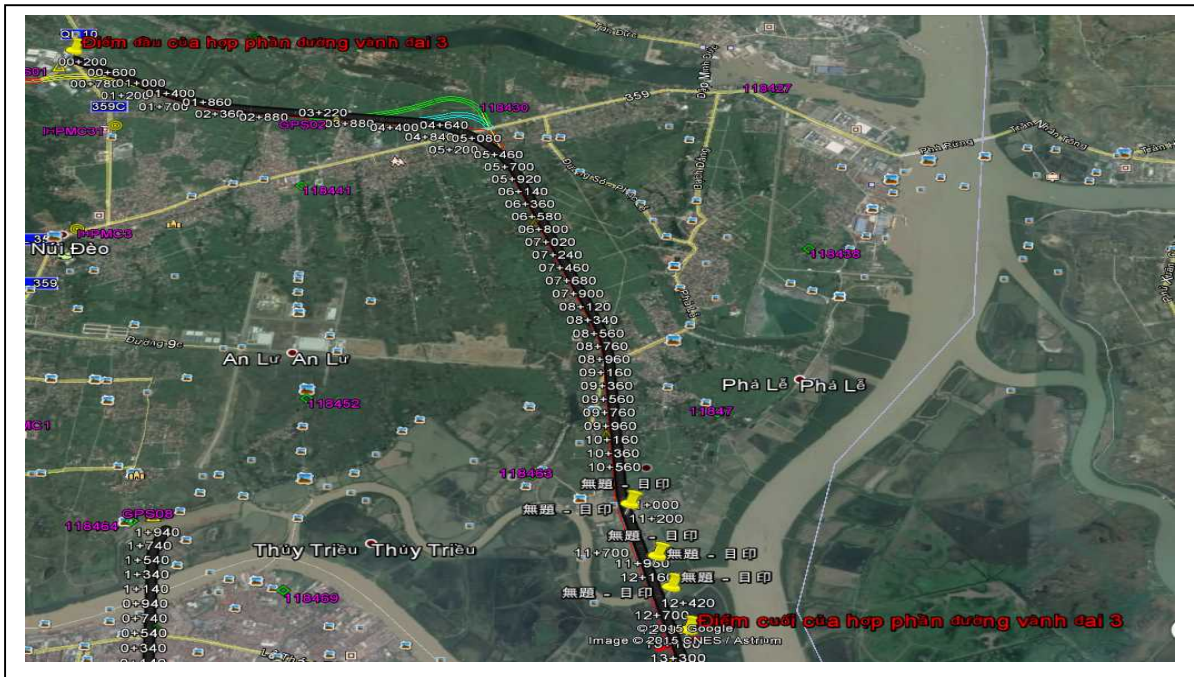


**Hình 2: Vị trí hợp phần cầu Nguyễn Trãi**

(2) Đường vành đai 3

Hợp phần đường vành đai 3 có tổng chiều dài 13km, với điểm đầu nối với đường QL10 tại ngã 3 Kênh Giang. Tuyến đi qua các xã Hoà Bình, Kênh Giang, An Lư, Trung Hà, Thủy Triều, Ngũ Lão, Phục Lễ, Phả Lễ, Lập Lễ. Điểm cuối kết thúc tại Km13+000 thuộc khu vực đào Vũ Yên. Chi tiết xem Hình 3.

Hợp phần đường vành đai 3 được thiết kế với quy mô đường cao tốc 4 làn xe, bề rộng nền đường  $B = 68,0m$ .



**Hình 3: Vị trí hợp phần đường vành đai 3**

### (3) Cầu Vũ Yên

Hợp phần cầu Vũ Yên có tổng chiều dài cầu và đường dẫn khoảng 3,6km, điểm đầu nối với điểm cuối của đường vành đai 3 (tại lý trình Km13+000) trên địa phận đảo Vũ Yên đi theo hướng tây bắc – đông nam, đến khu vực bờ tả sông Cấm tuyến vượt qua sông cấm theo hướng đông bắc – tây nam, sang bờ hữu sông Cấm tuyến cắt qua khu vực cảng Hải An và cuối cùng đi kết thúc tại khu vực đầm nuôi trồng thủy sản tại xã thuộc xã Đông Hải, quận Hải An. Bề rộng nền đường dẫn đầu cầu B = 50,5m. Chi tiết xem Hình 4.



**Hình 4: Vị trí hợp phần cầu Vũ Yên**

#### 1.3. Đối tượng bị ảnh hưởng bởi dự án

Đối tượng bị ảnh hưởng bởi dự án bao gồm các loại đất bị bị chiếm dụng bởi dự án (đất trồng cây hàng năm; đất trồng cây lâu năm (đất vườn); đất nuôi trồng thủy sản; đất ở; đất giao thông) và các loại cây trồng của các hộ dân như mít, xoài, nhãn, khế, ổi, sấu, hồng xiêm, bưởi, chuối, lúa... trong đó phần lớn là diện tích trồng lúa.

#### 1.4. Mục đích của báo cáo nghiên cứu giá thay thế

Việc triển khai dự án Đường trục chính đô thị thành phố Hải Phòng sẽ phải thực hiện việc thu hồi vĩnh viễn đất đai, cây trái, hoa màu và vật kiến trúc của người dân trong phạm vi giải phóng mặt bằng của Dự án. Theo yêu cầu của JICA, một báo cáo nghiên cứu giá thay thế được thực hiện trong khuôn khổ nhiệm vụ thực hiện lập Kế hoạch hành động GPMB và tái định cư của Dự án nhằm đảm bảo các hộ dân bị ảnh hưởng được bồi thường các loại tài sản như đất đai, cây cối, hoa màu, các tài sản và công trình nằm trên đất trong phạm vi giải phóng mặt bằng với mức giá thay thế.

Báo cáo này sẽ bao gồm kết quả nghiên cứu giá thay thế tại các địa phương mà Dự án đi qua, bao gồm huyện Thủy Nguyên, quận Hải An và quận Ngô Quyền.



### **1.5. Phạm vi thực hiện và ảnh hưởng của dự án**

Việc thực hiện dự án đối với 3 hợp phần (cầu Nguyễn Trãi, đường vành đai 3 và cầu Vũ Yên) sẽ liên quan đến thu hồi vĩnh viễn đất của các hộ bị ảnh hưởng thuộc 14 xã/phường thuộc 3 quận/huyện của thành phố Hải Phòng. Tuy nhiên, hiện nay đã có Thông báo số 41/TB-UBND ngày 09/02/2015 về việc thông báo thu hồi đất để bồi thường giải phóng mặt bằng thực hiện triển khai dự án đầu xây dựng đảo Vũ Yên theo qui hoạch chung khu kinh tế Đình Vũ – Cát Hải tại xã Thủy Triều, huyện Thủy Nguyên và phường Đông Hải 1, quận Hải An do tập đoàn Vingroup làm chủ đầu tư. Vì vậy, trong Báo cáo này không xem xét nghiên cứu đối với diện tích đất trên đảo Vũ Yên. Trên cơ sở đó, phạm vi nghiên cứu của Báo cáo sẽ liên quan đến thu hồi vĩnh viễn đất của các hộ bị ảnh hưởng thuộc 13 xã/phường, Cụ thể:

- Cầu Nguyễn Trãi: đi qua địa phận phường Máy Tơ, quận Ngô Quyền và xã Dương Quan, huyện Thủy Nguyên.
- Đường vành đai 3: đi qua địa phận các xã Kênh Giang, Hòa Bình, An Lư, Trung Hà, Thủy Triều, Ngũ Lão, Phục Lễ, Phả Lễ, Lập Lễ thuộc huyện Thủy Nguyên.
- Cầu Vũ Yên: đi qua địa phận các phường Đông Hải 2 và Nam Hải thuộc quận Hải An.

## **II. NHIỆM VỤ NGHIÊN CỨU GIÁ THAY THẾ**

### **2.1. Mục tiêu của nghiên cứu giá thay thế (RCS)**

Mục tiêu quan trọng của RCS là đảm bảo rằng mức giá đền bù nhà ở, đất và các tài sản khác bị thu hồi phải được tính theo giá thay thế đầy đủ. Việc tính giá thay thế đầy đủ sẽ dựa trên các yếu tố sau: (i) giá thị trường hợp lý; (ii) chi phí giao dịch; (iii) lợi ích sinh ra; (iv) chi phí thay đổi và phục hồi; và (v) các khoản thanh toán thích hợp khác, nếu có. Mục tiêu này sẽ đạt được thông qua quá trình khảo sát chi tiết thị trường và/hoặc nhân tố như năng lực sản xuất, các yếu tố tương đương, giá trị của các tài sản thay thế, sự bất lợi của các đối tượng bị ảnh hưởng..., đồng thời so sánh và đánh giá về các đơn giá mà Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng đã ban hành.

### **2.2. Mục đích của Nghiên cứu giá thay thế**

- Xác định giá đất tại thời điểm điều tra giá thay thế.
- Xác định giá cây cối, hoa màu tại thời điểm điều tra giá thay thế.
- Xác định giá vật liệu và nhân công xây dựng nhà ở, vật kiến trúc tại thời điểm điều tra giá thay thế.
- Xây dựng phương án giá thay thế cho đất, tài sản, cây cối, hoa màu tại thời điểm nghiên cứu.

### III. KHUNG PHÁP LÝ

Chúng tôi dựa trên các tài liệu hợp pháp của Chính phủ Việt Nam và yêu cầu của JICA để tiến hành điều tra giá thay thế.

#### 3.1. Các khái niệm về giá thay thế/giá thị trường của Chính phủ Việt Nam, JICA và một số tổ chức khác...

*Giá thay thế: Là số tiền hoặc hiện vật cần thiết để thay thế một tài sản ở điều kiện hiện hành của nó ở giá thị trường hiện tại cộng với các chi phí giao dịch (WB – OP4.12 Tái định cư bắt buộc);*

- Giá thay thế đất nông nghiệp: Là giá trị trường của đất có cùng năng suất hoặc tiềm năng nằm ở vùng xung quanh khu vực bị ảnh hưởng, cộng với giá để chuẩn bị đất bằng có năng xuất bằng hoặc tốt hơn đất bị ảnh hưởng, cộng với các chi phí đăng ký và thuế chuyển nhượng.
- Giá thay thế đất đô thị: Là giá thị trường của đất có cùng diện tích và mục đích sử dụng, với các cơ sở hạ tầng và dịch vụ tương đương hoặc tốt hơn (tốt nhất là) nằm ở vùng xung quanh khu vực bị ảnh hưởng, cộng với các chi phí đăng ký và thuế chuyển nhượng.
- Nhà ở và các công trình công cộng: Là giá thị trường của việc mua hoặc xây mới một công trình với diện tích hoặc chất lượng bằng với hoặc tốt hơn công trình bị ảnh hưởng, hoặc để sửa chữa lại một phần của công trình bị ảnh hưởng, cộng với phí nhân công và phí nhà thầu cùng với các chi phí đăng ký và thuế chuyển nhượng<sup>1</sup>.

*Giá thị trường: “giá trị thị trường của một tài sản là mức giá ước tính sẽ được mua bán trên thị trường vào thời điểm thẩm định giá, giữa một bên là người mua sẵn sàng mua và một bên là người bán sẵn sàng bán, trong một giao dịch mua bán khách quan và độc lập, trong điều kiện thương mại bình thường” (Tiêu chuẩn TĐGVN 01).*

#### 3.2. Cơ sở đánh giá

Cơ sở pháp lý căn cứ để xây dựng phương án đánh giá và Chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của dự án và các quyền được hưởng của người BAH dựa trên các căn cứ cơ bản của Luật pháp của Nước Cộng hoà Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam và các văn bản pháp lý liên quan như sau:

##### **Văn bản của chính phủ và các bộ liên quan**

- Luật giá số 11/2012/QH13 do Quốc hội ban hành ngày 20/6/2012;
- Luật đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013;
- Nghị định 38/2013/NĐ-CP ngày 23/4/2013 quy định rằng “Việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư trong các chương trình, dự án thực hiện theo quy định của pháp luật hiện

<sup>1</sup> Không được tính sự sụt giá của tài sản hoặc giá trị của các vật liệu được tận dụng, cũng như không được khấu trừ giá trị của các lợi ích được tạo ra từ dự án đối với các tài sản bị ảnh hưởng vào giá thay thế. Giá thay thế phải là giá cao nhất trong hai giá: trước dự án hoặc trước khi di dời

hành và điều ước quốc tế về ODA và vốn vay ưu đãi mà nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam là thành viên. Trong trường hợp có sự khác biệt giữa quy định của pháp luật trong nước với điều ước quốc tế đó thì áp dụng quy định của điều ước quốc tế” (Điều 46, mục 1);

- Nghị định số 89/2013/NĐ-CP ngày 06 tháng 8 năm 2013 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật giá về thẩm định giá;
- Nghị định số 177/2013/NĐ-CP ngày 14/11/2013 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Giá;
- Nghị định số 104/2014/NĐ-CP ngày 14/11/2014 của Chính phủ Quy định về Khung giá đất;
- Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai 2013;
- Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ Quy định về giá đất;
- Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ Quy định về thu tiền sử dụng đất;
- Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ Quy định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất;
- Thông tư số 12/2012/TT-BXD ngày 28/12/2012 của Bộ Xây dựng Ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia phân loại, phân cấp công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp và hạ tầng kỹ thuật đô thị;
- Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường Quy định về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;
- Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường Quy định chi tiết phương pháp định giá đất; xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất; định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất;
- Thông tư số 37/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường Quy định chi tiết về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất;
- Thông tư 158/2015/TT-BTC ngày 27/10/2014 của Bộ Tài chính ban hành tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 01, 02, 03 và 04;
- Thông tư 28/2015/TT-BTC ngày 06/3/2015 của Bộ Tài chính ban hành tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 05, 06, 07;
- Thông tư 74/2015/TT-BTC ngày 15/5/2015 của Bộ Tài chính về hướng dẫn việc lập dự toán, sử dụng và thanh quyết toán kinh phí tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất.

### **Các Quyết định của UBND thành phố Hải Phòng**

- Quyết định số 2680/2014/QĐ – UBND ngày 03/12/2014 của UBND thành phố Hải Phòng về việc ban hành chi tiết một số nội dung về việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn Thành phố Hải Phòng. (Gọi tắt là QĐ2680);
- Quyết định số 58/2015/QĐ – UBND ngày 12/01/2015 của UBND Thành phố Hải Phòng về việc ban hành tập đơn giá cây trồng, vật nuôi thủy sản, chi phí đầu tư vào đất nuôi trồng thủy sản phục vụ công tác bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn Thành phố Hải Phòng. (Gọi tắt là QĐ58);
- Quyết định số 324/2015/QĐ – UBND ngày 05/02/2015 của UBND Thành phố Hải Phòng về việc ban hành bộ đơn giá vật kiến trúc phục vụ công tác bồi thường, hỗ trợ khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn Thành phố Hải Phòng. (Gọi tắt là QĐ324);
- Quyết định số 2970/2014/QĐ-UBND ngày 25 tháng 12 năm 2014 của UBND Thành phố Hải Phòng ban hành quy định về bảng giá đất thành phố Hải Phòng 05 năm (2015-2019); (Gọi tắt là QĐ2970);
- Thông báo số 41/TB-UBND ngày 09/02/2015 về việc thông báo thu hồi đất để bồi thường giải phóng mặt bằng thực hiện triển khai dự án đầu xây dựng đảo Vũ Yên theo qui hoạch chung khu kinh tế Đình Vũ – Cát Hải tại xã Thủy Triều, huyện Thủy Nguyên và phường Đông Hải 1, quận Hải An.

### **3.3. Nguyên tắc và phương pháp đánh giá**

#### **Nguyên tắc:**

- Nguyên tắc cao nhất và tốt nhất.
- Nguyên tắc cung và cầu.

#### **Phương pháp**

Việc điều tra giá thay thế được thực hiện thông qua sử dụng các phương pháp sau:

- 1) Tiến hành các cuộc thảo luận nhóm và phỏng vấn sâu đối với các cán bộ chức năng các tỉnh/huyện có liên quan về việc thành lập các đơn giá đã được ban hành cho công tác đền bù thu hồi đất và phục hồi các thiệt hại về nhà cửa, các công trình khác, cây trồng hàng năm, cây trồng lâu năm, để có được sự hiểu biết rõ hơn về phương pháp mà địa phương đã sử dụng trong việc Quyết định ban hành mức đơn giá.
- 2) Phỏng vấn các cán bộ địa phương (thành phố, quận/huyện và xã) và người dân để tìm hiểu giá thị trường đất đai trong phạm vi vùng dự án thông qua các hoạt động giao dịch buôn bán đất gần đây hoặc đối với các trường hợp không có giao dịch thì ước tính dựa vào các yếu tố kinh nghiệm như sản lượng, vị trí và giá trị của đất thay thế.
- 3) Sử dụng một bộ câu hỏi phỏng vấn có cấu trúc để tìm kiếm thông tin trên diện rộng về các giao dịch đối với các loại đất và tài sản trên đất cũng như công vận chuyển và xây dựng trong khu vực. Gặp gỡ với các hộ kinh doanh, buôn bán và các chuyên gia nông nghiệp, các chuyên gia của địa phương để thành lập đơn giá hiện tại cho các sản phẩm cây trồng hàng năm và cây trồng lâu năm.

4) Thu thập các văn bản pháp lý đã được ban hành gồm các bộ đơn giá các loại đất và đơn giá cho các loại tài sản khác (bao gồm cả hỗ trợ). Trong trường hợp thành phố có ban hành các loại đơn giá cho các nguồn vật liệu trong xây dựng, cũng sẽ được xem xét tới, kết hợp với việc tìm hiểu đơn giá vật liệu xây dựng trong phạm vi vùng dự án và phỏng vấn các nhà thầu và thợ xây dựng để xác định giá nhân công hiện tại trong phạm vi vùng dự án.

5) Phương pháp so sánh: Có hai hình thức so sánh được tiến hành

Thứ nhất: Việc thu thập các bộ đơn giá **nếu có thể** nên được tìm hiểu theo chuỗi thời gian là 3 năm nhằm so sánh mức điều chỉnh giá theo khu vực hoặc theo loại hình tài sản của các tỉnh;

Thứ hai: trong trường hợp có các giao dịch về đất được tiến hành tại khu vực điều tra sẽ sử dụng các căn cứ pháp lý và phương pháp so sánh theo hướng dẫn của các văn bản được viện dẫn dưới đây.

- Phương pháp so sánh trực tiếp kết hợp với phương pháp khấu trừ.

**Phương pháp so sánh trực tiếp:**

– Nghị định 44/2014/NĐ-CP của Chính phủ Quy định về giá đất.

– Theo Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và môi trường Quy định chi tiết phương pháp định giá đất; xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất; định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất.

Việc định giá đất theo Phương pháp so sánh trực tiếp được tiến hành như sau:

*Bước 1. Khảo sát, thu thập thông tin*

a) Khảo sát thực địa để thu thập thông tin về thửa đất cần định giá.

b) Khảo sát, thu thập thông tin của tối thiểu 03 thửa đất có đặc điểm tương tự với thửa đất cần định giá về mục đích sử dụng đất, vị trí, khả năng sinh lợi, điều kiện kết cấu hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, diện tích, kích thước, hình thể và tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất (sau đây gọi là thửa đất so sánh) đã chuyển nhượng trên thị trường, trúng đấu giá quyền sử dụng đất trong khoảng thời gian không quá 02 năm tính đến thời điểm định giá đất. Nội dung thông tin thu thập bao gồm:

- Giá đất;

- Mục đích sử dụng đất, vị trí, diện tích, kích thước, hình thể, các yếu tố về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất, thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất và các thông tin khác có ảnh hưởng đến giá đất.

c) Thông tin về giá đất của thửa đất so sánh được thu thập từ các nguồn sau đây:

- Giá đất trúng đấu giá quyền sử dụng đất;

- Giá đất thị trường trong cơ sở dữ liệu về đất đai;

- Giá đất giao dịch thành công trên sàn giao dịch bất động sản;

- Giá đất đã giao dịch thành công trên thị trường do người chuyên nhượng hoặc người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cung cấp thông qua phòng vấn trực tiếp.

Giao dịch thành công là giao dịch mà bên nhận chuyển nhượng đã thanh toán cho bên chuyển nhượng theo thỏa thuận và đã nhận quyền sử dụng đất.

d) Khi khảo sát, thu thập thông tin về giá đất ưu tiên lựa chọn các thông tin về giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất, giá đất giao dịch thành công trên sàn giao dịch bất động sản, giá đất thị trường trong cơ sở dữ liệu về đất đai, các thông tin phát sinh gần nhất với thời điểm định giá đất và tại khu vực định giá đất. Trường hợp tại khu vực định giá không đủ thông tin về giá đất thì thu thập thông tin tại khu vực lân cận có điều kiện tương tự về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội, kết cấu hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội với khu vực có thửa đất cần định giá.

Trong quá trình khảo sát, thu thập thông tin, không điều tra đối với thửa đất sẽ được chuyển mục đích sử dụng đất theo kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và thửa đất không đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định của pháp luật về đất đai.

*Bước 2. Phân tích, so sánh, điều chỉnh mức giá do các yếu tố khác biệt của các thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá*

a) Phân tích, so sánh để xác định các yếu tố giống nhau và khác biệt của thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá.

b) Điều chỉnh mức giá do các yếu tố khác biệt của các thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá.

Căn cứ vào các yếu tố khác biệt của các thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá để điều chỉnh mức giá của thửa đất so sánh theo giá trị tuyệt đối hoặc tỷ lệ phần trăm (%).

Việc điều chỉnh mức giá của thửa đất so sánh thực hiện theo nguyên tắc lấy thửa đất cần định giá làm chuẩn; thực hiện điều chỉnh theo giá trị tuyệt đối trước, điều chỉnh theo tỷ lệ phần trăm (%) sau; các yếu tố của thửa đất so sánh kém hơn so với thửa đất cần định giá thì điều chỉnh tăng (cộng) mức giá của thửa đất so sánh; các yếu tố của thửa đất so sánh tốt hơn so với thửa đất cần định giá thì điều chỉnh giảm (trừ) mức giá của thửa đất so sánh.

*Bước 3. Ước tính giá đất của thửa đất cần định giá*

Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá được xác định bằng cách điều chỉnh giá đất của từng thửa đất so sánh do các yếu tố khác biệt của các thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá theo công thức sau:

$$\text{Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so} = \text{Giá đất của từng thửa đất} \pm \text{Mức điều chỉnh về giá do các yếu tố khác biệt của từng}$$

Đối với trường hợp giá đất thị trường có biến động trong khoảng thời gian từ thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất của thửa đất so sánh đến thời điểm xác định giá đất thì phải thực hiện điều chỉnh mức giá đất của thửa đất so sánh về thời điểm xác định giá đất theo chỉ số biến động giá đất thị trường do Sở Tài nguyên và Môi trường công bố. Trường hợp Sở Tài nguyên và Môi trường chưa công bố thì chỉ số biến động giá đất thị trường của từng loại đất được tính toán trên cơ sở các thông tin về giá đất phổ biến trên thị trường đã thu thập được theo thời gian hoặc số liệu thống kê của cơ quan thống kê (nếu có).

#### *Bước 4. Xác định giá đất của thửa đất cần định giá*

Xác định giá của thửa đất cần định giá bằng cách lấy bình quân số học đối với các mức giá ước tính của thửa đất cần định giá đã xác định tại Bước 3; giá đất của thửa đất cần định giá đã xác định phải bảo đảm chênh lệch với từng mức giá đất ước tính không quá 10%.

#### **Phương pháp chiết trừ:**

Việc xác định giá đất theo phương pháp chiết trừ thực hiện như sau:

#### *Bước 1. Khảo sát, thu thập thông tin*

a) Khảo sát thực địa để thu thập thông tin về thửa đất có tài sản gắn liền với đất (sau đây gọi là bất động sản) cần định giá.

b) Khảo sát, thu thập thông tin của tối thiểu 03 bất động sản có đặc điểm tương tự với thửa đất cần định giá về mục đích sử dụng đất, vị trí, khả năng sinh lợi, điều kiện kết cấu hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, diện tích, kích thước, hình thể và tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất (sau đây gọi là bất động sản so sánh) đã chuyển nhượng trên thị trường, trúng đấu giá quyền sử dụng đất trong khoảng thời gian không quá 02 năm tính đến thời điểm định giá đất. Nội dung thông tin thu thập bao gồm:

- Giá đất;
- Mục đích sử dụng đất, vị trí, diện tích, kích thước, hình thể, các yếu tố về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất, thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất và các thông tin khác có ảnh hưởng đến giá đất;
- Thông tin về tài sản gắn liền với đất.

c) Thông tin về giá đất của thửa đất so sánh được thu thập từ các nguồn sau đây:

- Giá đất trúng đấu giá quyền sử dụng đất;
- Giá đất thị trường trong cơ sở dữ liệu về đất đai;
- Giá đất giao dịch thành công trên sàn giao dịch bất động sản;
- Giá đất đã giao dịch thành công trên thị trường do người chuyển nhượng hoặc người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cung cấp thông qua phỏng vấn trực tiếp.

Giao dịch thành công là giao dịch mà bên nhận chuyển nhượng đã thanh toán cho bên chuyển nhượng theo thỏa thuận và đã nhận quyền sử dụng đất.

d) Khi khảo sát, thu thập thông tin về giá đất ưu tiên lựa chọn các thông tin về giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất, giá đất giao dịch thành công trên sàn giao dịch bất động sản, giá đất thị trường trong cơ sở dữ liệu về đất đai, các thông tin phát sinh gần nhất với thời điểm định giá đất và tại khu vực định giá đất. Trường hợp tại khu vực định giá không đủ thông tin về giá đất thì thu thập thông tin tại khu vực lân cận có điều kiện tương tự về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội, kết cấu hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội với khu vực có thửa đất cần định giá.

Trong quá trình khảo sát, thu thập thông tin, không điều tra đối với thửa đất sẽ được chuyển mục đích sử dụng đất theo kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và thửa đất không đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định của pháp luật về đất đai.

*Bước 2. Xác định giá trị hiện tại của tài sản gắn liền với đất của các bất động sản so sánh*

Giá trị hiện tại của tài sản gắn liền với đất của bất động sản so sánh được xác định theo công thức sau:

$$\text{Giá trị hiện tại của tài sản gắn liền với đất của bất động sản so sánh} = \text{Giá trị xây dựng mới tại thời điểm định giá đất} - \text{Giá trị hao mòn}$$

Trong đó:

- Giá trị xây dựng mới tại thời điểm định giá đất là chi phí thay thế để đầu tư xây dựng mới tài sản có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương hoặc chi phí tái tạo tài sản gắn liền với đất đó. Giá trị xây dựng mới bao gồm các khoản chi phí trực tiếp, chi phí gián tiếp, lợi nhuận hợp lý cho người đầu tư xây dựng và các khoản thuế, phí phải nộp theo quy định của pháp luật.

- Giá trị hao mòn của tài sản gắn liền với đất bao gồm: hao mòn hữu hình và hao mòn vô hình (bao gồm hao mòn về mặt vật lý do hư hao dần trong quá trình khai thác sử dụng; hao mòn do lạc hậu về chức năng; thay đổi quy hoạch, suy thoái kinh tế và do tác động của các yếu tố bên ngoài).

Phương pháp tính giá trị xây dựng mới và giá trị hao mòn của tài sản gắn liền với đất thực hiện theo quy định của pháp luật chuyên ngành. Trường hợp chưa có quy định hoặc hướng dẫn về phương pháp tính giá trị xây dựng mới và giá trị hao mòn thì việc tính toán thực hiện căn cứ vào thông tin, số liệu thực tế thu thập được trên thị trường.

*Bước 3. Ước tính giá đất của bất động sản so sánh*

Giá trị đất của bất động sản so sánh thực hiện theo công thức sau:

$$\text{Giá trị đất của bất động sản so sánh} = \text{Giá trị bất động sản so sánh} - \text{Giá trị hiện tại của tài sản gắn liền với đất của bất động sản so sánh}$$



sánh

sánh

sánh

Việc ước tính giá đất của bất động sản so sánh thực hiện theo công thức sau:

$$\text{Giá đất của bất động sản so sánh} = \frac{\text{Giá trị của bất động sản so sánh}}{\text{Diện tích thửa đất của bất động sản so sánh}}$$

*Bước 4. Xác định giá đất của bất động sản cần định giá*

Việc xác định giá đất của bất động sản được thực hiện như bước 2, 3 và 4 của phương pháp so sánh trực tiếp nêu trên.

6) Phân tích, xử lý số liệu thu thập được từ bảng hỏi để có thể so sánh với đơn giá mà các tỉnh/thành phố ban hành (theo khu vực – theo loại tài sản bị ảnh hưởng – theo vị trí...) nhằm tính toán tỷ lệ giá vượt trội (hoặc không) cần thiết để sử dụng để bồi thường cho các loại tài sản cố định bị ảnh hưởng (đất đai, các công trình, cây trồng hàng năm, cây trồng lâu năm) nhằm đảm bảo việc bồi thường được thực hiện theo mức giá thay thế.

***Các yếu tố ảnh hưởng đến độ chính xác của kết quả điều tra giá thay thế tại địa bàn thực hiện dự án:***

- Các giao dịch bất động sản diễn ra ít, nếu có thì người dân thường đưa mức giá thấp hơn thực tế hoặc bằng giá quy định của nhà nước khi cần xác nhận giao dịch của chính quyền địa phương;
- Tâm lý của người tham gia điều tra, nhất là những hộ bị ảnh hưởng luôn có xu hướng tăng giá trị cho tài sản bị thiệt hại;
- Giá trị ngày công lao động bị phụ thuộc nhiều vào các yếu tố khác nhau. Việc giúp đỡ giữa các gia đình và dòng họ trong việc xây dựng hoặc các công việc khác không được người dân tính toán để đưa ra được một đơn giá ngày công chính xác;
- Việc xây dựng các công trình thường được thuê khoán theo giá trị công lao cộng cho từng m<sup>2</sup> nhà ở, ít tính theo cách khoán gọn (công lao động và tiền nguyên vật liệu) cho m<sup>2</sup> xây dựng;

#### **IV. KẾT QUẢ ĐIỀU TRA GIÁ THAY THẾ**

##### **4.1. Các bên liên quan chính**

Nhóm điều tra giá thay thế (RCS) của Trung tâm Môi trường – Tổng công ty tư vấn thiết kế Giao thông vận tải đã tiến hành tham vấn và phỏng vấn đối với các cán bộ chuyên môn và có trách nhiệm thuộc Sở Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn, Sở Tài chính, Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hải Phòng, Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Thủy Nguyên, quận Hải An, quận Ngô Quyền và lãnh đạo, cán bộ địa chính các xã bị ảnh hưởng bởi dự án. Bên cạnh đó, nhóm cũng đã tiến hành phỏng vấn đại diện các hộ bị ảnh hưởng, các chủ đại lý/cửa hàng kinh doanh thương

mai và vật liệu xây dựng, một số hộ không bị ảnh hưởng, các hộ có giao dịch về đất đai... để xác định giá thị trường đất đai, cây cối hoa màu và vật kiến trúc. Kết quả của các cuộc tham vấn và phỏng vấn như sau:

Về quy trình xây dựng đơn giá bồi thường, các Sở đã căn cứ vào quy định của Chính phủ và hướng dẫn của các Bộ để thực hiện, cụ thể như sau:

Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư hoặc Tổ chức phát triển quỹ đất có trách nhiệm lập và trình phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư trình Hội đồng thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư (cấp thành phố và cấp quận/huyện) thẩm định trước khi trình UBND Thành phố hoặc quận (huyện) phê duyệt (tùy theo quy mô của dự án).

Đối với trường hợp thu hồi đất có liên quan từ hai (02) quận/huyện trở lên thì Hội đồng thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cấp Thành phố sẽ thực hiện việc thẩm định. Hội đồng thẩm định cấp Thành phố do Lãnh đạo Sở Tài Nguyên và Môi trường là Chủ tịch và lãnh đạo các Sở Tài chính, Sở Xây dựng và đại diện các cơ quan liên quan là thành viên.

Đối với trường hợp nhà nước thu hồi đất trong phạm vi một (01) đơn vị hành chính cấp huyện thì Hội đồng thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cấp huyện thực hiện việc thẩm định. Hội đồng thẩm định cấp huyện do lãnh đạo phòng Tài Nguyên và Môi trường là chủ tịch và lãnh đạo các phòng Tài chính, phòng xây dựng và đại diện các cơ quan liên quan là thành viên.

#### **Trách nhiệm của Thủ trưởng các sở, ban, ngành:**

- Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm chủ trì thẩm định đối với trường hợp phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thuộc thẩm quyền phê duyệt của Ủy ban nhân dân cấp huyện mà trong đó giá đất bồi thường, hỗ trợ cao hoặc thấp hơn giá đất do Ủy ban nhân dân Thành phố quyết định và công bố trình Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt trước khi tiến hành phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

- Sở Tài chính có trách nhiệm chủ trì phối hợp với Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn hướng dẫn, kiểm tra việc xác định bồi thường và mức bồi thường đối với cây trồng, vật nuôi theo quy định.

- Sở Xây dựng có trách nhiệm hướng dẫn xác định giá nhà và các công trình xây dựng gắn liền với đất để tính bồi thường và hỗ trợ cho từng đối tượng.

## **4.2. Kết quả điều tra**

### **4.2.1. Địa bàn điều tra**

#### **Huyện Thủy Nguyên**

Huyện Thủy Nguyên nằm cách trung tâm Thành phố Hải Phòng khoảng 20km. Việc thực hiện hợp phần đường vành đai 3 Hải Phòng sẽ ảnh hưởng tới các hộ dân và tổ chức trên địa bàn các xã Kênh Giang, Hòa Bình, An Lư, Thủy Triều, Ngũ Lão, Phục Lễ, Phả Lễ và Lập Lễ. Việc thực hiện hợp phần cầu Nguyễn Trãi sẽ ảnh hưởng tới các hộ dân và tổ chức trên địa bàn xã Dương Quan.

Nhóm điều tra đã tiến hành phỏng vấn các hộ gia đình thuộc hộ bị ảnh hưởng và hộ không bị ảnh hưởng bởi dự án. Ngoài ra, nhóm điều tra cũng tiến hành khảo sát giá xây dựng công trình kiến trúc từ phía các nhà thầu, các hộ gia đình mới xây dựng nhà ở và tham khảo giá đất thông qua các hộ có hoạt động mua/bán đất trong vòng 3 năm trở lại đây và các cửa hàng bán vật liệu xây dựng để tìm hiểu rõ hơn về giá xây dựng, vật liệu xây dựng và giá đất.

### **Quận Hải An**

Quận Hải An nằm ở Trung tâm Thành phố Hải Phòng, việc thực hiện hợp phần cầu Vũ Yên sẽ ảnh hưởng tới các phường Đông Hải 2 và Nam Hải. Đây chủ yếu là ảnh hưởng các hộ nuôi trồng thủy sản và khu vực kho bãi của các công ty. Tuy nhiên, hiện nay phần đất trên đảo Vũ Yên thuộc xã Đông Hải 1 đang có dự án Xây dựng khu vui chơi giải trí, nhà ở và công viên sinh thái đảo Vũ Yên do tập đoàn Vingroup làm chủ đầu tư đang thực hiện các thủ tục liên quan đến giải phóng mặt bằng.

### **Quận Ngô Quyền**

Việc thực hiện hợp phần cầu Nguyễn Trãi sẽ ảnh hưởng tới các hộ dân trên đường Nguyễn Trãi thuộc phường Máy Tơ. Các hộ dân đều bị ảnh hưởng về nhà, vật kiến trúc và đất ở. Ngoài ra hợp phần cầu Nguyễn Trãi cũng ảnh hưởng các hộ nuôi trồng thủy sản tại xã Dương Quan, huyện Thủy Nguyên.

Tại đường Nguyễn Trãi, phường Máy Tơ, quận Ngô Quyền nhóm điều tra giá thay thế đã phỏng vấn hộ bị ảnh hưởng và hộ không ảnh hưởng bởi dự án. Ngoài ra nhóm điều tra cũng tham khảo giá xây dựng các công trình kiến trúc từ phía các nhà thầu, các hộ gia đình mới xây dựng nhà ở, tham khảo giá đất thông qua các hộ có hoạt động mua/bán đất trong vòng 3 năm trở lại đây và tham khảo tham khảo giá xây dựng, vật liệu xây dựng và giá đất từ các cửa hàng bán vật liệu xây dựng.

Tại xã Dương Quan huyện Thủy Nguyên, nhóm điều tra giá thế phỏng vấn các hộ bị ảnh hưởng, không bị ảnh hưởng của dự án. Tình hình nuôi trồng thủy sản và thu nhập từ nuôi trồng thủy sản của người dân.

### **Phạm vi nghiên cứu**

Về đất đai: Mỗi xã chọn khoảng 3 hộ bị ảnh hưởng, 3 hộ không bị ảnh hưởng để phỏng vấn. Việc phỏng vấn cũng được thực hiện với cán bộ địa chính, xây dựng tại các xã bị ảnh hưởng. Ngoài ra, nhóm nghiên cứu cũng tiến hành thu thập các hợp đồng giao dịch đất trong thời gian vừa qua và phỏng vấn một số hộ có giao dịch về đất.

Đối với vật kiến trúc: nhóm điều tra đã thực hiện phỏng vấn một số hộ gia đình mới xây dựng nhà ở xong và các cửa hàng bán vật liệu xây dựng để tìm hiểu rõ hơn về giá xây dựng, vật liệu xây dựng.

Đối với cây trái hoa màu: Dự án chủ yếu ảnh hưởng đến đất nông nghiệp (chủ yếu là đất lúa, đất nuôi trồng thủy sản). Vì vậy, nhóm đã tiến hành phỏng vấn các hộ bị ảnh hưởng và không bị ảnh hưởng về giao dịch đất lúa, đất nuôi trồng thủy sản. Ngoài ra, mỗi huyện nhóm cũng phỏng vấn các hộ thu mua nông sản và cán bộ xã để bổ sung thêm thông tin.

#### **4.2.2. Kết quả điều tra**

Quá trình điều tra nhằm đưa ra mức giá thay thế cho các loại hình thiệt hại như thiệt hại về đất ( bao gồm đất ở, đất nông nghiệp, đất nuôi trồng thủy sản...), thiệt hại về vật kiến trúc (gồm nhà cửa, công trình phụ, mồ mả ...) và các loại cây trái, hoa màu trên đất. Cụ thể các kết quả đạt được như sau:

##### **4.2.2.1. Đất đai**

###### **a. Đối với đất ở**

###### *a.1. Huyện Thủy Nguyên*

Hợp phần đường vành đai 3 ảnh hưởng đất ở tại các xã Kênh Giang, Hòa Bình, Trung Hà, Ngũ Lão và Lập Lễ.

Khi thực hiện tiêu dự án đường vành đai 3, thành phố Hải Phòng bồi thường theo QĐ2970 và hỗ trợ theo QĐ2680.

Theo QĐ2680 các hộ bị ảnh hưởng đất ở sẽ được hỗ trợ các khoản sau:

- Hỗ trợ tự lo tái định cư: 250.000.000 đồng/hộ. (Bình quân diện tích các hộ khoảng 100m<sup>2</sup>). Tạm tính hỗ trợ tự lo tái định cư 2.500.000 đồng/m<sup>2</sup>.
- Hỗ trợ di chuyển chỗ ở: 5.000.000 – 7.000.000 đồng/hộ. Tạm tính là 5.000.000 đồng/hộ tương đương 100.000 đồng/m<sup>2</sup>.
- Hỗ trợ ổn định đời sống và sản xuất: 3.000.000 đồng/khẩu. Tạm tính hộ có 4 khẩu là 12.000.000 đồng/hộ tương đương 240.000 đồng/m<sup>2</sup>.
- Hỗ trợ tiền thuê nhà ở tạm 12.000.000 đồng/hộ tương đương 240.000 đồng/m<sup>2</sup>.

Tổng các hỗ trợ nêu trên tạm tính là: 3.080.000 đồng/m<sup>2</sup>. (Ngoài ra còn các hỗ trợ khác tùy thuộc vào vị trí thửa đất và mục đích sử dụng)

###### **Xã Kênh Giang**

Các hộ bị ảnh hưởng nằm ở khu vực Quốc lộ 10 (vị trí 1). Tại khu vực bị ảnh hưởng không có giao dịch đất ở nào được thực hiện trong thời gian gần đây. Chỉ có những giao dịch ở những vị trí tương đương vị trí bị ảnh hưởng.

Qua điều tra các hộ bị ảnh hưởng và các hộ không bị ảnh hưởng. Mức giá các hộ bị ảnh hưởng đưa ra khoảng 8.000.000 – 10.000.000 đồng/m<sup>2</sup> tùy vị trí, diện tích và hình dạng lô đất. Các hộ không bị ảnh hưởng thì cho rằng mức giá hợp lý khoảng 7.500.000 - 8.000.000 đồng/m<sup>2</sup>. Các hộ dân bị ảnh hưởng đều đưa cao hơn giá mà các hộ mong muốn.

Trong các giao dịch thực tế của các hộ mới giao dịch trong thời gian gần đây ở những vị trí tương đương khu vực bị ảnh hưởng thì mức giá người dân giao dịch khoảng 8.000.000 đồng/m<sup>2</sup> nhưng trong các hợp đồng mua bán chỉ đưa ra mức giá thường thấp hơn hoặc bằng giá nhà nước quy định. (Mục đích làm giảm bớt các loại thuế phải đóng cho nhà nước). Cụ thể khoảng 3.000.000 đồng/m<sup>2</sup>, đa số các khoản thuế chuyển nhượng đều do bên bán chịu.

Giá thành phố Hải Phòng ban hành theo QĐ2970. Vị trí 1 tại khu vực bị ảnh hưởng là 3.000.000 đồng/m<sup>2</sup>.

Khi thực hiện Dự án, thành phố Hải Phòng hỗ trợ theo QĐ2680: Do vị trí đất ở kết hợp kinh doanh, dịch vụ nên được hỗ trợ đào tạo chuyển đổi nghề nghiệp và tìm kiếm việc làm: 4-10% giá đất. Tạm tính là khoảng 6% tương đương 180.000 đồng/m<sup>2</sup>.

Giá hỗ trợ theo QĐ2680 là 3.080.000 đồng/m<sup>2</sup>

Như vậy mức giá thành phố Hải Phòng bồi thường và hỗ trợ cho các hộ bị ảnh hưởng khi thực hiện Dự án là khoảng 6.260.000 đồng/m<sup>2</sup>. Giá thị trường là 8.000.000 đồng/m<sup>2</sup> cao hơn khoảng 1,2 lần so với giá bồi thường, hỗ trợ của thành phố Hải Phòng.

#### Kiến nghị giá thay thế đất ở khu vực đường Quốc lộ 10 – xã Kênh Giang

Hầu hết các vị trí điều tra, giá đất ở đã chuyển nhượng trên thị trường trong điều kiện giao dịch bình thường có mức giá cao hơn so với giá đền bù trong QĐ2970 và hỗ trợ trong QĐ2680 khoảng 1,2 lần. (K=1,2). Do đó đề xuất đơn giá đền bù gia tăng hệ số đơn giá đất K=1,2.

#### Xã Hòa Bình

Hợp phần đường Vành đai 3 đi qua địa bàn xã Hòa Bình ảnh hưởng đến các hộ khu vực 2 đường liên thôn.

Qua khảo sát các hộ bị ảnh hưởng, các hộ không bị ảnh hưởng, các hộ vừa mới giao dịch ở khu vực bị ảnh hưởng. Mức giá các hộ bị ảnh hưởng đưa ra là khoảng 3.000.000 đồng/m<sup>2</sup>. Theo các hộ không bị ảnh hưởng, giá hợp lý có thể giao dịch thành công là khoảng 2.500.000 – 3.000.000 đồng/m<sup>2</sup>.

Giá đất thành phố Hải Phòng quy định trong QĐ2970 là 500.000 đồng/m<sup>2</sup>.

Giá hỗ trợ theo QĐ2680 là 3.080.000 đồng/m<sup>2</sup>

Như vậy mức giá thành phố Hải Phòng bồi thường và hỗ trợ cho các hộ bị ảnh hưởng khi thực hiện tiểu dự án là khoảng 3.580.000 đồng/m<sup>2</sup>. Giá thị trường là 3.000.000 đồng/m<sup>2</sup> thấp hơn giá bồi thường, hỗ trợ của thành phố.

Kiến nghị giá thay thế đất ở khu vực xã Hòa Bình:

Hầu hết các vị trí điều tra, giá đất ở đã chuyển nhượng trên thị trường trong điều kiện giao dịch bình thường có mức giá thấp hơn so với giá đền bù trong QĐ2970 và hỗ trợ trong QĐ2680. Chính vì vậy, đơn giá đề xuất đền bù theo đơn giá của QĐ2970 và chính sách hỗ trợ theo QĐ2680.

**Xã Trung Hà**

Dự án đi qua địa bàn xã Trung Hà ảnh hưởng đến các hộ khu vực 2 đường liên thôn.

Qua khảo sát các hộ bị ảnh hưởng, các hộ không bị ảnh hưởng, các hộ vừa mới giao dịch ở khu vực bị ảnh hưởng. Mức giá các hộ bị ảnh hưởng đưa ra là khoảng 3.500.000 đồng/m<sup>2</sup>. Theo các hộ không bị ảnh hưởng, giá hợp lý có thể giao dịch thành công là khoảng 3.000.000 – 3.500.000 đồng/m<sup>2</sup>.

Giá thành phố Hải Phòng quy định trong QĐ2970 là 800.000 đồng/m<sup>2</sup>.

Giá hỗ trợ theo QĐ2680 là 3.080.000 đồng/m<sup>2</sup>

Như vậy, mức giá thành phố Hải Phòng bồi thường và hỗ trợ cho các hộ bị ảnh hưởng khi thực hiện tiểu dự án là khoảng 3.880.000 đồng/m<sup>2</sup>. Giá thị trường là 3.000.000 - 3.500.000 đồng/m<sup>2</sup> thấp hơn giá bồi thường, hỗ trợ của thành phố.

Kiến nghị giá thay thế đất ở khu vực xã Trung Hà:

Hầu hết các vị trí điều tra, giá đất ở đã chuyển nhượng trên thị trường trong điều kiện giao dịch bình thường có mức giá thấp hơn so với giá đền bù trong QĐ2970 và hỗ trợ trong QĐ2680. Chính vì vậy, đơn giá đề xuất đền bù theo đơn giá của QĐ2970 và chính sách hỗ trợ theo QĐ2680.

**Xã Ngũ Lão**

Thực hiện Dự án ảnh hưởng đất ở của các hộ dân ở xã Ngũ Lão ở các vị trí:

- Tuyến bến Bính – Phà Rừng (TL359): Đoạn từ giáp Thủy Triều đến hết địa phận xã Ngũ Lão (gọi tắt là khu vực mặt đường TL359).
- Tuyến đường liên xã.
- Tuyến đường liên thôn.

Qua phỏng vấn các hộ dân bị ảnh hưởng và các hộ dân không bị ảnh hưởng, tùy vào vị trí thửa đất mà có các mức giá khác nhau. Các hộ dân bị ảnh hưởng đưa ra mức giá là khoảng 9.000.000 đồng/m<sup>2</sup> ở khu vực mặt đường TL359; 3.500.000 – 4.000.000 đồng/m<sup>2</sup> ở khu vực đường liên xã và 3.000.000 đồng/m<sup>2</sup> ở tuyến đường liên thôn. Trong khi đó các hộ không bị ảnh hưởng cho rằng mức giá hợp lý là 8.500.000 đồng/m<sup>2</sup>; 3.500.000 và 3.000.000 đồng/m<sup>2</sup> lần lượt theo các vị trí đất ở khu vực nêu trên. Thực tế cho thấy người bị ảnh hưởng thường đưa ra mức giá cao hơn so với mức giá người dân mong muốn.

Qua tổng hợp các giao dịch đất đai gần đây trên địa bàn xã: khu vực mặt đường TL359 (vị trí 1) giá giao dịch thành công là khoảng 8.500.000 đồng/m<sup>2</sup>. Đây là khu vực đất ở kết hợp kinh doanh dịch vụ.

Đơn giá thành phố Hải Phòng quy định là 3.500.000 đồng/m<sup>2</sup> ở khu vực mặt đường TL359; 800.000 đồng/m<sup>2</sup> ở khu vực đường liên xã và 600.000 đồng/m<sup>2</sup> ở khu vực đường liên thôn.

Khi thực hiện Dự án thành phố Hải Phòng hỗ trợ theo QĐ2680: Do vị trí đất ở có thể kết hợp kinh doanh, dịch vụ nên được hỗ trợ đào tạo chuyển đổi nghề nghiệp và tìm kiếm việc làm: 4-10% giá đất. Tạm tính là khoảng 6% tương đương 210.000 đồng/m<sup>2</sup>. (Áp dụng cho đất ở khu vực mặt đường TL359).

Giá hỗ trợ theo QĐ2680 là 3.080.000 đồng/m<sup>2</sup>

Như vậy mức giá thành phố Hải Phòng bồi thường và hỗ trợ cho các hộ bị ảnh hưởng khi thực hiện Dự án tại khu vực mặt đường TL359 là 6.790.000 đồng/m<sup>2</sup>. Giá thị trường là 8.500.000 đồng/m<sup>2</sup> cao hơn giá bồi thường và hỗ trợ khoảng 1,2 lần.

Giá bồi thường, hỗ trợ của thành phố Hải Phòng tại khu vực đường liên xã là 3.880.000 đồng/m<sup>2</sup> và khu vực đường liên thôn là 3.680.000 đồng/m<sup>2</sup>. Giá thị trường tương ứng là 3.500.000 đồng/m<sup>2</sup> và 3.000.000 đồng/m<sup>2</sup> thấp hơn giá bồi thường, hỗ trợ của thành phố Hải Phòng.

#### Kiến nghị giá thay thế đất ở khu vực xã Ngũ Lão:

Hầu hết các vị trí điều tra, giá đất ở đã chuyển nhượng trên thị trường trong điều kiện giao dịch bình thường ở vị trí mặt đường TL359 có mức cao hơn so với giá đền bù trong QĐ2970 và hỗ trợ trong QĐ2680 khoảng 1,2 lần. (K=1,2). Do đó đề xuất đơn giá đền bù gia tăng hệ số đơn giá đất K=1,2.

Vị trí đất ở khu vực đường liên xã và đường liên thôn đều thấp hơn so với đền bù trong QĐ2970 và hỗ trợ trong QĐ2680. Chính vì vậy, đơn giá đề xuất đền bù theo đơn giá của QĐ2970 và chính sách hỗ trợ theo QĐ2680.

#### **Xã Lập Lễ**

Thực hiện Dự án sẽ ảnh hưởng đất ở của các hộ dân của xã Lập Lễ tại các vị trí:

- Đường liên xã Ngũ Lão - Lập Lễ: Đoạn từ cầu Lập đến Trạm xá xã Lập Lễ.
- Đường trục xã.

Qua phỏng vấn các hộ dân trong khu vực bị ảnh hưởng hay những vùng xung quanh có vị trí tương tự cho thấy không có giao dịch trong thời gian gần đây. Mức giá các hộ dân bị ảnh hưởng đưa ra là khoảng 4.500.000 đồng/m<sup>2</sup> ở khu vực mặt đường liên xã; và khoảng 3.000.000 – 3.500.000 đồng/m<sup>2</sup> ở khu vực đường trục xã. Trong khi đó các hộ không bị ảnh hưởng cho rằng mức giá hợp lý là 4.000.000 – 4.500.000 đồng/m<sup>2</sup>; và 3.000.000 đồng/m<sup>2</sup> lần lượt theo các vị trí đất ở khu vực nêu trên. Thực tế cho thấy người bị ảnh hưởng thường đưa ra mức giá cao hơn so với mức giá người dân mong muốn.

Đơn giá thành phố Hải Phòng quy định là 1.200.000 đồng/m<sup>2</sup> ở khu vực mặt đường liên xã và 800.000 đồng/m<sup>2</sup> ở khu vực đường trục xã.

Như vậy mức giá thành phố Hải Phòng bồi thường hỗ trợ cho các hộ bị ảnh hưởng khi thực hiện tiêu dự án tại khu vực mặt đường liên xã là 4.352.000 đồng/m<sup>2</sup>, khu vực đường trục xã là 3.880.000 đồng/m<sup>2</sup>. Giá thị trường là 4.000.000 đồng/m<sup>2</sup> và 3.000.000 đồng/m<sup>2</sup> lần lượt đối với đường liên xã và đường trục xã. Như vậy, giá thị trường thấp hơn hoặc tương đương giá bồi thường, hỗ trợ của thành phố Hải Phòng.

Kiến nghị giá thay thế đất ở khu vực xã Lập Lễ:

Vị trí đất ở khu vực đường liên xã và đường liên thôn đều thấp hơn so với đền bù trong QĐ2970 và hỗ trợ trong QĐ2680. Chính vì vậy đơn giá đề xuất đền bù theo đơn giá của QĐ2970 và chính sách hỗ trợ theo QĐ2680.

*a.2. Quận Ngô Quyền*

Hợp phần cầu Nguyễn Trãi sẽ ảnh hưởng đến đất ở của các hộ dân dọc đường Nguyễn Trãi hiện tại thuộc phường Máy Tơ.

Khi thực hiện hợp phần cầu Nguyễn Trãi, thành phố Hải Phòng bồi thường theo QĐ2970 và hỗ trợ theo QĐ2680.

Theo QĐ2680 các hộ bị ảnh hưởng đất ở sẽ được hỗ trợ các khoản sau:

- Hỗ trợ tự lo tái định cư: 400.000.000 đồng/hộ. (Bình quân diện tích các hộ khoảng 50m<sup>2</sup>). Tạm tính hỗ trợ tự lo tái định cư 8.000.000 đồng/m<sup>2</sup>.
- Hỗ trợ di chuyển chỗ ở: 5.000.000 – 7.000.000 đồng/hộ. Tạm tính là 5.000.000 đồng/hộ tương đương 100.000 đồng/m<sup>2</sup>.
- Hỗ trợ ổn định đời sống và sản xuất: 3.000.000 đồng/khẩu. Tạm tính hộ có 4 khẩu là 12.000.000 đồng/hộ tương đương 240.000 đồng/m<sup>2</sup>.
- Hỗ trợ tiền thuê nhà ở tạm 12.000.000 đồng/hộ tương đương 240.000 đồng/m<sup>2</sup>.

Tổng các hỗ trợ nêu trên tạm tính là: 8.580.000 đồng/m<sup>2</sup>. (Ngoài ra còn các hỗ trợ khác tùy thuộc vào vị trí thửa đất và mục đích sử dụng.)

Dự án sẽ phải thu hồi đất ở các hộ dọc đường Nguyễn Trãi thuộc phường Máy Tơ và diện tích phần thu hồi chủ yếu nằm ở vị trí 1 và vị trí 2 theo QĐ2970. Do có thông tin về chủ trương thực hiện dự án của thành phố nên gần đây hầu như có giao dịch chuyển nhượng về quyền sử dụng đất nào được thực hiện.

Qua phỏng vấn các hộ dân có nhu cầu bán đất và nhà gắn liền trên đất khu vực quanh vị trí (vị trí 1 - theo QĐ2970) thực hiện Hợp phần cầu Nguyễn Trãi (nhà số 43 – Nguyễn Trãi). Mức giá mà các hộ đưa ra khoảng 50.000.000 đồng/m<sup>2</sup> (vị trí 1) và 40.000.000 đồng/m<sup>2</sup> (vị trí 2 - theo QĐ2970) và tuy nhiên đây chỉ là mức giá bên cần bán đưa ra chứ không có giao dịch nào được thực hiện ở mức giá này. Các hộ không có nhu cầu về giao dịch thì cho rằng mức giá hợp lý để giao dịch thành công ở các vị trí này ở mức khoảng 38.000.000- 40.000.000 đồng/m<sup>2</sup> (vị trí 1) và 28.000.000- 30.000.000 đồng/m<sup>2</sup> (vị trí 2) và cũng tùy thuộc vào vị trí cũng như hình dạng, kích



thước của lô đất. Như vậy các hộ có nhu cầu bán đất thường đưa ra mức giá cao hơn thực tế mà các hộ mong muốn mua.

Qua điều tra, chỉ có 01 trường hợp giao dịch ở số nhà 20 đường Nguyễn Trãi diện tích 78,7m<sup>2</sup> có 01 nhà 3 tầng, diện tích xây dựng 143,5m<sup>2</sup> và vật kiến trúc khác được đưa ra bán đấu giá do tài sản thế chấp tại Ngân hàng SHB Hồng Bàng để thu hồi khoản nợ. Với giá 4,4 tỷ đồng (bao gồm tất cả các loại thuế theo quy định). Qua khái toán trừ đi phần kinh phí xây dựng và các loại thuế theo quy định của nhà nước. Bình quân giá giao dịch là khoảng 40.000.000 đồng/m<sup>2</sup>. Về trách nhiệm nộp các loại thuế, phí liên quan đến giao dịch đất do bên chuyển nhượng thực hiện.

#### **Vị trí 1 – theo QĐ2970**

Giá thành phố Hải Phòng quy định giá đất theo QĐ 2970 là 20.000.000đồng/m<sup>2</sup>

Khi thực hiện Dự án thành phố Hải Phòng hỗ trợ theo QĐ 2680: Do vị trí đất ở có thể kết hợp kinh doanh, dịch vụ nên được hỗ trợ đào tạo chuyển đổi nghề nghiệp và tìm kiếm việc làm: 4-10% giá đất. Tạm tính là khoảng 6% tương đương 1.200.000 đồng/m<sup>2</sup>.

Giá hỗ trợ theo QĐ2680 là 8.580.000 đồng/m<sup>2</sup>

Như vậy mức giá thành phố Hải Phòng bồi thường hỗ trợ cho các hộ bị ảnh hưởng khi thực hiện Dự án khoảng 29.780.000 đồng/m<sup>2</sup>. Giá thị trường khoảng 40.000.000 đồng/m<sup>2</sup>. Giá bồi thường hỗ trợ thấp hơn giá thị trường khoảng 1,5 lần.

#### **Vị trí 2 – theo QĐ2970**

Giá thành phố Hải Phòng quy định giá đất theo QĐ 2970 là 10.000.000đồng/m<sup>2</sup>

Giá hỗ trợ theo QĐ2680 là 8.580.000 đồng/m<sup>2</sup>

Như vậy, mức giá thành phố Hải Phòng bồi thường hỗ trợ cho các hộ bị ảnh hưởng khi thực hiện tiểu dự án là khoảng 18.580.000 đồng/m<sup>2</sup>. Giá thị trường khoảng 30.000.000 đồng/m<sup>2</sup>. Giá bồi thường hỗ trợ thấp hơn giá thị trường khoảng 1,5 lần.

Kiến nghị giá thay thế đất ở khu vực đường Nguyễn Trãi:

Hầu hết các vị trí điều tra, giá đất ở đã chuyển nhượng trên thị trường trong điều kiện giao dịch bình thường có mức giá cao hơn so với giá đền bù trong QĐ2970 và hỗ trợ trong QĐ2680 khoảng 1,5 lần. Do đó, đề xuất đơn giá đền bù gia tăng hệ số đơn giá đất K=1,5.

**Bảng 1: Kết quả điều tra đất ở**

*Đơn vị: 1.000 đồng/m<sup>2</sup>*

TT	Loại đất	Giá đất bồi thường, hỗ trợ của thành phố Hải Phòng	Giá điều	Giá đền bù đề xuất
----	----------	--	----------	--------------------

		Tổng	Giá đất theo QĐ 2970	Hỗ trợ theo QĐ 2680	tra hiện tại	
<b>I</b>	<b>Huyện Thủy Nguyên (*)</b>					
1	Xã Kênh Giang					
	Khu vực 1: Quốc lộ 10 mới	6.260	3.000	3.260	8.000	8.000
2	Xã Hòa Bình					Quyết định và chính sách hiện hành của UBND TP. Hải Phòng
	Đường liên thôn	3.580	500	3.080	3.000	
3	Xã Trung Hà					
	Tuyến đường trục xã	3.880	800	3.080	3.500	
4	Xã Ngũ Lão					
	Khu vực 1, tuyến bến Bính – Phà Rừng (TL359)	6.790	3.500	3.290	8.500	8.500
	Tuyến đường liên xã	3.880	800	3.080	3.500	Quyết định và chính sách hiện hành của UBND TP. Hải Phòng
	Tuyến đường liên thôn	3.680	600	3.080	3.000	
5	Xã Lập Lễ					
	Đường liên xã	4.352	1200	3.152	4.200	
	Đường trục xã	3.880	800	3.080	3.000	
<b>II</b>	<b>Quận Ngô Quyền</b>					
1	Vị trí 1: Đường Nguyễn Trãi	29.780	20.000	9.780	40.000	40.000
2	Vị trí 2: đường Nguyễn Trãi	18.580	10.000	8.580	30.000	30.000

(\*) Các vị trí đất ở tại Huyện Thủy Nguyên đều nghiên cứu ở vị trí 1- theo QĐ2970

### **b. Đất nông nghiệp**

Khi thực hiện Dự án sẽ ảnh hưởng đến đất nông nghiệp của các hộ dân (chủ yếu là đất lúa, đất nuôi trồng thủy) ở các xã của huyện Thủy Nguyên và quận Hải An.

Thực tế tại địa phương thị trường mua bán đất nông nghiệp không nhiều. Khi phỏng vấn người dân về đất trồng lúa và đất trồng cây hàng năm thì mức giá ở các xã trong vùng dự án là như nhau và mức giá mà người dân cung cấp phổ biến ở mức 250.000 – 350.000 đồng/m<sup>2</sup> tùy thuộc vào từng vị trí, trong khi đó mức giá đền bù trên địa bàn của thành phố Hải Phòng là 60.000 đồng/m<sup>2</sup> thấp hơn so với mức giá thực tế.

Tuy nhiên, theo QĐ2680 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, theo đó mức hỗ trợ bằng 5 lần giá đất nông nghiệp đối với toàn bộ diện tích đất nông nghiệp bị thu hồi, nhưng tối đa không vượt quá hạn mức giao đất nông nghiệp tại địa phương. Chính vì vậy, mặc dù giá đất được quy định đền bù thấp hơn so với giá đất thực tế nhưng do có hệ số hỗ trợ  $k = 5$  nên giá đất khi đền bù còn cao hơn so với giá đất trên thị trường.

### **Bảng 2: Kết quả điều tra giá đất nông nghiệp**

*Đơn vị tính: 1000 đồng*

TT	Loại đất	Giá theo Quyết định 2970/2014/QĐ-UBND của TP. Hải Phòng	Tổng số tiền bồi thường hộ BAH được nhận bao gồm cả hỗ trợ (*)	Giá điều tra hiện tại	Giá đền bù đề xuất
1	Đất trồng lúa và cây hàng năm	60	360	250-300	Quyết định và chính sách hiện hành của UBND TP. Hải Phòng
2	Đất nuôi trồng thủy sản	48		80	80
3	Đất nuôi trồng thủy sản Quận Hải An	80		80	Quyết định và chính sách hiện hành của UBND TP. Hải Phòng

(\*): Đất trồng lúa và cây hàng năm hỗ trợ 5 lần theo QĐ2680

Đối với đất mặt nước nuôi trồng thủy sản thì mức giá mà người dân đưa ra phổ biến ở mức từ 70.000 – 80.000 đồng/m<sup>2</sup>. Trong khi đó giá đất đền bù được quy định cho địa bàn điều tra huyện Thủy Nguyên là 48.000 đồng/m<sup>2</sup> thấp hơn so với mức giá thực tế khoảng 1,66 lần (K=1,66). Giá đền bù đất nuôi trồng thủy sản quận Hải An là 80.000 đồng/m<sup>2</sup> tương đương giá thực tế.

### ***Kiến nghị về giá thay thế đất nông nghiệp***

Hiện tại giá đền bù cho đất trồng lúa và cây hàng năm của Thành phố Hải Phòng là thấp hơn so với giá thị trường nhưng khi áp dụng chính sách hỗ trợ theo Quyết định 2680 thì giá đất đền bù cho đất trồng lúa mà người dân thực tế nhận được là cao hơn so với giá thị trường. Chính vì vậy đơn giá đề xuất đền bù theo đơn giá của Quyết định 2970 và chính sách hỗ trợ theo Quyết định 2680.

Đất nuôi trồng thủy sản: đơn giá đề xuất gia tăng hệ số K=1,66 đối với đất nuôi trồng thủy sản huyện Thủy Nguyên. Đối với quận Hải An đề xuất đền bù theo Quyết định 2970 và chính sách hỗ trợ theo Quyết định 2680.

### ***c. Đất thương mại dịch vụ***

Khi thực hiện hợp phần Cầu Vũ Yên sẽ ảnh hưởng đến các kho bãi của các công ty trên địa bàn phường Nam Hải, quận Hải An.

Qua điều tra các kho bãi, một phần đất là của các công ty sử dụng đất của nhà nước, một phần là cơ quá trình cổ phần hóa nên đất thuộc quyền sử dụng của các công ty. Tuy nhiên từ trước đến nay chưa có hợp đồng chuyển nhượng giao dịch nào ngoài thị trường có mức giá khác mức giá nhà nước quy định. Do đó khi thực hiện hợp phần cầu Vũ Yên đơn giá bồi thường và hỗ trợ sẽ theo các chính sách của thành phố Hải Phòng ban hành.

#### 4.2.2.2. Vật kiến trúc

Qua khảo sát tại các xã bị ảnh hưởng bởi dự án, nhóm khảo sát nhận thấy sự khác biệt về giá cả xây dựng giữa các xã, huyện trên địa bàn điều tra là hầu như không có.

Qua điều tra các hộ dân vừa mới xây nhà, chủ thầu xây dựng và chủ các cửa hàng vật liệu. Giá xây dựng nhà cửa của người dân là khoảng 4.500.000 – 5.500.000 đồng/m<sup>2</sup> xây dựng. Thường đây là mức giá người dân khoán gọn cho chủ thầu xây dựng. Giá đền bù của thành phố Hải Phòng trong QĐ324 cơ bản đáp ứng được nhu cầu xây dựng lại nhà cửa cho người bị ảnh hưởng. Ví dụ như:

- Giá xây nhà loại 1 tầng trên thị trường xây dựng phổ biến trong khoảng từ 4.000.000 – 5.000.000 đồng/m<sup>2</sup> xây dựng. Đơn giá đền bù theo quy định của Thành phố cũng dao động trong khoảng từ 4.593.892– 5.161.741đồng/m<sup>2</sup> và có quy định về một số loại vật liệu được cộng vào hoặc trừ đi so với mức giá trên với một số loại vật liệu.
- Tương tự như vậy đối với những vật kiến trúc khác mức giá đền bù không có sự chênh lệch nhiều giữa giá đền bù và giá xây dựng thực tế. Nên mức giá đền bù trong QĐ324 hoàn toàn đáp ứng được nhu cầu xây mới của những hộ bị ảnh hưởng.

**Bảng 3: Kết quả điều tra giá vật kiến trúc**

TT	Hạng mục	Cấu trúc	Theo QĐ 324	Giá điều tra vật kiến trúc	Giá đề xuất đền bù
1	<b>Nhà 1 tầng tường chịu lực; cao 3,5m; không khu phụ</b>				
	Tường xây gạch chỉ 220	Mái ngói, móng xây gạch chỉ đặc	5.161.741	5.000.000	Theo QĐ324 của TP. Hải Phòng
		Mái tôn kim loại, móng xây gạch chỉ đặc	4.658.432	4.500.000	
		Mái froximang, móng xây gạch chỉ đặc	4.593.892	4.300.000	
		Mái ngói, móng xây đá hộc	5.074.334	4.800.000	
	Tường xây gạch chỉ 110	Mái ngói, móng xây gạch chỉ đặc	4.735.018	4.500.000	
		Mái tôn kim loại, móng xây gạch chỉ đặc	4.270.456	4.000.000	
		Mái froximang, móng xây gạch chỉ đặc	4.205.917	4.000.000	
		Mái ngói, móng xây đá hộc	4.686.359	4.400.000	
2	<b>Nhà 1 tầng tường chịu lực; cao 3,5m; có khu phụ</b>				
	Tường xây gạch chỉ 220	Mái ngói, móng xây gạch chỉ đặc	5.752.275	5.500.000	Theo QĐ324 của TP. Hải Phòng
		Mái tôn kim loại, móng xây gạch chỉ đặc	5.248.965	5.000.000	
		Mái froximang, móng xây gạch chỉ đặc	5.184.425	5.000.000	
		Mái ngói, móng xây đá hộc	5.664.867	5.500.000	
	Tường	Mái ngói, móng xây gạch chỉ đặc	5.328.333	5.200.000	

TT	Hạng mục	Cấu trúc	Theo QĐ 324	Giá điều tra vật kiến trúc	Giá đề xuất đền bù
	xây gạch chỉ 110	Mái tôn kim loại, móng xây gạch chỉ đặc	4.863.573	4.600.000	
		Mái froximang, móng xây gạch chỉ đặc	4.804.760	4.600.000	
		Mái ngói, móng xây đá hộc	5.279.545	5.000.000	
3	<b>Nhà 2 tầng; tầng 1 cao 3,9m; tầng 2 cao 3,5m; có khu phụ</b>				
	Tường xây chịu lực; tầng 1 tường gạch chỉ 220; tầng 2 tường gạch chỉ 220	Mái ngói, móng xây gạch chỉ	3.725.682	3.500.000	Theo QĐ324 của TP. Hải Phòng
		Mái tôn kim loại, móng xây gạch chỉ	3.512.259	3.500.000	
		Mái froximang, móng xây gạch chỉ	3.456.847	3.400.000	
		Mái ngói, móng xây đá hộc	3.725.682	3.500.000	
		Mái tôn kim loại, móng xây đá hộc	3.512.259	3.400.000	
	Tường xây chịu lực; tầng 1 tường gạch chỉ 220; tầng 2 tường gạch chỉ 110	Mái ngói, móng xây gạch chỉ	3.710.235	3.500.000	Theo QĐ324 của TP. Hải Phòng
		Mái tôn kim loại, móng xây gạch chỉ	3.496.824	3.400.000	
		Mái froximang, móng xây gạch chỉ	3.442.247	3.400.000	
		Mái ngói, móng xây đá hộc	3.664.953	3.500.000	
		Mái tôn kim loại, móng xây đá hộc	3.455.847	3.300.000	
4	<b>Nhà 3 tầng; tầng 1 cao 4,5m; tầng 2 cao 4,1m; tầng 3 cao 3,5m; có khu phụ</b>				
	Tường xây chịu lực; tầng 1 tường gạch chỉ 220; tầng 2 tường gạch chỉ 220; móng gạch chỉ	Mái ngói, tầng 3 tường gạch chỉ 220	3.803.637	3.600.000	Theo QĐ 324 của TP. Hải Phòng
		Mái ngói, tầng 3 tường gạch chỉ 110	3.550.699	3.500.000	
		Mái ngói, tầng 3 tường gạch 6 lỗ 150	3.669.761	3.500.000	
		Mái ngói, tầng 3 tường gạch 6 lỗ 110	3.653.752	3.500.000	
		Mái tôn kim loại, tầng 3 tường gạch chỉ 220	3.656.363	3.500.000	
	Khung BTCT; mái bằng BTCT; móng bằng BTCT	Tầng 1, 2, 3 xây gạch chỉ 220	4.257.965	4.000.000	Theo QĐ324 của TP. Hải Phòng
		Tầng 1, 2, 3 xây gạch chỉ 110	3.960.518	3.700.000	
		Tầng 1, 2, 3 xây gạch 6 lỗ nằm 150	3.911.863	3.700.000	
		Tầng 1, 2, 3 xây gạch 6 lỗ nghiêng 110	3.839.721	3.600.000	

TT	Hạng mục	Cấu trúc	Theo QĐ 324	Giá điều tra vật kiến trúc	Giá đề xuất đền bù
		Tầng 1, 2 xây gạch chi 220; tầng 3 xây gạch chi 110	4.100.314	4.000.000	

#### 4.2.2.3. Việc di chuyển mồ mả

○ **Mộ đất:** Mức giá đền bù cho mộ đất là 6.000.000 – 7.500.000 đồng/mộ và mức giá điều tra nằm trong khoảng 4.000.000 – 4.500.000 đồng (chi phí này không tính chi phí đất). Như vậy, mức giá đền bù hoàn toàn có thể đáp ứng được đầy đủ cho toàn bộ việc di chuyển mồ của các hộ gia đình bị ảnh hưởng trên thực tế.

○ **Mộ xây:** Mức giá trên địa bàn điều tra có mức giao động trong khoảng 5.000.000 – 9.000.000 đồng/mộ tùy theo kết cấu xây thường hay xây kiên cố. Trong khi đó, đơn giá đền bù của Thành phố Hải Phòng tương ứng là 6.500.000 – 10.000.000 đồng/mộ cho phần đào đắp và phần xây được đền bù tính theo đo khối lượng cụ thể và áp dụng đơn giá xây dựng tương ứng. Do vậy, việc tính toán đền bù cho mộ xây thường trong đơn giá ban hành có thể nói là tương ứng với giá xây dựng mộ trên thị trường.

**Bảng 4 Kết quả điều tra việc di chuyển mồ mả**

Đơn vị: 1000 đồng

TT	Hạng mục	Cấu trúc	Theo QĐ 324/2015/QĐ-UBND của TP. Hải Phòng			Giá điều tra vật kiến trúc	Giá đề xuất đền bù
			Tổng	Chi phí xây dựng (1000 đ)	Chi phí hỗ trợ (1000 đ) (1)		
1	Mộ đất		6000 - 7500	2500	3500 - 5000	4000 - 4500	Theo QĐ324 TP. Hải Phòng
2	Mộ xây đơn giản	Thể tích < 0,4m <sup>3</sup>	6500 - 8000	3000	3500 - 5000	5000 - 6000	
		Thể tích 0,4m <sup>3</sup> – 0,6m <sup>3</sup>	7000 - 8500	3500	3500 - 5000	6000 - 7000	
		Thể tích > 0,6m <sup>3</sup>	8000 - 9500	4500	3500 - 5000	7000 - 8000	
3	Mộ xây đặc biệt		8000 – 9500 và (2)	4500	3500 – 5000 và (2)	8000- 9000	

(1) Chi phí hỗ trợ bao gồm:

a. Chi phí di chuyển mồ từ 1.500.000 – 3.000.000 đồng/mộ

b. Chi phí hương, hoa quả, đồ cúng: 2.000.000 đồng/mộ

(2): Chi phí xây dựng phần trang trí ốp lát

**Kiến nghị về giá thay thế đối với vật kiến trúc**

Giá đền bù cho vật kiến trúc được quy định trong QĐ324 có thể đáp ứng được mức giá thị trường cho việc xây mới và di chuyển các công trình kiến trúc bị ảnh hưởng.

**4.2.2.4. Cây trái, hoa màu**

Trên địa bàn điều tra phần lớn cây ăn quả, cây cảnh... đều được các hộ trồng trong khuôn viên đất ở, tuy số lượng không nhiều nhưng chủng loại cây rất đa dạng. Qua điều tra người dân khu vực bị ảnh hưởng không có giao dịch mua bán cây trái, hoa màu chủ yếu là cung cấp trong gia đình. Mức giá người dân cung cấp về cây trái, hoa màu thường dựa vào ước tính về nguồn lợi từ cây, mức giá người dân đưa ra tương đối sát và ít có sự chênh lệch về giá giữa các xã. Nhìn chung, mức giá điều tra cho thấy đơn giá đền bù về cây trái hoa màu trong Quyết định số 58/2015/QĐ-UBND của UBND Thành phố Hải Phòng là tương đối sát với giá thị trường và mong muốn của người dân.

**Bảng 5: Kết quả điều tra giá cây trái, hoa màu**

TT	Cây, nhóm cây	Đơn vị tính	Giá đền bù theo QĐ 58 (đồng)	Mức giá điều tra (đồng)	Giá đền bù đề xuất
<b>I</b>	<b>CÂY ĂN QUẢ</b>				
1	Bưởi, cây từ trên 5 năm cho thu hoạch	cây	1.200.000	1.000.000	Theo QĐ58 của TP. Hải Phòng
2	Chanh to mới thu hoạch	cây	120000	100.000	
3	Cây đu đủ cho thu hoạch	cây	140000	120.000	
4	Cây hồng xiêm hoặc cây vú sữa hoặc cây doi đã cho thu hoạch	cây	300.000	300.000	
5	Mít cho thu hoạch	cây	600.000	500.000	
6	Me cho thu hoạch	cây	500.000	500.000	
7	Cây khế cho thu hoạch	cây	700.000	500.000	
8	Trứng gà cho thu hoạch	cây	300.000	300.000	
9	Táo cho thu hoạch	cây	240.000	200.000	
10	Ổi cho thu hoạch	cây	250.000	250.000	
11	Xoài đã cho thu hoạch	cây	1.000.000	1.000.000	
12	Sầu trồng bén rễ	cây	400.000	400.000	
13	Cây Cam hoặc quýt nhiều quả trên 5 năm	cây	400.000	400.000	
14	Cây nhót đã cho thu hoạch	cây	150.000	150.000	
15	Nhãn đã cho thu hoạch	cây	1.000.000	1.000.000	
<b>II</b>	<b>CÂY BÓNG MÁT</b>				

TT	Cây, nhóm cây	Đơn vị tính	Giá đền bù theo QĐ 58 (đồng)	Mức giá điều tra (đồng)	Giá đền bù đề xuất
1	Cây hoa sữa	cây	72.000	70.000	Theo QĐ 58 TP. Hải Phòng
2	Cây long nhãn	cây	120.000	100.000	
3	Cây phượng vĩ hoặc cây muồng		150.000	150.000	
4	Cây phượng vàng hoặc cây muồng tím hoặc cây viết hoặc cây hoàng hậu hoặc cây bàng lẵng		120.000	120.000	
5	Cây bàng hoặc cây gạo gai đã bén rễ		200.000	200.000	
6	Cây bạch đàn hoặc cây phi lao hoặc cây keo tai tượng hoặc cây xoan tròn bén rễ (D>30 cm)		120.000	100.000	
7	Cây xà cừ bén rễ (D=15-40)		300.000	300.000	
8	Cây vông hoặc cây sung thường		100.000	100.000	
<b>III</b>	<b>CÂY HÀNG NĂM</b>				
1	Lúa	m <sup>2</sup>	8.000	6.500	Theo QĐ 58 TP. Hải Phòng
2	Đậu tương	m <sup>2</sup>	6.000	6.000	
3	Khoai nước, khoai lang	m <sup>2</sup>	4.500	4.000	
4	Khoai sọ, khoai tây	m <sup>2</sup>	8.000	7.000	
5	Ngô	m <sup>2</sup>	6.000	6.000	
6	Lạc, vừng	m <sup>2</sup>	8.000	8.000	
7	Đỗ xanh, đỗ đen	m <sup>2</sup>	6.500	6.500	
8	Cà chua	m <sup>2</sup>	10.000	8.000	

### ***Kiến nghị về giá thay thế đền bù cây cối:***

Giá đền bù các loại cây cối tại địa phương tương đối sát so với giá thị trường

## **V. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ**

### **5.1. Kết luận**

– *Về đất ở:* Bộ đơn giá đất ở trong QĐ2970 thấp hơn so với giá thị trường. Tuy nhiên, ngoài đền bù theo đơn giá người dân còn các hỗ trợ ổn định cuộc sống, hỗ trợ tự lo tái định cư, hỗ trợ di chuyển và hỗ trợ thuê nhà tạm trong thời gian xây dựng nhà mới... Do đó kinh phí người dân được nhận cho phần đất ở bị thu hồi là tương đương đối với giá mong muốn của người dân đối với những vị trí đất ở không kết hợp với kinh doanh, dịch vụ (nằm trong tuyến đường liên thôn, trục xã). Đối với đất ở tại những vị trí mặt đường Quốc Lộ 10, đường TL359, giá thị trường tại thời điểm điều tra cao hơn giá quy định khoảng 1,2 lần (ở Huyện Thủy Nguyên) và đất ở đô thị (đường Nguyễn Trãi – quận Ngô Quyền) giá thị trường cao hơn giá quy định khoảng 1,5 lần.



- *Về đất nông nghiệp*: Bộ đơn giá đền bù về đất nông nghiệp trong quyết định 2970 của Thành phố Hải Phòng là thấp hơn nhiều so với giá thị trường tại thời điểm điều tra. Tuy nhiên đối với đất nông nghiệp ngoài được đền bù theo Quyết định 2970 thì người dân còn được hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp và tạo việc làm theo Quyết định 2680. Do đó, kinh phí mà người dân nhận được cho phần đất nông nghiệp bị thu hồi là tương đương hoặc thậm chí còn cao hơn giá đất nông nghiệp trên thị trường.
- *Về đất thương mại dịch vụ*: Đề xuất đơn giá đền bù theo Quyết định 2970 và hỗ trợ theo Quyết định 2680.
- *Về vật kiến trúc*: Đơn giá đền bù cho vật kiến trúc trong Quyết định 324 của Thành phố Hải Phòng là tương đối sát so với giá thị trường.
- *Về cây trái hoa màu*: Đơn giá đền bù cho cây trái hoa màu trong Quyết định 58 của UBND Thành phố Hải Phòng là tương đối phù hợp với giá thị trường

## **5.2. Kiến nghị áp dụng đơn giá**

- *Đối với đất ở nông thôn*: Vị trí đất kết hợp với kinh doanh dịch vụ nên áp dụng đơn giá gia tăng thêm  $K=1,2$ ; còn các vị trí khác thì áp dụng theo đơn giá và chính sách hỗ trợ hiện hành (cụ thể như trong Bảng 1).
- *Đối với đất ở đô thị* (đường Nguyễn Trãi – phường Máy Tơ – quận Ngô Quyền) nên áp dụng đơn giá gia tăng thêm  $K = 1,5$ .
- *Đối với đất kinh doanh, dịch vụ* nên áp dụng theo đơn giá và chính sách hỗ trợ hiện hành.
- *Đối với đất nông nghiệp* (đất lúa) áp dụng theo đơn giá và chính sách hỗ trợ hiện hành.
- *Đối với đất nuôi trồng thủy sản* nên áp dụng hệ số  $K=1,66$  đối với huyện Thủy Nguyên và áp dụng theo đơn giá và chính sách hỗ trợ hiện hành đối với quận Hải An.
- *Đối với vật kiến trúc và cây trái hoa màu*, áp dụng đơn giá hiện hành của Thành phố.

# PHẦN PHỤ LỤC

**PHỤ LỤC 1: DANH SÁCH NGƯỜI PHÒNG VẤN**

<b>TT</b>	<b>Họ và tên</b>	<b>Địa chỉ</b>	<b>Đối tượng</b>
<b>I</b>	<b>Huyện Thủy Nguyên</b>		
1	Lê Văn Sơn	Trung tâm quỹ đất	Phó GD trung tâm
<b>I.1</b>	<b>Xã Kênh Giang – Huyện Thủy Nguyên</b>		
1	Lương Văn Hoạch	UBND xã	Cán bộ
2	Nguyễn Thị Mến	UBND xã	Cán bộ
3	Lê Xuân Nghị	UBND xã	Cán bộ
4	Lương Văn Hùng	Thôn Cống Tranh	Hộ bị ảnh hưởng
5	Nguyễn Đăng Toàn	Xóm 7	Hộ mới giao dịch
6	Nguyễn Việt Trung	Ngõ Ông Kiếm	Hộ mới giao dịch
7	Đoàn Thị Thê	Thôn Trại Kênh	Hộ mới giao dịch
8	Nguyễn Tiến Hùng	Thôn Trại Kênh	Hộ mới giao dịch
<b>I.2</b>	<b>Xã Hòa Bình - Huyện Thủy Nguyên</b>		
1	Trịnh Thị Lệ	UBND xã	Cán bộ
2	Nguyễn Duy Tuyên	UBND xã	Cán bộ
3	Trần Văn Hân	UBND xã	Cán bộ
4	Trần Quốc Hanh	UBND xã	Cán bộ
5	Phạm Văn Chiến	Thôn 11 – Hòa Bình	Hộ bị ảnh hưởng
6	Trần Văn Xá	Thôn 11 – Hòa Bình	Hộ bị ảnh hưởng
7	Phạm Văn Khiết	Thôn 11 – Hòa Bình	Hộ bị ảnh hưởng
8	Trịnh Văn Cảnh	Thôn 4	Hộ không bị ảnh hưởng
9	Phạm Văn Khê	Thôn 3	Hộ không bị ảnh hưởng
10	Trần Văn Dính	Thôn 11 – Hòa Bình	Hộ không bị ảnh hưởng
11	Trần Văn Minh	Thôn 9	Hộ mới giao dịch
12	Trần Quốc Trung	Thôn 8	Hộ vừa xây dựng nhà
13	Phạm Văn Song	Hòa Bình	Chủ cửa hàng VLXD
14	Trần Văn An	Hòa Bình	Chủ cửa hàng VLXD
<b>I.3</b>	<b>Xã An Lư - Huyện Thủy Nguyên</b>		
1	Phạm Văn Giang	UBND xã	Cán bộ
2	Bùi Văn Hà	UBND xã	Cán bộ
3	Hoàng Văn Thành	UBND xã	Cán bộ
4	Trần Thị Nhưồng	Thôn Xim	Hộ bị ảnh hưởng
5	Nguyễn Thị Nghị	Thôn Xim	Hộ bị ảnh hưởng
6	Vũ Văn Bản	Thôn Xim	Hộ bị ảnh hưởng
7	Phan Thị Đám	An Bình	Hộ bị ảnh hưởng
8	Phạm Văn Tự	Xóm Bắc	Hộ không bị ảnh hưởng
9	Nguyễn Minh Ngọc	An Hồ	Hộ không bị ảnh hưởng
10	Bùi Thị Rạ	Thôn Xim	Hộ không bị ảnh hưởng
11	Trần Văn Thiệu	Thôn Xim	Hộ không bị ảnh hưởng
<b>I.4</b>	<b>Xã Thủy Triều - Huyện Thủy Nguyên</b>		
1	Lê Văn Hương	UBND xã	Cán bộ
2	Trần Văn Tuấn	UBND xã	Cán bộ
3	Lê Văn Sáu	UBND xã	Cán bộ

<b>TT</b>	<b>Họ và tên</b>	<b>Địa chỉ</b>	<b>Đối tượng</b>
4	Trần Văn Tuyển	UBND xã	Cán bộ
5	Đỗ Văn Bác	Thôn 5	Hộ bị ảnh hưởng
6	Đỗ Thị Cò	Thôn 5	Hộ bị ảnh hưởng
7	Nguyễn Văn Đim	Thôn giữa	Hộ bị ảnh hưởng
8	Nguyễn Văn Lim	Thôn Đông	Hộ không bị ảnh hưởng
9	Nguyễn Thị Lịch	Thôn giữa	Hộ không bị ảnh hưởng
10	Nguyễn Văn Tư	Thôn giữa	Hộ không bị ảnh hưởng
11	Đỗ Quang Đại	Thôn Đông	Hộ mới giao dịch
12	Trần Văn Thành	Thôn 5	Hộ mới giao dịch
13	Đỗ Văn Biên	Thủy Triều	Chủ cửa hàng VLXD
<b>I.5</b>	<b>Xã Trung Hà - Huyện Thủy Nguyên</b>		
1	Bùi Văn Hoan	UBND	Cán bộ
2	Nguyễn Văn Hiến	UBND	Cán bộ
3	Bùi Văn Rục	UBND	Cán bộ
4	Nguyễn Thị Tới	Thôn Đình	Hộ bị ảnh hưởng
5	Nguyễn Văn Thuận	Thôn Tây	Hộ bị ảnh hưởng
6	Nguyễn Văn Cảnh	Thôn Đình	Hộ không bị ảnh hưởng
7	Nguyễn Sơn Thạch	Thôn Đông	Hộ không bị ảnh hưởng
8	Bùi Đức Sinh	Thôn Đình	Hộ không bị ảnh hưởng
<b>I.6</b>	<b>Xã Ngũ Lão - Huyện Thủy Nguyên</b>		
1	Nguyễn Văn Bích	UBND xã	Cán bộ
2	Hoàng Văn Đại	UBND xã	Cán bộ
3	Lâm Văn Pháng	UBND xã	Cán bộ
4	Nguyễn Văn Quý	UBND xã	Cán bộ
5	Hoàng Thị Múc	Thôn 10	Hộ bị ảnh hưởng
6	Bùi Văn Bằng	Thôn 10	Hộ bị ảnh hưởng
7	Trịnh Thị Chiên	Đội 11 – Ngũ Lão	Hộ bị ảnh hưởng
8	Lê Thị Hiền	UBND xã	Vừa mới xây nhà
9	Nguyễn Văn Toán	Xóm 8	Hộ mới giao dịch
10	Lê Thế Hùng	Thôn 14	Hộ mới giao dịch
11	Đình Thị Vĩnh	Ngũ Lão	Chủ cửa hàng VLXD
12	Đình Khắc Tuấn	Ngũ Lão	Chủ cửa hàng VLXD
<b>I.7</b>	<b>Xã Phả Lễ - Huyện Thủy Nguyên</b>		
1	Đình Thị Nhân	Thôn 1	Hộ không bị ảnh hưởng
2	Lê Văn Bình	UBND	Cán bộ
3	Trần Văn Minh	UBND	Cán bộ
4	Đình Khắc Tuyển	UBND	Cán bộ
5	Đình Thị Nhái	Thôn 3	Hộ bị ảnh hưởng
6	Đình Thị Thêm	Thôn 3	Hộ bị ảnh hưởng
7	Lê Khắc Nga	Thôn 1	Hộ không bị ảnh hưởng
8	Đình Thị Hoan	Thôn 1	Hộ không bị ảnh hưởng
<b>I.8</b>	<b>Xã Lập Lễ - Huyện Thủy Nguyên</b>		
1	Vũ Thị Ngọt	UBND	Cán bộ

<b>TT</b>	<b>Họ và tên</b>	<b>Địa chỉ</b>	<b>Đối tượng</b>
	Vũ Văn Nghĩa	UBND	Cán bộ
	Nguyễn Văn Hoàng	UBND	Cán bộ
	Nguyễn Đức Điệp	Đội 3	Hộ bị ảnh hưởng
	Nguyễn Đức Đang	Đội 9	Hộ không bị ảnh hưởng
	Đinh Thị Vân	Đội 3	Hộ bị ảnh hưởng
	Đinh Thị Đa	Đội 3	Hộ không bị ảnh hưởng
	Đinh Khắc Tâm	Đội 12	Hộ không bị ảnh hưởng
	Vũ Thị Lư	Lập Lễ	Chủ cửa hàng VLXD
	Vũ Đình Hòe	Lập Lễ	Chủ cửa hàng VLXD
<b>I.9</b>	<b>Xã Dương Quan – Huyện Thủy Nguyên</b>		
1	Lê Hữu Thái	UBND	Cán bộ
2	Nguyễn Thị Tuyết	UBND	Cán bộ
3	Lê Văn Vát	Tây nhà thờ	Hộ bị ảnh hưởng
4	Lê Thành Trung	Tây giữa	Hộ bị ảnh hưởng
5	Bùi Thị Quyết	Đông nhà thờ	Hộ không bị ảnh hưởng
6	Hoàng Liên Sơn	Đông nhà thờ	Hộ không bị ảnh hưởng
<b>II.2</b>	<b>Quận Ngô Quyền</b>		
<b>II.2.1</b>	<b>Phường Máy Tơ</b>		
1	Nguyễn T. Quỳnh Vân	UBND phường	Cán bộ
2	Nguyễn Văn Tĩnh	UBND phường	Cán bộ
3	Nguyễn Văn Thạo	UBND phường	Cán bộ
4	Nguyễn Văn Cường	UBND phường	Cán bộ
5	Nguyễn Hoàng Minh	20- Nguyễn Trãi	Hộ bị ảnh hưởng
6	Đặng Văn Dưỡng	25- Nguyễn Trãi	Hộ không bị ảnh hưởng
7	Lê Thị Vườn	50 – Nguyễn Trãi	Hộ bị ảnh hưởng
8	Kiều Thị Nghĩa	47 – Nguyễn Trãi	Hộ không bị ảnh hưởng
9	Nguyễn Thị Nhung	21/56 – Nguyễn Trãi	Hộ không bị ảnh hưởng
10	Phạm Bá Vinh	40 – Nguyễn Trãi	Hộ bị ảnh hưởng
11	Đinh Thị Liên	Máy Tơ	Chủ cửa hàng VLXD
12	Nguyễn Thanh Sơn	Máy Tơ	Chủ cửa hàng VLXD

## PHỤ LỤC 2: MẪU BIỂU ĐIỀU TRA KHẢO SÁT GIÁ THAY THẾ

Xã/phường: ..... quận/huyện: ..... Thành phố Hải Phòng

Người được phỏng vấn: .....; Chức vụ: .....

### 1 ĐẤT ĐAI

STT	Loại đất	Giá thị trường (1.000 đ/m <sup>2</sup> )	Vị trí	Tình trạng pháp lý
1	Đất thổ cư (đất ở)			
2	Đất kinh doanh			
3	Đất vườn			
4	Đất trồng lúa hàng năm			
5	Đất trồng cây lâu năm			
6	Đất trồng màu			
7	Đất mặt nước nuôi trồng thủy sản			
8	Đất rừng			
9	Đất nông nghiệp khác			

### 2 NHÀ CỬA, TÀI SẢN

TT	Cấp/Loại	Đơn vị tính	Giá xây dựng tại địa phương (1.000 đ/m <sup>2</sup> )	Chi chú
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
....				

### 3 ĐƠN GIÁ CÁC LOẠI CÂY

STT	Các loại cây công nghiệp/cây lấy gỗ	Đơn vị tính (theo năm tuổi, cm, chiều dài cây, đường kính...)	Thành tiền (1.000 đồng)	Chi chú
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
...				

#### 4 ĐƠN GIÁ CÁC LOẠI VẬT LIỆU XÂY DỰNG VÀ NHÂN CÔNG XÂY DỰNG

STT	Loại vật liệu	Đơn vị tính	Thành tiền (1.000 đồng)	Chi chú
1	Xi măng địa phương	1.000 đ/tạ		
2	Xi măng.....	1.000 đ/tạ		
3	Xi măng.....	1.000 đ/tạ		
4	Sắt phi 6 + phi 8	1.000 đ/kg		
5	Sắt phi 12	1.000 đ/cây		
6	Sắt phi 14	1.000 đ/cây		
7	Sắt phi 16	1.000 đ/cây		
8	Đá 1×2 (hoặc 3×4) hoặc sỏi	1.000 đ/m <sup>3</sup>		
9	Cát xây (cát đen)	1.000 đ/m <sup>3</sup>		
10	Cát vàng (đổ bê tông)	1.000 đ/m <sup>3</sup>		
11	Gạch đỏ địa phương (gạch thủ công)	1.000 đ/viên		

<b>STT</b>	<b>Loại vật liệu</b>	<b>Đơn vị tính</b>	<b>Thành tiền (1.000 đồng)</b>	<b>Chi chú</b>
12	Gạch đỏ nhà máy	1.000 đ/viên		
13	Gạch.....	1.000 đ/viên		
14	Gạch.....	1.000 đ/viên		
15	Tấm lợp Phiproximang	1.000 đ/tấm		
16	Ngói đỏ địa phương	1.000 đ/viên		
17	Ngói đỏ.....	1.000 đ/viên		
18	Công xây dựng (thợ chính)	1.000 đồng /ngày công		
19	Công xây dựng (thợ phụ)	1.000 đồng /ngày công		
20	Công lao động phổ thông	1.000 đồng /ngày công		

**Người phỏng vấn**

Ngày ..... tháng .... năm 2015

**Người được phỏng vấn**



### PHỤ LỤC 3: BIÊN BẢN PHÒNG VẤN HỘ

**Người tham gia: Ông Lương Văn Hoạch, xã Kênh Giang, huyện Thủy Nguyên, Thành phố Hải Phòng.**

H Hộ gia đình anh có bị ảnh hưởng bởi tiêu dự án “Đường trục chính đô thị thành phố Hải Phòng” không?

Đ Không, nhà tôi không bị ảnh hưởng.

H Xin hỏi anh, những năm vừa qua, tại địa phương mình có diễn ra hoạt động chuyển nhượng, mua bán đất đai không?

Đ Những năm vừa qua có rất ít hộ mua bán, chuyển nhượng đất. Đất ở có rất ít hoạt động mua bán giữa các hộ dân mà hầu như không có giao dịch nào cả.

H Tại sao hoạt động mua bán đất trong những năm gần đây tại địa phương mình lại diễn ra ít như vậy?

Đ Cái này thì tôi cũng không rõ về nguyên nhân của nó lắm, nhưng theo tôi thì đất ở đây mỗi nhà đều có đất ở rộng và chủ yếu là thừa kế và phân chia do bố mẹ cho con cái mà nếu những hộ có nhu cầu mua đất ở thì cũng làm gì có tiền mà mua.

H Vậy trong vài năm gần đây thì giá mua bán các loại đất ở địa phương mình như thế nào, cụ thể đầu tiên xin hỏi anh là giá mua bán đất ở?

Đ Đất ở thì tôi cũng không tính chi ly cụ thể nhưng như giá đất mà một số hộ đã bán trong vài năm gần đây ở khu vực Quốc lộ 10, vị trí 1 thì vào khoảng 8.000.000 – 10.000.000đ/m<sup>2</sup> tùy thuộc vào vị trí của mảnh đất. Nhưng trên hợp đồng mua bán thì chỉ khoảng 3.000.000 – 3.500.000 đ/m<sup>2</sup> thôi.

H Nếu thời điểm hiện tại bà con địa phương mua bán đất ở thì giá vào khoảng bao nhiêu đồng một mét vuông?

Đ Cái đấy tôi cũng không rõ vì lâu cũng không có giao dịch, nhưng vị trí đất mặt đường 10 thì chắc cũng phải đến 8.000.000 đ/m<sup>2</sup> thì người dân mới bán nếu nhà nào có nhu cầu cần bán.

H Còn giá đất vườn ao ở địa phương mình vào khoảng bao nhiêu một mét vuông?

Đ Đất vườn ao trong cùng thửa đất với đất ở trên địa bàn xã không có vì đều hình thành trước năm 1990 nên được tính là đất ở. Tuy nhiên đất cây lâu năm (đất vườn) cũng như đất cây hàng năm thì khoảng 200.000 đồng/m<sup>2</sup>.

H Thế những năm vừa qua thì giá đất nông nghiệp bà con mua bán với nhau như thế nào?

Đ Những năm vừa qua bà con mua bán với nhau đất ruộng bây giờ vào khoảng 200.000 đồng/m<sup>2</sup> có thể hơn tùy vị trí mà.

H Ở địa phương mình các loại nhà được xây dựng chủ yếu là nhà kiên cố đúng không?

Đ Vâng.

H Thế giá xây dựng thực tế hiện nay của các loại công trình nhà vào khoảng bao nhiêu một mét vuông?

Đ Nó cũng tùy từng loại nhà cụ thể anh ạ, và cũng tùy thuộc vào kết cấu xây dựng cụ thể nữa nhưng để xây dựng những căn nhà như thế thì nó rơi vào khoảng từ 4-5 triệu đồng/m<sup>2</sup> xây dựng.

H Giá một ngày công xây dựng hiện nay ở đây là bao nhiêu?

Đ Công thợ chính cũng vào khoảng 250.000 – 300.000 đồng/ngày; công thợ phụ khoảng 200.000 đồng/ngày.

H Anh có biết giá nguyên vật liệu xây dựng ở địa phương mình hiện nay là bao nhiêu không?

Đ Cái này thì tôi nắm không được rõ lắm, anh cơ thể hỏi một vài loại nếu tôi biết tôi sẽ trả lời.

H Giá xi măng hiện nay địa phương mình người dân mua là bao nhiêu?

Đ Khoảng 1.500 đồng/kg gì đó.

H Giá sắt anh có biết không?

Đ. Tùy từng loại sắt, như sắt 6, sắt 8 thì khoảng 13.000 đồng/kg.

H Nhà anh có trồng chuối không?

Đ Có

H Một năm một cây chuối thu hoạch khoảng được bao nhiêu tiền?

Đ Như năm vừa qua thì cũng được vào khoảng 100.000 đồng, đó là trung bình đó, còn cũng tùy từng cây.

H Còn các loại cây khác?

Đ Nhãn thì khoảng 1.000.000 đồng/cây, xoài khoảng 800.000 đồng/cây, ...

H Giá 1kg lúa hiện nay là bao nhiêu?

Đ Khoảng 6.500 đồng/kg.

### **Hộ Lương Văn Hùng, xã Kênh Giang, huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng**

H Hộ gia đình anh có bị ảnh hưởng bởi tiểu dự án “Đường trục chính đô thị thành phố Hải Phòng” không?

Đ Có, nhà tôi có bị ảnh hưởng.

H Những năm vừa qua, tại thôn mình mình có diễn ra hoạt động chuyển nhượng, mua bán đất đai không?

Đ Mua bán đất thì lâu rồi không có. Nếu có thì chỉ ở các thôn khác thôi.

H Anh có biết lý do tại sao không?

Đ Cái này tôi cũng không biết được, có thể do nhu cầu mua đất ở của bà con không lớn. Với lại ở đây các hộ phần lớn có diện tích đất rộng nên khi cần có thể cắt lại cho con, cháu nên việc mua bán đất ở cũng không diễn ra nhiều. Còn đối với những hộ có diện tích đất nhỏ muốn mua thêm đất thì cũng không có tiền để mà mua.

H Giá đất nông nghiệp bà con thường mua bán, chuyển nhượng ở đây là vào khoảng bao nhiêu một mét vuông?

Đ Giá đất nông nghiệp mà cụ thể là đất trồng lúa bà con mua bán, chuyển nhượng với giá khoảng 250.000 – 300.000 đồng/m<sup>2</sup>.

H Còn các loại đất khác thì như thế nào, anh có biết giá đất đất vườn, đất nuôi trồng thủy sản?

Đ Đất vườn, và đất nuôi trồng thủy sản thì tôi không nắm rõ lắm.

H Nhà anh có những loại cây cối nào?

Đ Chuối, mít, nhãn, xoài, bạch đàn....

H Nếu tính thành tiền thì thu hoạch khoảng bao nhiêu tiền một cây một năm?

Đ Xoài thì vào khoảng 500 nghìn, nhãn là 300, mít 800, chỉ để ăn chuối thì vào khoảng 90, nói chung là khoảng vậy chứ mình cũng không tính cụ thể.

H Còn lúa,... giá một kg là bao nhiêu?

Đ Trong năm nay thì cũng có nhiều thời điểm giá bán khác nhau, nhưng cũng chỉ dao động từ 6.000 – 7.000 đồng/kg

H Giá xây dựng một mét vuông các loại nhà ở địa phương mình hiện nay như thế nào?

Đ Nhà tôi thì cũng không xây dựng gì những công trình trong những năm vừa qua nhưng như một số nhà gần đây họ làm thì tính ra cũng vào khoảng 4.000.000 - 5.000.000đồng/m<sup>2</sup>.

H Tiền công xây dựng đối với xây nhà ở ở địa phương mình hiện nay như thế nào?

Đ Tiền xây nhà ở hiện nay ở đây là vào khoảng 200.000 -300.000 đồng/ngày nếu thuê.

H Anh có biết giá các loại nguyên vật liệu xây dựng hiện nay ở địa phương mình là bao nhiêu không?

Đ Xi măng thì khoảng 1.500 đồng/kg, cát là 380.000 đồng/m<sup>3</sup>.

H Còn giá các loại sắt xây dựng?

Đ Giá sắt thì tôi cũng không rõ lắm, có lẽ vào khoảng 12.000-13.000đồng/kg.

### **Trịnh Thị Lệ, xã Hòa Bình, huyện Thủy Nguyên, TP. Hải Phòng**

H Hộ gia đình chị có bị ảnh hưởng bởi tiểu dự án “Đường trục chính đô thị thành phố Hải Phòng” không?

Đ Không, nhà tôi không bị ảnh hưởng.

H Xin chị có biết, trong những năm vừa qua, hoạt động mua bán, chuyển nhượng các loại đất ở địa phương mình diễn ra như thế nào?

Đ Mua bán đất thì ở đây các hoạt động diễn ra không nhiều, gần đây có một số hộ giao dịch đất ở.

H Giá đất ở hiện nay nếu bán ở địa phương mình thì bà con mua bán vào khoảng bao nhiêu tiền một mét vuông?

Đ Thực tế người dân vừa giao dịch là khoảng 3.000.000 đồng/m<sup>2</sup> nhưng khi làm hợp đồng giao dịch thì chỉ ghi có 500.000 đồng/m<sup>2</sup>.

H Còn giá đất vườn thì sao?

Đ Giá đất vườn ở nơi khác tôi cũng không rõ lắm nhưng ở xã Hòa Bình thì hầu như đều là đất ở vì các hộ có diện tích cũng nhỏ thôi, bình quân chỉ khoảng 100m<sup>2</sup> nên làm gì có đất vườn đâu.

H Còn các loại đất khác, đất nông nghiệp như thế nào?

Đ Đất nông nghiệp như đất trồng lúa thì thỉnh thoảng cũng có mua bán, giá mua bán theo như tôi thấy thì nó rơi vào khoảng 250.000 – 300.000 đồng/m<sup>2</sup>.

H Nhà chị có trồng các loại cây ăn quả gì?

Đ Nhà tôi trồng nhiều cây lắm, anh nhìn ở xung quang nhà thì thấy dứa, chuối, ổi, mít, chanh, xoài, khế, ...

H Nếu thu hoạch thì một cây một năm được khoảng bao nhiêu tiền?

Đ Thu hoạch như năm vừa rồi tôi không tính cụ thể nhưng cũng kha khá, chuối vào khoảng 60 nghìn một cây, na là 100, ổi là 200, mít là 500, nhãn, xoài 1triệu...

H Thế thì cũng khá phải không?

Đ Vâng. Thì cũng mỗi cây mỗi loại. Chủ yếu chỉ để ăn thôi. Giá thì cứ tạm tính thế.

H Còn giá lúa,.... năm vừa qua thế nào?

Đ Giá lúa thì bấp bênh lắm năm vừa rồi giá biến động nhiều từ 5.000 – 7.000 đồng/kg

H Tính trung bình thì như thế nào?

Đ Tính trung bình thì lúa khoảng 6.500 đồng.

H Nhà mình có thu nhập từ cây lấy gỗ không?

Đ Không, nhà tôi làm gì có, có đất đâu anh.

H Giá xây dựng một mét vuông các loại nhà ở địa phương hiện nay là bao nhiêu?

Đ Cái này thì tôi không rõ lắm. Nhưng theo tôi để xây được một ngôi nhà như kiểu mà người dân ở đây xây dựng thì nó vào khoảng 4.000.000 – 5.000.000 đồng/m<sup>2</sup>. Cũng tùy từng nhà anh ạ. Nhà to nhà nhỏ khác nhau mà anh.

H Giá công lao động một ngày ở địa phương mình hiện nay là bao nhiêu?

Đ Như tôi thấy thì giá thuê công nhật ở đây vào khoảng 200.000 – 300.000 đồng/ngày tùy vào loại công việc.

H Giá công lao động đối với từng loại nhà và các công trình khác chị có biết không?

Đ Giá lao động xây nhà ở đây vào khoảng 250.000 – 300.000 đồng/ngày

H Còn giá công lao động đối với nông nghiệp?

Đ Cái này tôi không nắm rõ lắm. Nhưng giá thuê gặt là 300.000 đồng/ngày dứa. Nhiều lúc còn không thuê được cơ anh ạ. Vì nhiều nhà có nhu cầu lắm với thời tiết năm nay nóng quá nên cũng cao hơn các năm trước.

H Giá vật liệu xây dựng ở địa phương hiện nay, ví dụ như giá cát, xi măng, sắt thép...?

Đ Cái này tôi không nắm rõ lắm.

H Vâng, cảm ơn chị!

**Hộ: Phạm Văn Chiến, thôn 11 - xã Hòa Bình, huyện Thủy Nguyên**

H Hộ gia đình anh có bị ảnh hưởng bởi tiểu dự án “Đường trục chính đô thị thành phố Hải Phòng” không?

Đ Có, nhà tôi có bị ảnh hưởng.

H Hiện tại giá bán đất ở tại địa phương mình như thế nào?

Đ Đất ở như ở chỗ chúng tôi hiện nay thì nếu bán thì cũng phải khoảng 3.000.000 đồng/m<sup>2</sup>.

H Còn giá đền bù đất nông nghiệp anh có biết không?

Đ Hình như là 60.000 đồng.

H Nếu nhà anh bán thì anh bán với giá bao nhiêu ở thời điểm này?

Đ Nếu bán thì phải giá cao hơn, phải là 250.000 -300.000 đồng/m<sup>2</sup>

H Còn mức giá trước đây thì như thế nào?

Đ Trước đây cũng vào khoảng 200.000 đồng.

H Giá ngày công lao động xây nhà ở địa phương hiện nay?

Đ Tùy loại thợ, thợ chính khoảng 250.000 – 300.000 đồng/ngày, thợ phụ thì khoảng 200.000 đồng/ngày

H Còn giá ngày công lao động loại khác....?

Đ Cái này tôi không nắm rõ. Nhưng giá người dân đi gặt thuê cũng 300.000 đồng/ngày, nhiều lúc còn không có người mà thuê. Vì vào mùa gặt mà nhà nào cũng có nhu cầu.

H Giá các loại nguyên vật liệu xây dựng ở địa phương hiện nay người dân mua thế nào?

Đ Cát thì giá là khoảng 400.000 đồng/m<sup>3</sup>

H Còn xi măng.

Đ Cũng vào khoảng 1.500 đồng/kg

H: Thế còn giá sắt thép

Đ: Cũng vào khoảng 13.000 đồng/kg tùy loại

H: Thế còn cây cối giá cả thế nào anh?

Đ: Tôi cũng không rõ, như anh thấy đây nhà tôi có mỗi nhà không, có cây nào đâu.

H Vâng, cảm ơn anh!

### **Hộ Trần Văn Dĩnh, Thôn 11 xã Hòa Bình, huyện Thủy Nguyên**

H Hộ gia đình anh có bị ảnh hưởng bởi tiểu dự án “Đường trục chính đô thị thành phố Hải Phòng” không?

Đ Không, nhà tôi không bị ảnh hưởng.

H Những năm vừa qua, hoạt động mua bán các loại đất ở địa phương mình diễn ra có sôi nổi không?

Đ Những năm vừa qua cũng có một số hộ mua bán, chuyển nhượng đất ở, đất nông nghiệp, nhưng cũng không có nhiều.

- H Anh thấy các hộ đã mua bán giá đất ở thì giá đất ở là bao nhiêu?
- Đ Như vừa rồi có hộ vừa bán đất ở với giá tính cũng vào khoảng 3.000.000 đồng/m<sup>2</sup>
- H Nếu gia đình anh bán đất ở hiện nay thì giá bao nhiêu?
- Đ Cũng phải như các hộ đã bán rồi.
- H Tức là 3.000.000 đồng/m<sup>2</sup>?
- Đ Đấy, cũng phải giá đấy.
- H Đất lúa thì được bán ở mức giá nào?
- Đ Khoảng 200.000 -300.000 đồng/m<sup>2</sup>.
- H Anh có biết giá xây dựng một mét vuông các loại nhà ở ở địa phương mình hiện nay như thế nào không?
- Đ Cái đó thì tôi không nắm rõ.
- H Giá ngày công lao động xây dựng nhà ở địa phương anh có biết là bao nhiêu không?
- Đ Giá ngày công lao động một ngày xây nhà hiện nay vào khoảng 200.000 -300.000 đồng thì phải.
- H Còn giá ngày công lao động xây dựng các công trình khác ở địa phương hiện nay là bao nhiêu?
- Đ Cái đó tôi không rõ lắm nhưng chắc cũng bằng với giá xây nhà thôi vì cũng đều là xây dựng mà.
- H Giá nguyên vật liệu thì anh có biết không?
- Đ Cái đấy thì mình cũng không biết, vì lâu rồi không để ý đến mấy cái đó.
- H Giá trị tính thành tiền một cây một năm của các loại cây của gia đình anh năm vừa rồi là bao nhiêu, anh ước khoảng thôi?
- Đ Tôi cũng không tính kỹ, nhưng nếu ước tính thì chuối được 80.000 đồng/cây, mít khoảng 500, xoài khoảng 700.
- H Còn giá lúa năm vừa rồi, giá một kg ấy là bao nhiêu?
- Đ Giá lúa năm vừa qua thì khoảng 6.500 đồng/kg.
- H Vâng, cảm ơn anh!

**Hộ: Ông Trần Văn Xá, thôn 11 xã Hòa Bình, huyện Thủy Nguyên**

- H Hộ gia đình anh có bị ảnh hưởng bởi tiểu dự án “Đường trục chính đô thị thành phố Hải Phòng” không?
- Đ Có, nhà tôi có bị ảnh hưởng.
- H Xin hỏi anh, những năm vừa qua, tại địa phương mình có diễn ra hoạt động chuyên nhượng, mua bán đất đai không?
- Đ Ở đây nếu mua bán đất nhiều thì chỉ có ở khu vực mặt đường TL359 thôi, ở đó còn có thể kinh doanh chứ trong thôn thì ít.
- H Trong vài năm gần đây thì giá mua bán các loại đất ở địa phương mình như thế nào, cụ thể đầu tiên xin hỏi anh là giá mua bán đất ở?

Đ Như giá đất ở khu vực mặt đường theo tôi biết thì nó phải khoảng 7.000.000 – 8.000.000 đồng/m<sup>2</sup>.

H Như vậy là giá đất cũng tương đối cao phải không?

Đ : Cũng phải thế đó anh ơi, ở khu vực này kinh doanh được, lại nằm trên đường giao thông lớn nên giá đất phải cao hơn so với các khu vực khác rồi.

H Nếu thời điểm hiện tại bà con địa phương mua bán đất ở tại các khu vực khác thì giá vào khoảng bao nhiêu 1 m<sup>2</sup>?

Đ Giá đất ở đây cũng tùy khu vực tôi cũng không nắm rõ lắm.

H Thế những năm vừa qua thì giá đất lúa bà con mua bán với nhau như thế nào?

Đ Những năm vừa qua bà con mua bán với nhau khoảng 250.000 – 300.000 đồng/m<sup>2</sup> cũng còn tùy vào gần đường hay không, chân đất cao hay thấp vì nông nghiệp mà phụ thuộc vào nguồn nước nhiều lắm.

H Theo giá xây dựng thực tế hiện nay của các loại công trình nhà ở địa phương mình khoảng bao nhiêu một mét vuông?

Đ Cũng tùy từng loại nhà anh ạ, như căn nhà tôi biết mới xây thì tính ra nó rơi vào khoảng 5 triệu/m<sup>2</sup>.

H Giá một ngày công xây dựng hiện nay ở đây là bao nhiêu?

Đ Khoảng 200.000 – 300.000 đồng,

H Anh có biết giá nguyên vật liệu xây dựng ở địa phương mình hiện nay là bao nhiêu không?

Đ Theo như tôi được biết thì giá cát vào khoảng 380.000 – 400.000 đồng/khối, giá xi măng tùy loại nhưng tính trung bình thì cũng vào khoảng 1.500, giá sắt cũng tùy loại và nó dao động từ 10-13 nghìn đồng/kg

H Nhà anh trồng những loại cây gì?

Đ Nhà tôi trồng nhiều loại cây lắm: Như nhãn, xoài, chuối, ổi, na, sầu... tôi chỉ liệt kê một vài loại như thế thôi

H Một năm mỗi loại cây anh trồng thì thu được khoảng bao nhiêu tiền?

Đ Để phân ra từng loại cây như thế thì tôi không nhớ rõ, nhưng cũng không nhiều đâu anh ạ, toàn để ăn là chính mà.

H Giá 1kg lúa hiện nay là bao nhiêu?

Đ Khoảng 6.500 đồng/kg.

H: Vâng, cảm ơn anh!

### **Hộ Phạm Văn Giang, xã An Lữ huyện Thủy Nguyên**

H Hộ gia đình anh có bị ảnh hưởng bởi tiểu dự án “Đường trục chính đô thị thành phố Hải Phòng” không?

Đ Không, nhà tôi không bị ảnh hưởng.

H Anh có biết giá đất ở địa phương mình như thế nào không?

Đ Cái này thì tôi cũng không nắm rõ đâu. Nhưng đất trong thôn An Lão thì khoảng 2.000.000 đồng/m<sup>2</sup>. Đất đường trục xã thì khoảng 3.000.000 đồng/m<sup>2</sup> gì đó.

H: Thế còn đất nông nghiệp thì giá bao nhiêu?

Đ: Gần đây không có giao dịch nào nhưng năm 2011 có dự án đền bù 70 triệu/sào (360m<sup>2</sup>) gần theo VSIP đền bù khoảng 130 triệu đồng/sào, cũng vào khoảng 360.000 đồng/m<sup>2</sup> thì phải. Đó là tôi nghe thông tin từ các xã khác có dự án.

H Nhà anh có những loại cây nào?

Đ Chuối, mít, nhãn, xoài, bạch đàn....

H Nếu tính thành tiền thì thu hoạch khoảng bao nhiêu tiền một cây một năm?

Đ Xoài thì vào khoảng 600 nghìn, nhãn là 800, mít 500, còn các loại khác thì chủ yếu là dùng để ăn, bạch đàn thì chưa cho thu hoạch chuối thì vào khoảng 100.

H Còn lúa,... giá một kg là bao nhiêu?

H: Giá lúa hiện nay như thế nào?

Đ Trong năm nay thì cũng có nhiều thời điểm giá bán khác nhau, nhưng bình quân lại thì khoảng 6.5000 đồng.

H Giá xây dựng một mét vuông các loại nhà... ở địa phương mình hiện nay như thế nào?

Đ Cái này thì tôi nắm không rõ đâu.

H Tiền công xây dựng đối với xây nhà ở ở địa phương mình hiện nay như thế nào?

Đ Tiền xây nhà ở hiện nay ở đây là vào khoảng 200.000 đồng nếu thuê.

H Còn tiền công xây dựng các công trình khác?

Đ Các công trình khác thì cũng như thế thôi.

H Anh có biết giá các loại nguyên vật liệu xây dựng hiện nay ở địa phương mình là bao nhiêu không?

Đ: Cái này thì tôi không nắm rõ đâu.

H: Vâng, cảm ơn anh!

### **Trần Thị Nhung, xã An Lư huyện Thủy Nguyên**

H Hộ gia đình chị có bị ảnh hưởng bởi tiểu dự án “Đường trục chính đô thị thành phố Hải Phòng” không?

Đ Có, nhà tôi có bị ảnh hưởng.

H Xin chị cho biết hoạt động mua bán đất nông nghiệp ở địa phương mình như thế nào?

Đ Mua bán các loại đất nông nghiệp thì ở đây diễn ra cũng không nhiều.

H: Thế giá đất lúa ở địa phương mình như thế nào?

Đ: Giá đất lúa thì vào khoảng 200.000-300.000 đồng/m<sup>2</sup> cho từng vị trí đẹp hay không đẹp khác nhau.

H Giá lúa,... năm vừa qua thế nào?

Đ Giá lúa thì bấp bênh lắm năm vừa rồi giá biến động nhiều từ 5.000 – 7.000 đồng/kg

H Tính trung bình thì như thế nào?



Đ Tính trung bình thì lúa khoảng 6.000 đồng.

H Nhà mình có thu nhập từ cây lấy gỗ không?

Đ Không, nhà tôi không trồng mấy cây lấy gỗ, tôi chỉ trồng mấy loại cây ăn trái thôi.

H: Thế hàng năm chị thu hoạch được bao nhiêu từ các loại cây đó

Đ: Mít thì khoảng 400-500 nghìn, xoài thì khoảng 800 nghìn, ổi thì khoảng 200-300, ... cũng tùy anh ạ, chủ yếu để ăn mà. Thi thoảng nhiều thì đem ra chợ bán.

H Giá xây dựng một mét vuông các loại nhà ở địa phương hiện nay là bao nhiêu?

Đ Cái này thì tôi không rõ lắm. Nhưng theo tôi để xây được một ngôi nhà như kiểu mà người dân ở đây xây dựng thì nó vào khoảng 4.000.000 – 5.000.000 đồng/m<sup>2</sup>, mà cũng tùy từng nhà có điều kiện kinh tế như thế nào.

H Chị có biết giá thành xây mỗ mã ở địa phương mình như thế nào không?

Đ Cũng tùy từng loại, mộ đất thì khoảng 3-4 triệu, mộ xây thì cũng tùy có nhà xây hết 6-7 triệu, có nhà thì 9-10 triệu cũng có. Do điều kiện từng nhà.

H Giá công lao động một ngày ở địa phương mình hiện nay là bao nhiêu?

Đ Như tôi thấy thì giá thuê công nhật ở đây vào khoảng 200.000 – 300.000 đồng/ngày tùy vào loại công việc.

H Giá công lao động đối với từng loại nhà và các công trình khác chị có biết không?

Đ Giá lao động xây nhà ở đây vào khoảng 250.000 – 300.000 đồng/ngày

H Còn giá công lao động đối với các công trình xây dựng khác?

Đ Cái này tôi không nắm rõ lắm.

H Giá vật liệu xây dựng ở địa phương hiện nay, ví dụ như giá cát, xi măng, sắt thép...?

Đ Tôi chỉ biết giá cát là khoảng 300.000, còn giá xi măng, và giá sắt thì tôi không nắm rõ lắm.

H Vâng, cảm ơn chị!

### **Hộ: Phạm Văn Tự, xã An Lư huyện Thủy Nguyên**

H Hộ gia đình anh có bị ảnh hưởng bởi tiểu dự án “Đường trục chính đô thị thành phố Hải Phòng” không?

Đ Không, nhà tôi không bị ảnh hưởng.

H Hiện tại giá bán đất ở tại địa phương mình như thế nào?

Đ Cái này tôi không nắm rõ đâu, anh phải hỏi người khác thôi, vì tôi không để ý mấy cái chuyện buôn bán đất này đâu.

H Giá xây dựng một mét vuông nhà ở địa phương mình hiện nay là khoảng bao nhiêu?

Đ Cái này nhà tôi không xây dựng nên tôi cũng không rõ.

H Giá ngày công lao động xây nhà ở địa phương hiện nay?

Đ Khoảng 200.000 đồng.

H Còn giá ngày công lao động các công trình khác như công, chuồng trại,....?

Đ Chắc là cũng tầm giá đó hoặc rẻ hơn chút thôi.

H Giá các loại nguyên vật liệu xây dựng ở địa phương hiện nay người dân mua thế nào?

Đ Cát thì giá là 300.

H Còn xi măng.

Đ Giá vào khoảng 1500.

H Vâng, cảm ơn anh!

### **Hộ Lê Văn Hương, xã Thủy Triều huyện Thủy Nguyên**

H Hộ gia đình anh có bị ảnh hưởng bởi tiểu dự án “Đường trục chính đô thị thành phố Hải Phòng” không?

Đ Không, nhà tôi không bị ảnh hưởng.

H Tình hình mua bán đất ở địa phương mình những năm qua như thế nào?

Đ Hiện thì không có giao dịch gì. Nhưng đất tuyến TL359 thì cũng khoảng 7-8 triệu/m<sup>2</sup>.

H: Thế còn đất nông nghiệp thì như thế nào?

Đ: Gần đây thì không có giao dịch nhưng trước đây đền bù gấp 2 lần giá nhà nước thì thấp quá, nhưng giờ đây được hỗ trợ gấp 5 lần thì bà con có vẻ đồng tình.

H Anh có biết giá xây dựng một mét vuông các loại nhà ở ở địa phương mình hiện nay như thế nào không?

Đ Bây giờ để xây dựng được một căn nhà thì giá của nó cũng phải từ 3.500.000 – 4.500.000 đồng/m<sup>2</sup>. Cũng tùy từng loại nhà.

H: Nhà anh trồng những loại cây gì?

Đ: Nhà tôi trồng một số loại cây như: cây ăn trái thì có chuối, đu đủ, xoài, mít, sấu, ổi... Cây bong mát thì có: Bạch đàn, phượng...

H: Hàng năm anh thu được bao nhiêu từ các loại cây đó.

Đ: Chuối thì tôi thu được 80.000, đu đủ thì 100.000, mít thì 500.000... nhiều cây thì cũng chẳng rõ nữa vì vừa ăn vừa bán.

H: Anh có biết giá của một số loại cây lấy gỗ mà vườn nhà anh trồng hay không?

Đ: Theo như tôi được biết thì giá bạch đàn loại cây mà đường kính nhỏ hơn 10 cm thì được bán giá là 50 nghìn đồng/cây, to thì 100 nghìn đồng/cây. Chủ yếu là để phục vụ xây dựng mà anh.

H Vâng, cảm ơn anh!

### **Hộ: Ông Đỗ Văn Bác, xã Thủy Triều huyện Thủy Nguyên**

H Hộ gia đình anh có bị ảnh hưởng bởi tiểu dự án “Đường trục chính đô thị thành phố Hải Phòng” không?

Đ Có, nhà tôi có bị ảnh hưởng.

H: Xin hỏi anh, những năm vừa qua, tại địa phương mình có diễn ra hoạt động chuyển nhượng, mua bán đất đai không?

Đ: Tôi cũng không rõ, chắc nếu có thì cũng ở mặt đường chứ, ở đó thì còn kinh doanh được. Còn ở các khu vực khác thì ít lắm, mấy năm nay khó khăn người dân làm gì có tiền mua đất đâu.

H: Trong vài năm gần đây thì giá mua bán các loại đất ở địa phương mình như thế nào, cụ thể đầu tiên xin hỏi anh là giá mua bán đất ở?

Đ: Như giá đất ở khu vực mặt đường TL359 theo tôi biết thì nó phải trên 6.500.000 đồng/m<sup>2</sup>. Nhưng cũng có chỗ bán 8 triệu mà mãi chẳng có ai mua, nó tùy vị trí anh ạ.

H: Những năm vừa qua thì giá đất lúa bà con mua bán với nhau như thế nào?

Đ: Những năm vừa qua bà con mua bán với nhau đất lúa vào khoảng 200.000 – 300.000 đồng/m<sup>2</sup>.

H: Theo giá xây dựng thực tế hiện nay của các loại công trình nhà ở địa phương mình khoảng bao nhiêu một mét vuông?

Đ: Cũng tùy từng loại nhà anh ạ, như mấy hộ ở đây xây thì nó cũng phải đến: 4 triệu/m<sup>2</sup>.

H: Giá một ngày công xây dựng hiện nay ở đây là bao nhiêu?

Đ: Nếu xây nhà thì giá ngày công là vào khoảng 250.000 đồng, còn các công trình xây dựng khác là khoảng 200.000 đồng.

H: Anh có biết giá nguyên vật liệu xây dựng ở địa phương mình hiện nay là bao nhiêu không?

Đ: Giá cát thì khoảng 300 nghìn, giá xi măng thì 1600, giá sắt thì 10 – 20 nghìn tùy loại

H: Nhà anh có trồng nhiều loại cây không?

Đ: Có.

H: Một năm mỗi loại cây anh trồng thì thu được khoảng bao nhiêu tiền?

Đ: Nhãn thì khoảng 1.000.000 đồng/cây, xoài khoảng 800.000 đồng/cây, ...

H: Giá 1kg lúa hiện nay là bao nhiêu?

Đ: Khoảng 6.500 đồng/kg.

H: Vâng, cảm ơn anh!

### **Hộ Nguyễn Văn Tư, xã Thủy Triều huyện Thủy Nguyên**

H Hộ gia đình anh có bị ảnh hưởng bởi tiểu dự án “Đường trục chính đô thị thành phố Hải Phòng” không?

Đ Không, nhà tôi không bị ảnh hưởng.

H: Anh có biết giá đất ở địa phương mình như thế nào không?

Đ: Cái này thì tôi cũng không nắm rõ đâu.

H: Nhà anh trồng những loại cây nào?

Đ: Chuối, mít, nhãn, xoài, măng cầu, bạch đàn....

H: Nếu tính thành tiền thì thu hoạch khoảng bao nhiêu tiền một cây một năm?

Đ: Xoài thì vào khoảng 700 nghìn, nhãn là 550, mít 500, còn các loại khác thì chủ yếu là dùng để ăn, bạch đàn thì chưa cho thu hoạch chuối thì vào khoảng 80 nghìn.

H: Còn lúa,... giá một kg là bao nhiêu?

Đ: Trong năm nay thì cũng có nhiều thời điểm giá bán khác nhau, nhưng bình quân lại thì khoảng 6.5000 đồng.

H: Giá xây dựng một mét vuông các loại nhà,... ở địa phương mình hiện nay như thế nào?

Đ: Cái này thì tôi nắm không rõ đâu.

H: Tiền công xây dựng đối với xây nhà ở ở địa phương mình hiện nay như thế nào?

Đ: Tiền xây nhà ở hiện nay ở đây là vào khoảng 250.000 đồng nếu thuê.

H: Còn tiền công xây dựng các công trình khác?

Đ: Các công trình khác thì cũng như thế thôi.

H: Anh có biết giá các loại nguyên vật liệu xây dựng hiện nay ở địa phương mình là bao nhiêu không?

Đ: Cái này thì tôi không nắm rõ đâu.

### **Ông Đỗ Văn Biên, xã Thủy Triều (chủ cửa hàng VLXD)**

H Hộ gia đình anh có bị ảnh hưởng bởi tiểu dự án “Đường trục chính đô thị thành phố Hải Phòng” không?

Đ Không, nhà tôi không bị ảnh hưởng.

H: Anh có biết tình hình mua bán đất ở địa phương mình không?

Đ: Tôi cũng không rõ lắm nhưng đất ở mặt đường TL359 thì cao vì ở đây còn kết hợp để kinh doanh được, chứ ở các khu vực trong thôn thì cũng thấp thôi.

H: Thấp là khoảng bao nhiêu anh?

Đ: Thì mặt đường 359 thì khoảng 7-8 triệu/m<sup>2</sup> còn trong đường thôn thì khoảng 2,5-3 triệu/m<sup>2</sup>.

H: Anh biết giá xây dựng nhà ở đây là bao nhiêu không?

Đ: Cái này thì tôi rõ lắm. Tùy từng loại nhà, sử dụng vật liệu xây dựng khác nhau. Chủ yếu thì khoảng 4-5 triệu/m<sup>2</sup> xây dựng. Có nhà còn hơn do còn phần trang trí có cầu kỳ hay không.

H: Thế còn giá vật liệu xây dựng như thế nào anh?

Đ: Giá vật liệu xây dựng giờ có giá chung rồi anh ạ. Hàng tháng có bảng giá của nhà cung cấp. Cát thì khoảng 350-400 nghìn/m<sup>3</sup>. Sắt thì tùy loại, loại bán cân, loại bán cây. Có bảng giá anh ạ. Ở đây mà bán đất hơn các nơi khác là người dân không mua ngay.

H: Thế giá của các đồ nội thất thì thế nào như đồ công trình vệ sinh?

Đ: Cũng tùy từng hãng và chất lượng khác nhau. Ví dụ một bộ sứ vệ sinh của INAX loại bình thường thì khoảng 2,5 triệu/bộ.

H: Theo anh bảng giá mà thành phố đưa ra có hợp lý với thực tế mà bảng giá anh đang kinh doanh không?

Đ: Tôi cũng không để ý lắm đến bảng giá mà thành phố đưa ra vì chủ yếu là theo bảng giá của công ty quy định. Mình là đại lý mà anh, giá do công ty chứ có do mình đâu. Nhìn tôi xem qua bảng giá thành phố mà các anh đưa ra thì cũng hợp lý thôi. Còn chi tiết thì cùng khó mà so sánh.

H: Vâng cảm ơn anh.

### **Hộ Nguyễn Thị Tới, xã Trung Hà huyện Thủy Nguyên**

H Hộ gia đình chị có bị ảnh hưởng bởi tiêu dự án “Đường trục chính đô thị thành phố Hải Phòng” không?

Đ Có, nhà tôi có bị ảnh hưởng.

H: Chị cho biết tình hình mua bán đất ở trên địa bàn xã mình gần đây như thế nào?

Đ: Tôi cũng nắm rõ.

H: Thế đất nông nghiệp thì có giao dịch gì không?

Đ: Gần đây hình như cũng không có giao dịch gì thì phải, nếu cần biết rõ anh hỏi người khác xem.

H: Nếu nhà chị cần bán đất nông nghiệp thì giá bao nhiêu thì bán?

Đ: Chắc thì cũng giống các xã khác thôi. Cũng phải khoảng 300.000 đồng/m<sup>2</sup>

H: Nhà chị có trồng nhiều loại cây không?

Đ: Có

H: Đó là những loại cây nào?

Đ: Thì toàn những cây trong vườn thôi, ít cây ăn quả như mít, xoài, sấu, ổi, chanh...

H: Giá của các loại cây như thế nào?

Đ: Cũng chẳng có mua bán nào mà biết anh ạ

H: Thế thu nhập từ các loại cây mọi năm như thế nào ạ?

Đ: Chủ yếu là để ăn thôi, mít thì khoảng 500, ổi 200, xoài 800 nghìn anh ạ

H: Chị có biết giá xây dựng nhà là bao nhiêu không?

Đ: Tôi cũng không rõ, cái đó hỏi mấy ông đàn ông thì rõ hơn

H: Vâng cảm ơn chị.

### **Ông Nguyễn Văn Bích, xã Ngũ Lão huyện Thủy Nguyên**

H Hộ gia đình anh có bị ảnh hưởng bởi tiêu dự án “Đường trục chính đô thị thành phố Hải Phòng” không?

Đ Không, nhà tôi không bị ảnh hưởng.

H: Những năm vừa qua, hoạt động mua bán các loại đất ở địa phương mình diễn ra có sôi nổi không?

Đ: Giao dịch của người dân cũng nhiều anh ạ; vì xã Ngũ Lão cũng là một trong những xã trung tâm của huyện. Nhất là mặt đường TL359.

H: Anh thấy các hộ đã mua bán giá đất ở thì giá đất ở là bao nhiêu?

Đ: Như vừa rồi có hộ vừa bán đất giá 8.500.000 đồng/m<sup>2</sup>, có xác nhận hợp đồng chuyển nhượng của xã anh ạ. Đó là vị trí 1 mặt đường 359.

H: Nếu gia đình anh bán đất ở hiện nay thì giá bao nhiêu?

Đ: Cũng phải như các hộ đã bán rồi.

H: Tức là 8.500.000 đồng/m<sup>2</sup>?

Đ: Đấy, cũng phải giá đấy.

H: Đất lúa thì được bán ở mức giá nào?

Đ: Khoảng 200.000 -300.000 đồng/m<sup>2</sup>.

H: Anh có biết giá xây dựng một mét vuông các loại nhà ở ở địa phương mình hiện nay như thế nào không?

Đ: Như tôi biết nhà xây dựng 2 tầng trở lên thì giá xây dựng là 5.000.000 đồng/m<sup>2</sup>

H: Giá ngày công lao động xây dựng nhà ở địa phương anh có biết là bao nhiêu không?

Đ: Giá ngày công lao động một ngày xây nhà hiện nay vào khoảng 200.000 -300.000 đồng tùy loại thợ. Thợ chính 300.000 đồng/ngày; thợ phụ thì 200.000 đồng/ngày.

H: Còn giá ngày công lao động xây dựng các công trình khác ở địa phương hiện nay là bao nhiêu?

Đ: Cái đó tôi không rõ lắm nhưng chắc cũng bằng với giá xây nhà thôi vì cũng đều là xây dựng mà.

H: Giá nguyên vật liệu thì anh có biết không?

Đ: Giá xi măng khoảng 1.400.000 đồng/tấn, cát 380.000 đồng/m<sup>3</sup>; sắt thì tùy loại như sắt 6, sắt 8 thì 13.000 đồng/kg.

H: Anh có biết giá xây dựng mố mả ở địa phương mình như thế nào không?

Đ: Như tôi biết thì tùy từng loại mộ mà có giá thành khác nhau, mộ đất thì khoảng 3.000.000 đồng, mộ xây thì tùy mức độ xây như thế nào, xây đơn giản thì 4 triệu,, cầu kỳ thì có khi đến 10 triệu đó là không tính tiền mua đất đâu nhé.

H: Còn giá lúa năm vừa rồi, giá một kg ấy là bao nhiêu?

Đ: Giá lúa năm vừa qua thì khoảng 6.500 đồng/kg.

H: Vâng, cảm ơn anh!

### **Hộ Bà Nguyễn Thị Chiên, xã Ngũ Lão huyện Thủy Nguyên**

H: Hộ gia đình chị có bị ảnh hưởng bởi tiểu dự án “Đường trục chính đô thị thành phố Hải Phòng” không?

Đ: Có, nhà tôi có bị ảnh hưởng.

H: Xin chị cho biết hoạt động mua bán đất ở địa phương mình như thế nào?

Đ: Mua bán các loại đất nông nghiệp thì ở đây diễn ra cũng không nhiều. Nhưng mua bán đất ở thì cũng có đấy.

H: Thế giá đất ở, người dân mua bán như thế nào?

Đ: Mặt đường 359 thì giá cao khoảng 8 triệu/m<sup>2</sup> còn đường trục thôn thì khoảng 3-3,5 triệu/m<sup>2</sup>

H: Thế giá đất nông nghiệp thì thế nào?

Đ: Cái đó tôi cũng không rõ, vì gia đình tôi là giáo viên nay đã nghỉ hưu nên cũng không để ý lắm. Hơn nữa ở gần nhà tôi thì không ai mua bán cả nên cũng không biết.

H: Giá xây dựng một mét vuông các loại nhà ở địa phương hiện nay là bao nhiêu?

Đ: Cái này thì tôi không rõ lắm. Nhưng theo tôi để xây được một ngôi nhà như kiểu mà người dân ở đây xây dựng thì nó vào khoảng 4.000.000 – 5.000.000 đồng/m<sup>2</sup>, mà cũng tùy từng nhà có điều kiện kinh tế như thế nào.

H: Chị có biết giá thành xây mỗ mã ở địa phương mình như thế nào không?

Đ: Cũng tùy từng loại, mộ đất thì khoảng 3-4 triệu, mộ xây thì cũng tùy có nhà xây hết 6-7 triệu, có nhà thì 9-10 triệu cũng có. Do điều kiện từng nhà.

H: Giá công lao động một ngày ở địa phương mình hiện nay là bao nhiêu?

Đ: Như tôi thấy thì giá thuê công nhật ở đây vào khoảng 200.000 – 300.000 đồng/ngày tùy vào loại công việc.

H: Giá công lao động đối với từng loại nhà và các công trình khác chị có biết không?

Đ: Giá lao động xây nhà ở đây vào khoảng 250.000 – 300.000 đồng/ngày

H: Còn giá công lao động đối với các công trình xây dựng khác?

Đ: Cái này tôi không nắm rõ lắm.

H: Giá vật liệu xây dựng ở địa phương hiện nay, ví dụ như giá cát, xi măng, sắt thép...?

Đ: Tôi không nắm rõ lắm.

H: Vâng, cảm ơn chị!

**Hộ Lê Thị Hiền, xã Ngũ Lão huyện Thủy Nguyên (hộ vừa mới xây nhà)**

H Hộ gia đình chị có bị ảnh hưởng bởi tiêu dự án “Đường trục chính đô thị thành phố Hải Phòng” không?

Đ Không, nhà tôi không bị ảnh hưởng.

H Xin chị cho biết hoạt động mua bán đất ở địa phương mình như thế nào?

Đ: Trong thôn thì giao dịch không nhiều, có mấy hộ ở mặt đường 359 thì có mua bán.

Đ Mua bán các loại đất nông nghiệp thì ở đây diễn ra cũng không nhiều.

H: Giá giao dịch của người dân là bao nhiêu?

Đ: Tôi cũng không nắm chắc, hình như khoảng 8 triệu thì phải.

H: Thế giá đất lúa ở địa phương mình như thế nào?

Đ: Giá đất lúa thì vào khoảng 200.000-300.000 đồng/m<sup>2</sup> cho từng vị trí đẹp hay không đẹp khác nhau.

H Giá xây dựng một mét vuông các loại nhà ở địa phương hiện nay là bao nhiêu?

Đ Cũng tùy từng nhà, như nhà tôi vừa xây thì khoán gọn cho thợ là 4 triệu/m<sup>2</sup> xây dựng. Mình chỉ trông coi thôi, chứ mình có chuyên môn đâu anh.

H Chị có biết giá thành xây mỗ mà ở địa phương mình như thế nào không?

Đ Cũng tùy từng loại, mộ đất thì khoảng 3-4 triệu, mộ xây thì cũng tùy có nhà xây hết 6-7 triệu, có nhà thì 9-10 triệu cũng có.

H Giá công lao động một ngày ở địa phương mình hiện nay là bao nhiêu?

Đ Như tôi thấy thì giá thuê công nhật ở đây vào khoảng 200.000 – 300.000 đồng/ngày tùy vào loại công việc.

H Giá vật liệu xây dựng ở địa phương hiện nay?

Đ Giá cát như nhà tôi mua là 380.000 đồng/m<sup>3</sup>, xi măng 1.450.000 đồng/tấn. Sắt 6, sắt 8 thì 13.000 đồng/kg còn các loại khác thì tôi cũng không nhớ rõ lắm vì có báo giá của cửa hàng vật liệu xây dựng mà anh.

H Vâng, cảm ơn chị!

### **Bà Đinh Thị Vĩnh, xã Ngũ Lão huyện Thủy Nguyên (chủ cửa hàng VLXD)**

H Hộ gia đình chị có bị ảnh hưởng bởi tiêu dự án “Đường trục chính đô thị thành phố Hải Phòng” không?

Đ Không, nhà tôi không bị ảnh hưởng.

H: Xin anh cho biết hoạt động mua bán đất ở địa phương mình như thế nào?

Đ: Tôi cũng không để ý lắm

H: Giá xây dựng một mét vuông các loại nhà ở địa phương hiện nay là bao nhiêu?

Đ: Theo tôi để xây được một ngôi nhà như kiểu mà người dân ở đây xây dựng thì nó vào khoảng 3.500.000 – 5.000.000 đồng/m<sup>2</sup>. Thậm chí có nhà lên đến 5,5 – 6 triệu/m<sup>2</sup>. Mà cũng có nhà chỉ 3 triệu thôi, tùy điều kiện gia đình.

H: Giá công trình phụ như thế nào?

Đ: Thường giờ đây bà con xây luôn cùng với nhà như là thành phố anh ạ, giờ cũng khác ngày xưa rồi.

H: Giá công lao động một ngày ở địa phương mình hiện nay là bao nhiêu?

Đ: Như tôi thấy thì giá thuê công nhật ở đây vào khoảng 250.000 – 300.000 đồng/ngày tùy vào loại công việc.

H: Giá vật liệu xây dựng ở địa phương hiện nay, ví dụ như giá cát, xi măng, sắt thép...?

Đ: Giờ có đơn giá của các nhà cung cấp anh ạ. Nó cũng thay đổi tùy thuộc vào thị trường.

H: Theo như chị kinh doanh vật liệu xây dựng thì bảng giá mà thành phố đưa ra có hợp lý với thực tế mà bên chị đang kinh doanh không.



Đ: Theo như bảng giá anh cho xem thì cũng thấy hợp lý anh ạ. Chứ nhiều loại như thế thì cũng khó mà chính xác tuyệt đối.

H: Vâng, cảm ơn chị!

**Bà Đinh Thị Nhân, xã Phả Lễ huyện Thủy Nguyên**

H Hộ gia đình chị có bị ảnh hưởng bởi tiêu dự án “Đường trục chính đô thị thành phố Hải Phòng” không?

Đ Không, nhà tôi không bị ảnh hưởng.

H Xin chị cho biết hoạt động mua bán đất nông nghiệp ở địa phương mình như thế nào?

Đ Hiện tại không có giao dịch nào cả.

H: Thế còn giá đất ở thì bao nhiêu?

Đ: Tùy từng vị trí, đất trục xã khoảng 2 triệu, nếu bán cả đất và nhà thì khoảng 2,5 triệu

H Giá xây dựng một mét vuông các loại nhà ở địa phương hiện nay là bao nhiêu?

Đ Cái này thì tôi không rõ lắm. Anh hỏi người khác thì sẽ rõ hơn.

H Chị có biết giá thành xây mô mà ở địa phương mình như thế nào không?

Đ Cũng tùy từng loại, mộ đất thì khoảng 3-4 triệu, mộ xây thì cũng tùy có nhà xây hết 6-7 triệu, có nhà thì 9-10 triệu cũng có.

H Giá công lao động một ngày ở địa phương mình hiện nay là bao nhiêu?

Đ Như tôi thấy thì giá thuê công nhật ở đây vào khoảng 200.000 – 300.000 đồng/ngày tùy vào loại công việc.

H Giá công lao động đối với từng loại nhà và các công trình khác chị có biết không?

Đ Giá lao động xây nhà ở đây vào khoảng 250.000 – 300.000 đồng/ngày

H Còn giá công lao động đối với các công trình xây dựng khác?

Đ Cái này tôi không nắm rõ lắm.

H Giá vật liệu xây dựng ở địa phương hiện nay, ví dụ như giá cát, xi măng, sắt thép...?

Đ Tôi chỉ biết giá cát là khoảng 300.000, còn giá xi măng, và giá sắt thì tôi không nắm rõ lắm.

H Vâng, cảm ơn chị!

**Bà Vũ Thị Ngọt, xã Lập Lễ huyện Thủy Nguyên**

H Hộ gia đình chị có bị ảnh hưởng bởi tiêu dự án “Đường trục chính đô thị thành phố Hải Phòng” không?

Đ Không, nhà tôi không bị ảnh hưởng.

H: Chị có biết tình hình mua bán đất đai ở địa phương không?

Đ: Ở đây giao dịch cũng ít thôi, giá đất ở đường trục xã khoảng 4-4,5 triệu/m<sup>2</sup>, đường trong thôn thì khoảng 3tr.

H: Thế còn tình hình mua bán đất nông nghiệp thì như thế nào?  
Đ: Thì cũng như các nơi khác trong vùng thôi, khoảng 300.000 đồng/m<sup>2</sup>.  
H: Ở đây cây trái, hoa màu thì có giao dịch gì ko?  
Đ: Từ trước đến giờ cũng không thấy có giao dịch gì cả?  
H: Như nhà chị có trồng nhiều cây không?  
Đ: Cũng có trồng, mỗi loại một ít chủ yếu là để gia đình sử dụng, có buôn bán gì đâu  
H: Ở đây việc xây dựng mồ mả thì hết khoảng bao nhiêu?  
Đ: Cũng tùy từng loại mộ, nhưng ít nhất thì cũng khoảng 3 triệu, nhiều thì cũng khó nói lắm.  
H: Đơn giá xây dựng nhà cửa ở đây khoảng bao nhiêu 1 m<sup>2</sup>?  
Đ: Cũng tùy loại nhà, nhưng giờ xây dựng nhà cũng tốn lắm, chắc phải 4-5 triệu/m<sup>2</sup> mới xây dựng được  
H: Vâng cảm ơn chị

**Bà Nguyễn Thị Quỳnh Vân, phường Máy Tơ quận Ngô Quyền**

H Hộ gia đình chị có bị ảnh hưởng bởi tiểu dự án “Đường trục chính đô thị thành phố Hải Phòng” không?  
Đ Không, nhà tôi không bị ảnh hưởng.  
H: Tình hình giao dịch đất ở địa phương mình như thế nào?  
Đ: Nếu ở phường thì lớn lắm, không biết rõ đâu anh  
H: Thế chị có biết việc giao dịch đất ở đường Nguyễn Trãi không?  
Đ: Gần đây mua bán ở đường Nguyễn Trãi hầu như không có vì người dân đã nghe thông tin có dự án làm cầu từ lâu nên không có giao dịch gì cả. Như nhà số 43 Nguyễn Trãi đã có nhu cầu bán đã lâu nhưng có ai mua đâu.  
H: Thế nhà 43 Nguyễn Trãi người ta đòi giá bao nhiêu?  
Đ: Người ta đòi cả nhà cả đất là khoảng 4 tỷ đồng. Nhà 2 tầng anh ạ. Diện tích đất khoảng 50m<sup>2</sup>.  
H: Tính ra thì cũng phải khoảng 40 triệu/m<sup>2</sup>  
Đ: Vâng cũng phải tầm đó  
H: Thế còn trường hợp nào giao dịch thành công gần đây không chị?  
Đ: Hình như chỉ có 1 trường hợp, đó là số nhà 20 Nguyễn Trãi.  
H: Thế giá giao dịch là bao nhiêu chị có biết không?  
Đ: Trường hợp này là gia đình thế chấp Ngân hàng nhưng không có khả năng để trả nợ nên ngân hàng đem đấu giá. Giá đấu giá là 4,4 tỷ đồng.  
H: Thế 4,4 tỷ đồng là nhà và đất đúng không?  
Đ: Vâng diện tích đất hình như khoảng 80m<sup>2</sup>, nhà 3 tầng anh ạ  
H: Thế tính ra thì tiền đất là bao nhiêu 1m<sup>2</sup>?

Đ: Cụ thể thì tôi không biết người ta tính như thế nào, hình như là bao gồm cả thuế và tiền xây dựng nhà. Nhưng chắc cũng phải tầm 40 triệu/m<sup>2</sup>.

H: Chị có biết giá xây nhà ở địa phương không?

Đ: Cụ thể thì tôi cũng không rõ lắm, cần chính xác thì anh hỏi thêm bên cán bộ phụ trách xây dựng. Nhưng chắc cũng khoảng 5 triệu/m<sup>2</sup>.

H: Thế ở đường Nguyễn Trãi các hộ dân có trồng cây cối gì không?

Đ: Không có đâu anh, nếu có thì có vài chậu cây cảnh thôi. Làm gì có đất mà trồng.

H: Thế cây xanh ngoài đường chắc của của bên công ty cây xanh đô thị quản lý

Đ: Vâng anh ạ

H: Vâng cảm ơn chị

## PHỤ LỤC 4: HỢP ĐỒNG GIAO DỊCH ĐẤT ĐAI

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Mẫu số: 03

### HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

Hôm nay, ngày 07 tháng 05.. năm 2015..., chúng tôi gồm:

**BÊN CHUYỂN NHƯỢNG:** (GỌI TẮT LÀ BÊN A)

Ông: **NGUYỄN ĐĂNG TOÀN** sinh năm 1949, mang Chứng minh nhân dân số 030924953 do Công an Hải Phòng, cấp ngày 14/ 08/ 2009 và vợ là Bà: **ĐỖ THỊ MIẾT** sinh năm 1950, mang Chứng minh nhân dân số 031043499 do Công an Hải Phòng, cấp ngày 10/ 11/ 2010, cùng đăng ký thường trú tại : Xã Kênh Giang, Huyện Thủy Nguyên, Thành Phố Hải Phòng.

**BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG:** (GỌI TẮT LÀ BÊN B)

Bà: **ĐỖ THỊ TUYẾT**- Sinh năm 1959, mang Chứng minh nhân dân số 030303492 do Công an Hải Phòng, cấp ngày 20/ 07/ 2009. Hiện đăng ký thường trú tại : Xã Minh Tân, Huyện Thủy Nguyên, Thành Phố Hải Phòng.

HAI BÊN ĐỒNG Ý THỰC HIỆN VIỆC CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT THEO CÁC THỎA THUẬN SAU ĐÂY:

**ĐIỀU 1:** QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT CHUYỂN NHƯỢNG

\*Bên A đồng ý chuyển nhượng, Bên B đồng ý nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất có diện tích: **100 m<sup>2</sup>** ( *Một trăm mét vuông*), thời hạn sử dụng lâu dài, thuộc thửa đất số: 193B, tờ bản đồ số 01, tại địa chỉ thửa đất: Xóm 7, Xã Kênh Giang, huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng.

- Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất:

Nhà.....Cấp 4...

- Cấp nhà: .....04.....Kết cấu nhà..Tường gạch mái ngói Số tầng.....01

- Tổng diện tích xây dựng nhà: 20..m<sup>2</sup>, Tổng diện tích sàn sử dụng: ...20...m<sup>2</sup>.

**Giấy tờ chứng minh quyền sử dụng:** Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số **BE 919446.**, số vào sổ cấp GCN : **CH 00158** do Ủy ban nhân dân huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng cấp ngày 04/ 05/ 2011 cho chủ sử dụng là ông: Nguyễn Đăng Toàn và vợ là bà Đỗ Thị Miết.

## **ĐIỀU 5: PHƯƠNG THỨC GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG**

Trong quá trình thực hiện hợp đồng này, nếu phát sinh tranh chấp, các bên cùng nhau thương lượng giải quyết trên nguyên tắc tôn trọng quyền lợi của nhau, trong trường hợp không tự giải quyết được thì một trong hai bên có quyền khởi kiện để tòa án có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật.

## **ĐIỀU 6: CAM ĐOAN CỦA CÁC BÊN**

Bên A và Bên B chịu trách nhiệm trước pháp luật về những lời cam đoan sau đây:

### **6.1 Bên A cam đoan rằng:**

- Tại thời điểm giao kết Hợp đồng này thừa đất chuyển nhượng không bị ràng buộc hoặc hạn chế chuyên dịch bởi các việc: thế chấp, hứa bán, nhận đặt cọc, trao đổi, tặng cho, cho thuê, cho mượn, kê khai làm vốn của doanh nghiệp hoặc ủy quyền cho người khác thực hiện các quyền của chủ sử dụng, thừa đất không có tranh chấp, không bị kê biên để bảo đảm thi hành án;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ghi tại Điều 1 của Hợp đồng này cấp cho bên A là bản chính duy nhất;

- Những thông tin về nhân thân, về thừa đất đã ghi trong hợp đồng này là đúng sự thật;

- Thừa đất thuộc trường hợp được chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật;

### **6.2 Bên B cam đoan rằng:**

- Bên B đã xem xét kỹ, biết rõ nguồn gốc, thực trạng, ranh giới về thừa đất nêu tại Điều 1 của hợp đồng này và các giấy tờ về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;

- Những thông tin về nhân thân đã ghi trong hợp đồng này là đúng sự thật;

### **6.3 Hai bên cùng cam đoan rằng:**

- Các giấy tờ về căn cước và địa chỉ ghi trong hợp đồng là đúng của người tham gia ký kết hợp đồng này; Giấy tờ chứng minh quyền sở hữu/sử dụng của tài sản chuyển nhượng ghi tại Điều 1 của Hợp đồng này là bản chính duy nhất có giá trị pháp lý. Nếu ai (bên nào) giả mạo giấy tờ, lừa dối ký kết Hợp đồng này gây thiệt hại cho bên kia thì người đó (bên đó) phải chịu bồi thường toàn bộ thiệt hại cho bên kia - bên bị thiệt hại.

- Việc lập và ký tên vào Hợp đồng này là hoàn toàn tự nguyện, trong lúc trạng thái tinh thần minh mẫn, sáng suốt, có khả năng nhận thức, không ai bị Tòa án tuyên bố mất năng lực hành vi dân sự, bị hạn chế năng lực hành vi dân sự; không bị ai bắt buộc, không bị ai đe dọa, cưỡng ép, lừa dối và cũng không nhằm trốn tránh bất kỳ nghĩa vụ pháp lý nào.

- Thực hiện đúng và đầy đủ các thỏa thuận đã ghi trong hợp đồng này.

**ĐIỀU 7: CÁC ĐIỀU KHOẢN KHÁC**

- Hợp đồng này có hiệu lực kể từ khi được UBND xã, tt chứng nhận.
- Mọi sửa đổi, bổ sung hoặc hủy bỏ các điều khoản đã thoả thuận trong hợp đồng này phải được hai bên thoả thuận lập thành văn bản và được UBND xã, tt chứng nhận.
- Hiệu lực của từng điều khoản của Hợp đồng này mang tính độc lập. Việc một vài điều khoản vô hiệu không làm ảnh hưởng đến hiệu lực của các điều khoản còn lại của Hợp đồng trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.
- Những nội dung chưa được hai bên thoả thuận trong hợp đồng này sẽ được thực hiện theo quy định của Pháp luật hiện hành.


Sau khi hai bên đã đọc lại hợp đồng này, hai bên đều nhất trí với các điều khoản đã thoả thuận trong hợp đồng và từng người đã tự tay ký tên vào từng trang của hợp đồng này trước sự chứng kiến của Chủ tịch/Phó Chủ Tịch xã, tt./.

**BÊN CHUYÊN NHƯỢNG**  
(BÊN A)

**BÊN NHẬN CHUYÊN NHƯỢNG**  
(BÊN B)

  
Nguyễn Đăng Toàn

  
Đỗ Thị Mát

  
Đỗ Thị Tuyết

### CHỨNG THỰC CỦA UBND XÃ KÊNH GIANG

Tôi: NGUYỄN THỊ MẾN - Phó chủ tịch UBND xã Kênh Giang chứng nhận:  
Ông NGUYỄN ĐĂNG TOÀN và vợ bà ĐỖ THỊ MIẾT có căn cước, địa chỉ ghi trong Hợp đồng là MỘT BÊN – BÊN CHUYỂN NHƯỢNG (BÊN A);

Bà: ĐỖ THỊ TUYẾT có căn cước, địa chỉ ghi trong Hợp đồng là MỘT BÊN – BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG (BÊN B).

Các bên đã tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng và cam đoan chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung hợp đồng;

Tại thời điểm chứng thực, các bên giao kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự phù hợp pháp luật.

Nội dung thỏa thuận của các bên trong hợp đồng phù hợp với pháp, đạo đức xã hội.

Ngày 07 tháng 05 năm 2015, tại trụ sở UBND xã Kênh Giang sau khi đã tự đọc lại hợp đồng, được UBND xã, tôi giải thích quyền và nghĩa vụ của các bên trong việc ủy quyền và được ủy quyền quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật; Hai bên khẳng định nội dung thỏa thuận đã ghi trong hợp đồng là đúng sự thật từng người đã tự tay ký tên vào hợp đồng này, trước mặt tôi.

Hợp đồng này có ba (03) bản chính, mỗi bản gồm (05) trang, gửi cơ quan đăng ký quyền sử dụng đất một (01) bản chính, gửi Cơ quan thuế một (01) bản chính, lưu tại UBND xã Kênh Giang một (01) bản chính.

Kênh Giang, ngày 07 tháng 05 năm 2015

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ KÊNH GIANG

  
PHÓ CHỦ TỊCH  
Nguyễn Thị Mến

Số hợp đồng: 19/2015.

Quyển số: 01/2015. TP/CT-SCT/HĐGD.

**HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT  
QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIÊN VỚI ĐẤT**

Hôm nay, ngày 22 tháng 07 năm 2015, chúng tôi gồm có:

**BÊN CHUYỂN NHƯỢNG** (SAU ĐÂY GỌI LÀ BÊN A):

BÀ ĐOÀN THỊ THE, sinh năm 1953 mang Chứng minh nhân dân số 030367561 do Công an TP Hải Phòng cấp ngày 07/12/2007 đăng ký thường trú tại, xã Hòa Bình, huyện Thủy Nguyên TP Hải Phòng.

**BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG** (SAU ĐÂY GỌI LÀ BÊN B):

Ông HOÀNG VĂN ANH sinh năm 1972, mang Chứng minh nhân dân số 031108872 do Công an TP Hải Phòng cấp ngày 03/08/2012, VỢ LƯƠNG THỊ HUỆ số chứng minh 031514214 đăng ký thường trú tại thôn Trại Kênh xã Kênh Giang, huyện Thủy Nguyên TP Hải Phòng.

CÙNG NHAU THỎA THUẬN KÝ KẾT HỢP ĐỒNG NÀY VỚI NHỮNG ĐIỀU KHOẢN DƯỚI ĐÂY:

**ĐIỀU 1: QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIÊN VỚI ĐẤT CHUYỂN NHƯỢNG.**

1.1. + Quyền sử dụng đất của Bên A đối với thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 501668; vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH/00056 do UBND huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng cấp ngày 30/07/2010 cho chủ sử dụng bà Đoàn Thị The.

Cụ thể như sau:

- Thửa đất số: Lô 02.
- Tờ bản đồ số: 05
- Địa chỉ thửa đất: Thôn Trại Kênh xã Kênh Giang, huyện Thủy Nguyên, TP Hải Phòng.
- Diện tích: **100 m<sup>2</sup>** (Bằng chữ: Một trăm mét vuông).
- Hình thức sử dụng:
  - + Sử dụng riêng: **100 m<sup>2</sup>**
  - + Sử dụng chung: ..... m<sup>2</sup>

- Mục đích sử dụng: đất ở

- Thời hạn sử dụng: Lâu dài

- Nguồn gốc sử dụng: nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

+ Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất:

Nhà.....:

- Cấp nhà: **không có nhà**. Kết cấu nhà: ....., Số tầng .....

- Tổng diện tích xây dựng nhà: ....m<sup>2</sup>, Tổng diện tích sàn sử dụng: ....m<sup>2</sup>.

1.2. Bên A thỏa thuận đồng ý chuyển nhượng, Bên B đã đồng ý nhận chuyển nhượng Quyền sử dụng đất nêu tại khoản 1.1 Điều 1 của Hợp đồng này, nay nhất trí ký kết Hợp đồng này làm cơ sở pháp lý để chuyển quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã được nêu trên cho ông Hoàng Văn Anh và vợ Lương Thị Huệ là



người đứng tên Bên nhận chuyển nhượng trong Hợp đồng này.

## **ĐIỀU 2: GIÁ CHUYỂN NHƯỢNG VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN**

**2.1.** Giá chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất và tài sản gắn liền với đất ghi tại Điều 1 của Hợp đồng được hai bên thỏa thuận là:

- Bằng số: 300.000.000 **đồng**
- Bằng chữ: Ba trăm triệu đồng - Tiền Ngân hàng nhà nước Việt Nam.

**2.2.** Phương thức thanh toán:

- Thanh toán bằng tiền mặt;
- Khi ký kết hợp đồng này hai bên khẳng định: Bên B đã trả đủ tiền, đã nhận bàn giao thửa đất chuyển nhượng. Bên A đã nhận đủ tiền và bàn giao thửa đất chuyển nhượng.

## **ĐIỀU 3: VIỆC GIAO VÀ ĐĂNG KÝ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT**

**3.1.** Tại thời điểm ký kết Hợp đồng này, Bên A đã giao và Bên B đã nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo đúng như hiện trạng đã nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này cùng toàn bộ giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

**3.2.** Bên B có nghĩa vụ nộp lệ phí chứng thực Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất các thuế, phí, lệ phí (nếu có) theo quy định của pháp luật khi làm thủ tục chuyển quyền sử dụng thửa đất chuyển nhượng nêu trên; đăng ký quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

**3.3.** Bên B trở thành chủ sử dụng hợp pháp thửa đất được chuyển nhượng nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này kể từ khi hoàn tất thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

## **ĐIỀU 4: CAM KẾT CỦA CÁC BÊN**

Bên A và Bên B chịu trách nhiệm trước pháp luật về những lời cam kết sau đây:

### **4.1. Bên A cam kết:**

- Những thông tin về nhân thân, về thửa đất đã ghi trong Hợp đồng này là đúng sự thật;
- Thửa đất thuộc trường hợp được chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;
- Giấy chứng nhận nêu tại khoản 1.1 Điều 1 của Hợp đồng này là bản chính hợp pháp và là duy nhất.
- Tại thời điểm giao kết Hợp đồng này thửa đất không có tranh chấp, chưa thế chấp, chuyển nhượng, hứa bán, nhận đặt cọc, trao đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho mượn, kê khai làm vốn của doanh nghiệp hoặc ủy quyền cho người khác thực hiện các quyền của chủ sử dụng. Nếu có cá nhân, tổ chức nào kiện đòi và được công nhận quyền sử dụng hợp pháp đối với thửa đất nêu tại khoản 1.1 Điều 1 của Hợp đồng này thì Bên A hoàn toàn chịu trách nhiệm trước người đó, tổ chức đó và bồi thường cho Bên B mọi thiệt hại do việc kiện đòi trên gây ra theo quy định của pháp luật;

- Việc lập và ký tên vào hợp đồng này là hoàn toàn tự nguyện, trong lúc tỉnh thần minh mẫn, sáng suốt, có khả năng nhận thức, không ai bị Tòa án tuyên bố mất năng lực hành vi dân sự, bị hạn chế năng lực hành vi dân sự; không bị ai bắt buộc, không bị ai đe dọa, cưỡng ép, lừa dối, và cũng không nhằm trốn tránh bất kỳ nghĩa vụ pháp lý nào.

- Thực hiện đúng và đầy đủ các thỏa thuận đã ghi trong Hợp đồng này.

#### **4.2. Bên B cam kết:**

- Những thông tin về nhân thân đã ghi trong Hợp đồng này là đúng sự thật;

- Đã xem xét kỹ, biết rõ về thửa đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này và các giấy tờ về quyền sử dụng đất;

- Việc giao kết Hợp đồng này hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc;

- Thực hiện đúng và đầy đủ các thỏa thuận đã ghi trong Hợp đồng này.

**4.3 Bên A và Bên B cùng cam kết:** Các giấy tờ về căn cước và địa chỉ ghi trong hợp đồng là đúng của người tham gia ký kết hợp đồng; Giấy tờ chứng minh quyền sở hữu sử dụng của tài sản chuyên nhượng ghi tại điều 1 của hợp đồng này là bản chính duy nhất có giá trị pháp lý. Nếu ai (bên nào) giả mạo giấy tờ, lừa dối ký kết hợp đồng này gây thiệt hại cho bên kia thì người đó (bên đó) phải chịu bồi thường toàn bộ thiệt hại cho bên kia - bên bị thiệt hại.

#### **ĐIỀU 5: PHƯƠNG THỨC GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP**

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng này, nếu phát sinh tranh chấp, các bên cùng nhau thương lượng giải quyết trên nguyên tắc tôn trọng quyền lợi của nhau; trong trường hợp không giải quyết được thì một trong hai bên có quyền khởi kiện để yêu cầu toà án có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật.

#### **ĐIỀU 6: ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH**

- Hợp đồng này có hiệu lực kể từ khi được UBND xã Kênh Giang chứng nhận;

- Mọi sửa đổi, bổ sung Hợp đồng này chỉ có giá trị pháp lý khi được hai bên thỏa thuận bằng văn bản và được UBND xã, tt chứng nhận;

- Hiệu lực của từng điều khoản của Hợp đồng mang tính độc lập. Việc một vài điều khoản vô hiệu không làm ảnh hưởng đến hiệu lực của các điều khoản còn lại của Hợp đồng trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

- Những nội dung chưa được hai bên thỏa thuận trong Hợp đồng này sẽ được thực hiện theo quy định của pháp luật.

Sau khi đọc lại toàn bộ nội dung của Hợp đồng, hai bên khẳng định đã hiểu rõ, hoàn toàn nhất trí với các điều khoản đã thỏa thuận trong Hợp đồng này và cùng tự nguyện ký tên dưới đây, trước sự chứng kiến của Chủ tịch/ Phó Chủ tịch UBND xã, tt./.

**BÊN CHUYÊN NHƯỢNG  
(BÊN A)**

Đỗ  
Đoàn Thị Đỗ

**BÊN NHẬN CHUYÊN NHƯỢNG  
(BÊN B)**

Hoàng Văn Anh.

3  
Glúc  
Lương Thị Glúc

**CHỨNG THỰC CỦA UBND XÃ, KÊNH GIANG**

Tôi, *Nguyễn Thị Mến*, Phó chủ tịch UBND xã Kênh Giang chứng nhận:

BÀ ĐOÀN THỊ THỂ có căn cước, địa chỉ ghi trong Hợp đồng là MỘT BÊN - BÊN CHUYÊN NHƯỢNG (BÊN A);

ÔNG HOÀNG VĂN ANH và BÀ LƯƠNG THỊ HUỆ có căn cước, địa chỉ ghi trong Hợp đồng là MỘT BÊN - BÊN NHẬN CHUYÊN NHƯỢNG (BÊN B).

Các bên đã tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng và cam đoan chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung hợp đồng;

Tại thời điểm chứng thực, các bên giao kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự phù hợp pháp luật.

Nội dung thỏa thuận của các bên trong hợp đồng phù hợp với pháp luật, đạo đức xã hội.

Ngày *23* tháng *7* năm *2015*, tại trụ sở UBND xã, Kênh Giang sau khi đã tự đọc lại hợp đồng, được UBND xã, tt giải thích quyền và nghĩa vụ của các bên trong việc ủy quyền và được ủy quyền quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật; Hai bên khẳng định nội dung thỏa thuận đã ghi trong hợp đồng là đúng sự thật từng người đã tự tay ký tên vào hợp đồng này, trước mặt tôi.

Hợp đồng này có bốn (04) bản chính, mỗi bản gồm (04) trang, giao mỗi bên giữ một (01) bản chính, gửi cơ quan đăng ký quyền sử dụng đất một (01) bản chính, lưu tại UBND xã, tt *Kênh Giang*.....một (01) bản chính.

*Kênh Giang* ngày *23* tháng *7* năm *2015*

**T.M ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ KÊNH GIANG**



**PHÓ CHỦ TỊCH**  
*Nguyễn Thị Mến*

Số hợp đồng: *A/1/2015*

Quyển số *07/2015* TP/CT-SCT/HGD.

**HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT  
QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT**

*Hôm nay, ngày 18 tháng 04 năm 2015, chúng tôi gồm:*

**BÊN CHUYỂN NHƯỢNG: (GỌI TẮT LÀ BÊN A)**

Ông: **NGUYỄN TIẾN HÙNG** sinh năm 1973, mang Chứng minh nhân dân số 031016295 do Công an Hải Phòng, cấp ngày 19/ 09/ 2008 và vợ là Bà: **HOÀNG THỊ HUẾ** sinh năm 1975, mang Chứng minh nhân dân số 030952265 do Công an Hải Phòng, cấp ngày 04/ 10/ 2010, cùng đăng ký thường trú tại: Xã Liên Khê, Huyện Thủy Nguyên, Thành Phố Hải Phòng.

**BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG: (GỌI TẮT LÀ BÊN B)**

Ông: **NGUYỄN ĐỨC ANH**- Sinh năm 1994, mang Chứng minh nhân dân số 031907763 do Công an Hải Phòng, cấp ngày 17/ 09/ 2011. Hiện đăng ký thường trú tại: Xã Thủy Triều, Huyện Thủy Nguyên, Thành Phố Hải Phòng.

**HAI BÊN ĐỒNG Ý THỰC HIỆN VIỆC CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT THEO CÁC THOẢ THUẬN SAU ĐÂY:**

**ĐIỀU 1: QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT CHUYỂN NHƯỢNG**

\*Bên A đồng ý chuyển nhượng, Bên B đồng ý nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất có diện tích: **100 m<sup>2</sup>** ( *Một trăm mét vuông*), thời hạn sử dụng lâu dài, thuộc thửa đất số: Lô 53, tờ bản đồ số 05, tại địa chỉ thửa đất: Thôn Trại Kênh, Xã Kênh Giang, huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng.

- Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất:

Nhà.....Cấp 3.....

- Cấp nhà: .....3.....Kết cấu nhà.....Bê tông cốt thép Số tầng.....1,5.....

- Tổng diện tích xây dựng nhà:.....70....m<sup>2</sup>, Tổng diện tích sàn sử dụng: .50..m<sup>2</sup>.

**Giấy tờ chứng minh quyền sử dụng:** Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số **BL 184428.**, số vào sổ cấp GCN: **CH 00339** do Ủy ban nhân dân huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng cấp ngày 20/ 09/ 2012 cho chủ sử dụng là ông: Nguyễn Tiến Hùng và vợ là bà Hoàng Thị Huế.

**\* Hai bên nhất trí thông qua hợp đồng này nhằm đảm bảo về mặt pháp lý để chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng thửa đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nêu trên cho bên nhận chuyển nhượng.**

## **ĐIỀU 2: GIÁ CHUYỂN NHƯỢNG VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN**

**2.1.** Giá chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất ghi tại Điều 1 của Hợp đồng được hai bên thỏa thuận là:

- Bằng số: 350.000.000 đồng
- Bằng chữ: Ba trăm năm mươi triệu đồng - tiền Ngân hàng nhà nước Việt Nam.

**2.2.** Phương thức thanh toán: Đã thanh toán xong.

- Thanh toán bằng tiền mặt; ĐVN
- Khi ký kết hợp đồng này hai bên khẳng định: Bên B đã trả đủ tiền, đã nhận bàn giao thửa đất chuyển nhượng. Bên A đã nhận đủ tiền và bàn giao thửa đất chuyển nhượng.

## **ĐIỀU 3: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA MỖI BÊN**

### **3.1 Bên A có quyền và nghĩa vụ sau:**

- Nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do bên B trả;
- Chuyển giao cho bên B đúng, đầy đủ thửa đất và giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất chuyển nhượng ghi tại Điều 1 của Hợp đồng này;
- Tạo điều kiện để bên B hoàn tất thủ tục chuyển quyền và đăng ký sử dụng thửa đất nêu trên theo quy định của Pháp luật.

### **3.2 Bên B có quyền và nghĩa vụ sau:**

- Nhận bàn giao thửa đất và giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất chuyển nhượng từ bên A;
- Trả đủ tiền và đúng phương thức thanh toán đã thỏa thuận cho bên A;
- Nộp lệ phí chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;
- Nộp các khoản thuế, lệ phí trước bạ đăng ký quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của Pháp luật;
- Đăng ký quyền sử dụng thửa đất nêu trên tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật;

## **ĐIỀU 4: THỜI ĐIỂM CHUYỂN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT**

Bên B trở thành chủ sử dụng, có quyền, nghĩa vụ về thửa đất ghi tại Điều 1 của hợp đồng này kể từ khi hoàn tất việc đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền.

## **ĐIỀU 5: PHƯƠNG THỨC GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG**

Trong quá trình thực hiện hợp đồng này, nếu phát sinh tranh chấp, các bên cùng nhau thương lượng giải quyết trên nguyên tắc tôn trọng quyền lợi của nhau, trong trường hợp không tự giải quyết được thì một trong hai bên có quyền khởi kiện để tòa án có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật.

## **ĐIỀU 6: CAM ĐOAN CỦA CÁC BÊN**

Bên A và Bên B chịu trách nhiệm trước pháp luật về những lời cam đoan sau đây:

### **6.1 Bên A cam đoan rằng:**

- Tại thời điểm giao kết Hợp đồng này thửa đất chuyển nhượng không bị ràng buộc hoặc hạn chế chuyển dịch bởi các việc: thế chấp, hứa bán, nhận đặt cọc, trao đổi, ràng buộc, cho thuê, cho mượn, kê khai làm vốn của doanh nghiệp hoặc ủy quyền cho người khác thực hiện các quyền của chủ sử dụng, thửa đất không có tranh chấp, không bị kê biên để bảo đảm thi hành án;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ghi tại Điều 1 của Hợp đồng này cấp cho bên A là bản chính duy nhất;

- Những thông tin về nhân thân, về thửa đất đã ghi trong hợp đồng này là đúng sự thật;

- Thửa đất thuộc trường hợp được chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật;

### **6.2 Bên B cam đoan rằng:**

- Bên B đã xem xét kỹ, biết rõ nguồn gốc, thực trạng, ranh giới về thửa đất nêu tại Điều 1 của hợp đồng này và các giấy tờ về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;

- Những thông tin về nhân thân đã ghi trong hợp đồng này là đúng sự thật;

### **6.3 Hai bên cùng cam đoan rằng:**

- Các giấy tờ về căn cước và địa chỉ ghi trong hợp đồng là đúng của người tham gia ký kết hợp đồng này; Giấy tờ chứng minh quyền sở hữu/sử dụng của tài sản chuyển nhượng ghi tại Điều 1 của Hợp đồng này là bản chính duy nhất có giá trị pháp lý. Nếu ai (bên nào) giả mạo giấy tờ, lừa dối ký kết Hợp đồng này gây thiệt hại cho bên kia thì người đó (bên đó) phải chịu bồi thường toàn bộ thiệt hại cho bên kia - bên bị thiệt hại.

- Việc lập và ký tên vào Hợp đồng này là hoàn toàn tự nguyện, trong lúc trạng thái tinh thần minh mẫn, sáng suốt, có khả năng nhận thức, không ai bị Tòa án tuyên bố mất năng lực hành vi dân sự, bị hạn chế năng lực hành vi dân sự, không bị ai bắt buộc, không bị ai đe dọa, cưỡng ép, lừa dối và cũng không nhằm trốn tránh bất kỳ nghĩa vụ pháp lý nào.

- Thực hiện đúng và đầy đủ các thỏa thuận đã ghi trong hợp đồng này.

### **ĐIỀU 7: CÁC ĐIỀU KHOẢN KHÁC**

- Hợp đồng này có hiệu lực kể từ khi được UBND xã, tt chứng nhận.  
- Mọi sửa đổi, bổ sung hoặc hủy bỏ các điều khoản đã thoả thuận trong hợp đồng này phải được hai bên thoả thuận lập thành văn bản và được UBND xã, tt chứng nhận.

- Hiệu lực của từng điều khoản của Hợp đồng này mang tính độc lập. Việc một vài điều khoản vô hiệu không làm ảnh hưởng đến hiệu lực của các điều khoản còn lại của Hợp đồng trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

- Những nội dung chưa được hai bên thoả thuận trong hợp đồng này sẽ được thực hiện theo quy định của Pháp luật hiện hành.

Sau khi hai bên đã đọc lại hợp đồng này, hai bên đều nhất trí với các điều khoản đã thoả thuận trong hợp đồng và từng người đã tự tay ký tên vào từng trang của hợp đồng này trước sự chứng kiến của Chủ tịch/Phó Chủ Tịch xã.  
tt/.

**BÊN CHUYÊN NHƯỢNG**  
(BÊN A)

**BÊN NHẬN CHUYÊN NHƯỢNG**  
(BÊN B)

  
Hoàng Thị Ngọc

  
Nguyễn Văn Hùng

  
Nguyễn Đức Anh

## CHỨNG THỰC CỦA UBND XÃ KÊNH GIANG

Tôi: LÊ XUÂN NGHỊ - Phó chủ tịch UBND xã Kênh Giang chứng nhận:

Ông NGUYỄN TIẾN HÙNG và vợ bà HOÀNG THỊ HUẾ có căn cước, địa chỉ ghi trong Hợp đồng là MỘT BÊN – BÊN CHUYỂN NHƯỢNG (BÊN A);

Ông: NGUYỄN ĐỨC ANH có căn cước, địa chỉ ghi trong Hợp đồng là MỘT BÊN – BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG (BÊN B).

Các bên đã tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng và cam đoan chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung hợp đồng;

Tại thời điểm chứng thực, các bên giao kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự phù hợp pháp luật.

Nội dung thỏa thuận của các bên trong hợp đồng phù hợp với pháp, đạo đức xã hội.

Ngày 20. tháng 4. năm 2015., tại trụ sở UBND xã Kênh Giang sau khi đã tự đọc lại hợp đồng, được UBND xã, tt giải thích quyền và nghĩa vụ của các bên trong việc ủy quyền và được ủy quyền quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật; Hai bên khẳng định nội dung thỏa thuận đã ghi trong hợp đồng là đúng sự thật từng người đã tự tay ký tên vào hợp đồng này, trước mặt tôi.

Hợp đồng này có ba (03) bản chính, mỗi bản gồm (05) trang, gửi cơ quan đăng ký quyền sử dụng đất một (01) bản chính, gửi Cơ quan thuế một (01) bản chính, lưu tại UBND xã Kênh Giang một (01) bản chính.

Kênh Giang, ngày 20. tháng 4. năm 2015

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ KÊNH GIANG**



PHÓ CHỦ TỊCH  
*Lê Xuân Nghị*

Số hợp đồng: 16/2015.

Quyển số: 01/2015. TP/CT-SCT/HĐGD.



**HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT  
QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT**

*Hôm nay, ngày 15 tháng 02 năm 2015, chúng tôi gồm:*

**BÊN CHUYỂN NHƯỢNG: (GỌI TẮT LÀ BÊN A)**

Ông **NGUYỄN VIỆT TRUNG** sinh năm 1976, mang Chứng minh nhân dân số 030987169 do Công an Hải Phòng cấp ngày 07/ 09/ 1993 và vợ là bà **NGUYỄN THỊ CẨM VÂN** sinh năm 1980, mang Chứng minh nhân dân số 031160871 do Công an Hải Phòng cấp ngày 11/ 06/ 1998 cùng đăng ký thường trú tại Xã Kênh Giang, Huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng.

**BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG: (GỌI TẮT LÀ BÊN B)**

Ông **VŨ VĂN PHÚ** sinh năm 1974, mang Chứng minh nhân dân số 100589470 do Công an Quảng Ninh, cấp ngày 01/ 07/ 2013. và vợ là bà :

**MẠC THỊ TÂM** sinh năm 1978, mang Chứng minh nhân dân số 100673174 do Công an Quảng Ninh, cấp ngày 18/ 12/ 2009, cùng đăng ký thường trú tại :

Phường Cao Xanh, Thành Phố Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh.

**HAI BÊN ĐỒNG Ý THỰC HIỆN VIỆC CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT THEO CÁC THỎA THUẬN SAU ĐÂY:**

**ĐIỀU 1: QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT CHUYỂN NHƯỢNG**

\*Bên A đồng ý chuyển nhượng, Bên B đồng ý nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất có diện tích: **126 m<sup>2</sup>** ( *Một trăm hai sáu mét vuông*), thời hạn sử dụng lâu dài, thuộc thửa đất số: Lô số 02 , tờ bản đồ số 04, tại địa chỉ thửa đất: Khu Ngõ Ông Kiếm, Xã Kênh Giang, huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng.

- Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất:

Nhà.....0.....:

- Cấp nhà: .....0.....Kết cấu nhà.....0.....Số tầng.....0.....

- Tổng diện tích xây dựng nhà:..0...m<sup>2</sup>, Tổng diện tích sàn sử dụng: ...0..m<sup>2</sup>.

**Giấy tờ chứng minh quyền sử dụng:** Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số **BU 478796.**, số vào sổ cấp GCN : **CH 00566** do Ủy ban nhân dân huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng cấp ngày 15/ 10/ 2014 cho chủ sử dụng là ông Nguyễn Việt Trung và bà Nguyễn Thị Cẩm Vân

*\* Hai bên nhất trí thông qua hợp đồng này nhằm đảm bảo về mặt pháp lý để chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng thửa đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nêu trên cho bên nhận chuyển nhượng.*

**ĐIỀU 2: GIÁ CHUYỂN NHƯỢNG VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN**

**2.1.** Giá chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất ghi tại Điều 1 của Hợp đồng được hai bên thỏa thuận là:

- Bằng số: **126.000.000 đồng**
- Bằng chữ: Một trăm hai mươi sáu triệu đồng - tiền Ngân hàng nhà nước Việt Nam.

**2.2.** Phương thức thanh toán: Đã thanh toán xong.

- Thanh toán bằng tiền mặt; ĐVN
- Khi ký kết hợp đồng này hai bên khẳng định: Bên B đã trả đủ tiền, đã nhận bàn giao thửa đất chuyển nhượng. Bên A đã nhận đủ tiền và bàn giao thửa đất chuyển nhượng.

**ĐIỀU 3: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA MỖI BÊN**

**3.1 Bên A có quyền và nghĩa vụ sau:**

- Nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do bên B trả;
- Chuyển giao cho bên B đúng, đầy đủ thửa đất và giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất chuyển nhượng ghi tại Điều 1 của Hợp đồng này;
- Tạo điều kiện để bên B hoàn tất thủ tục chuyển quyền và đăng ký sử dụng thửa đất nêu trên theo quy định của Pháp luật.

**3.2 Bên B có quyền và nghĩa vụ sau:**

- Nhận bàn giao thửa đất và giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất chuyển nhượng từ bên A;
- Trả đủ tiền và đúng phương thức thanh toán đã thỏa thuận cho bên A;
- Nộp lệ phí chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;
- Nộp các khoản thuế, lệ phí trước bạ đăng ký quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của Pháp luật;
- Đăng ký quyền sử dụng thửa đất nêu trên tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật;

**ĐIỀU 4: THỜI ĐIỂM CHUYỂN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT**

Bên B trở thành chủ sử dụng, có quyền, nghĩa vụ về thửa đất ghi tại Điều 1 của hợp đồng này kể từ khi hoàn tất việc đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền.

#### **ĐIỀU 5: PHƯƠNG THỨC GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG**

Trong quá trình thực hiện hợp đồng này, nếu phát sinh tranh chấp, các bên cùng nhau thương lượng giải quyết trên nguyên tắc tôn trọng quyền lợi của nhau, trong trường hợp không tự giải quyết được thì một trong hai bên có quyền khởi kiện để tòa án có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật.

#### **ĐIỀU 6: CAM ĐOAN CỦA CÁC BÊN**

Bên A và Bên B chịu trách nhiệm trước pháp luật về những lời cam đoan sau đây:

##### **6.1 Bên A cam đoan rằng:**

- Tại thời điểm giao kết Hợp đồng này thửa đất chuyển nhượng không bị ràng buộc hoặc hạn chế chuyển dịch bởi các việc: thế chấp, hứa bán, nhận đặt cọc, trao đổi, tặng cho, cho thuê, cho mượn, kê khai lâm vốn của doanh nghiệp hoặc ủy quyền cho người khác thực hiện các quyền của chủ sử dụng, thửa đất không có tranh chấp, không bị kê biên để bảo đảm thi hành án;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ghi tại Điều 1 của Hợp đồng này cấp cho bên A là bản chính duy nhất;

- Những thông tin về nhân thân, về thửa đất đã ghi trong hợp đồng này là đúng sự thật;

- Thửa đất thuộc trường hợp được chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật;

##### **6.2 Bên B cam đoan rằng:**

- Bên B đã xem xét kỹ, biết rõ nguồn gốc, thực trạng, ranh giới về thửa đất nêu tại Điều 1 của hợp đồng này và các giấy tờ về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;

- Những thông tin về nhân thân đã ghi trong hợp đồng này là đúng sự thật;

##### **6.3 Hai bên cùng cam đoan rằng:**

- Các giấy tờ về căn cước và địa chỉ ghi trong hợp đồng là đúng của người tham gia ký kết hợp đồng này; Giấy tờ chứng minh quyền sở hữu/sử dụng của tài sản chuyển nhượng ghi tại Điều 1 của Hợp đồng này là bản chính duy nhất có giá trị pháp lý. Nếu ai (bên nào) giả mạo giấy tờ, lừa dối ký kết Hợp đồng này gây thiệt hại cho bên kia thì người đó (bên đó) phải chịu bồi thường toàn bộ thiệt hại cho bên kia - bên bị thiệt hại.

- Việc lập và ký tên vào Hợp đồng này là hoàn toàn tự nguyện, trong lúc trạng thái tinh thần minh mẫn, sáng suốt, có khả năng nhận thức, không ai bị Tòa án tuyên bố mất năng lực hành vi dân sự, bị hạn chế năng lực hành vi dân sự, không bị ai bắt

buộc, không bị ai đe dọa, cưỡng ép, lừa dối và cũng không nhằm trốn tránh bất kỳ nghĩa vụ pháp lý nào.

- Thực hiện đúng và đầy đủ các thỏa thuận đã ghi trong hợp đồng này.

**ĐIỀU 7: CÁC ĐIỀU KHOẢN KHÁC**

- Hợp đồng này có hiệu lực kể từ khi được UBND xã, tt chứng nhận.


- Mọi sửa đổi, bổ sung hoặc hủy bỏ các điều khoản đã thỏa thuận trong hợp đồng này phải được hai bên thỏa thuận lập thành văn bản và được UBND xã, tt chứng nhận.

- Hiệu lực của từng điều khoản của Hợp đồng này mang tính độc lập. Việc một vài điều khoản vô hiệu không làm ảnh hưởng đến hiệu lực của các điều khoản còn lại của Hợp đồng trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

- Những nội dung chưa được hai bên thỏa thuận trong hợp đồng này sẽ được thực hiện theo quy định của Pháp luật hiện hành.

Sau khi hai bên đã đọc lại hợp đồng này, hai bên đều nhất trí với các điều khoản đã thỏa thuận trong hợp đồng và từng người đã tự tay ký tên vào từng trang của hợp đồng này trước sự chứng kiến của Chủ tịch/Phó Chủ Tịch xã, tt./.

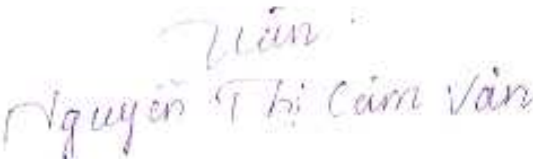
BÊN CHUYỂN NHƯỢNG  
(BÊN A)

  
Nguyễn Việt Trung

BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG  
(BÊN B)

  
Vũ Văn Phú

  
Mạc Thị Phạm

  
Nguyễn Thị Cẩm Vân

### CHỨNG THỰC CỦA UBND XÃ KÊNH GIANG

Tôi: NGUYỄN THỊ MẾN - Phó chủ tịch UBND xã Kênh Giang chứng nhận:  
Ông NGUYỄN VIỆT TRUNG và vợ là NGUYỄN THỊ CẨM VÂN có căn cước, địa chỉ ghi trong Hợp đồng là MỘT BÊN - BÊN CHUYỂN NHƯỢNG (BÊN A).

Ông VŨ VĂN PHÚ và vợ là MẠC THỊ TÂM có căn cước, địa chỉ ghi trong Hợp đồng là MỘT BÊN - BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG (BÊN B).

Các bên đã tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng và cam đoan chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung hợp đồng;

Tại thời điểm chứng thực, các bên giao kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự phù hợp pháp luật.

Nội dung thỏa thuận của các bên trong hợp đồng phù hợp với pháp, đạo đức xã hội.

Ngày 12 tháng 02 năm 2015 tại trụ sở UBND xã Kênh Giang sau khi đã tự đọc lại hợp đồng, được UBND xã, tư giải thích quyền và nghĩa vụ của các bên trong việc ủy quyền và được ủy quyền quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật; Hai bên khẳng định nội dung thỏa thuận đã ghi trong hợp đồng là đúng sự thật từng người đã tự tay ký tên vào hợp đồng này, trước mặt tôi.

Hợp đồng này có bốn (04) bản chính, mỗi bản gồm (05) trang, giao mỗi bên giữ một (01) bản chính, gửi cơ quan đăng ký quyền sử dụng đất một (01) bản chính, lưu tại UBND xã Kênh Giang một (01) bản chính.

Kênh Giang, ngày 12... tháng 02 năm 2015

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ KÊNH GIANG



PHÓ CHỦ TỊCH  
Nguyễn Thị Mến

Số hợp đồng: 07/ 2015 .

Quyển số: 01/2014 TP/CT-SCTHGD.

Số 04 (12/1/2015)

**HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT  
QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT**

Hôm nay, ngày 11 tháng 01 năm 2015, chúng tôi gồm:

**BÊN CHUYỂN NHƯỢNG:** (GỌI TẮT LÀ BÊN A)

Ông **TRẦN VĂN MINH**, sinh năm 1955, mang Chứng minh nhân dân số 031951719 do Công an Hải Phòng cấp ngày 07/9/2012, và vợ là bà **NGUYỄN THỊ BA**, sinh năm 1949, mang Chứng minh nhân dân số 030377044 do Công an Hải Phòng cấp ngày 07/12/1978, cùng đăng ký thường trú tại Hòa Bình, Huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng.

**BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG:** (GỌI TẮT LÀ BÊN B)

Ông **TRẦN VĂN NHỎ**, sinh năm 1960, mang Chứng minh nhân dân số 030364805 do Công an Hải Phòng, cấp ngày 15/12/2008, và vợ là bà :

**TRẦN THỊ THÀNH**, sinh năm 1957, mang Chứng minh nhân dân số 030369662 do Công an Hải Phòng, cấp ngày 25/10/2002, cùng đăng ký thường trú tại : Thôn 9 xã Hòa Bình, huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng.

HAI BÊN ĐỒNG Ý THỰC HIỆN VIỆC CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT THEO CÁC THỎA THUẬN SAU ĐÂY:

**ĐIỀU 1:** QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT CHUYỂN NHƯỢNG

\*Bên A đồng ý chuyển nhượng, Bên B đồng ý nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất có diện tích: **53 m<sup>2</sup>** ( Năm mươi ba mét vuông), thời hạn sử dụng lâu dài, thuộc thửa đất số: 736/2 , tờ bản đồ số 03, địa chỉ thửa đất: xã Hòa Bình, huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng.

- Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất:

Nhà.....0.....:

- Cấp nhà: .....0.....Kết cấu nhà.....0.....Số tầng.....0.....

- Tổng diện tích xây dựng nhà...0...m<sup>2</sup>, Tổng diện tích sàn sử dụng: ...0...m<sup>2</sup>.

**Giấy tờ chứng minh quyền sử dụng:** Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số **BU 478178**, số vào sổ cấp GCN : **CH 00846** do Ủy ban nhân dân huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng cấp ngày 29/8/2014 cho chủ sử dụng là ông Trần Văn Minh và bà Nguyễn Thị Ba.

*\* Hai bên nhất trí thông qua hợp đồng này nhằm đảm bảo về mặt pháp lý chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng thửa đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nêu trên cho bên nhận chuyển nhượng.*

## **ĐIỀU 2: GIÁ CHUYỂN NHƯỢNG VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN**

2.1. Giá chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất ghi tại Điều 1 của Hợp đồng được hai bên thỏa thuận là:

- Bằng số: **21,200.000 đồng**

- Bằng chữ: Hai một triệu hai trăm nghìn đồng chẵn- **tiền Ngân hàng nhà nước Việt Nam.**

2.2. Phương thức thanh toán: Đã thanh toán xong.

- Thanh toán bằng tiền mặt; ĐVN

- Khi ký kết hợp đồng này hai bên khẳng định: Bên B đã trả đủ tiền, đã nhận bàn giao thửa đất chuyển nhượng. Bên A đã nhận đủ tiền và bàn giao thửa đất chuyển nhượng.

## **ĐIỀU 3: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA MỖI BÊN**

### **3.1 Bên A có quyền và nghĩa vụ sau:**

- Nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do bên B trả;

- Chuyển giao cho bên B đúng, đầy đủ thửa đất và giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất chuyển nhượng ghi tại Điều 1 của Hợp đồng này;

- Tạo điều kiện để bên B hoàn tất thủ tục chuyển quyền và đăng ký sử dụng thửa đất nêu trên theo quy định của Pháp luật.

### **3.2 Bên B có quyền và nghĩa vụ sau:**

- Nhận bàn giao thửa đất và giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất chuyển nhượng từ bên A;

- Trả đủ tiền và đúng phương thức thanh toán đã thỏa thuận cho bên A;

- Nộp lệ phí chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;

- Nộp các khoản thuế, lệ phí trước bạ đăng ký quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của Pháp luật;

- Đăng ký quyền sử dụng thửa đất nêu trên tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật;

## **ĐIỀU 4: THỜI ĐIỂM CHUYỂN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT**

Bên B trở thành chủ sử dụng, có quyền, nghĩa vụ về thửa đất ghi tại Điều 1 của hợp đồng này kể từ khi hoàn tất việc đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền.

#### **ĐIỀU 5: PHƯƠNG THỨC GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG**

Trong quá trình thực hiện hợp đồng này, nếu phát sinh tranh chấp, các bên cùng nhau thương lượng giải quyết trên nguyên tắc tôn trọng quyền lợi của nhau, trong trường hợp không tự giải quyết được thì một trong hai bên có quyền khởi kiện đề tòa án có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật.

#### **ĐIỀU 6: CAM ĐOAN CỦA CÁC BÊN**

Bên A và Bên B chịu trách nhiệm trước pháp luật về những lời cam đoan sau đây:

##### **6.1 Bên A cam đoan rằng:**

- Tại thời điểm giao kết Hợp đồng này thửa đất chuyển nhượng không bị ràng buộc hoặc hạn chế chuyển dịch bởi các việc: thế chấp, hứa bán, nhận đặt cọc, trao đổi, tặng cho, cho thuê, cho mượn, kê khai làm vốn của doanh nghiệp hoặc ủy quyền cho người khác thực hiện các quyền của chủ sử dụng, thửa đất không có tranh chấp, không bị kê biên để bảo đảm thi hành án;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ghi tại Điều 1 của Hợp đồng này cấp cho bên A là bản chính duy nhất;

- Những thông tin về nhân thân, về thửa đất đã ghi trong hợp đồng này là đúng sự thật;

- Thửa đất thuộc trường hợp được chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật;

##### **6.2 Bên B cam đoan rằng:**

- Bên B đã xem xét kỹ, biết rõ nguồn gốc, thực trạng, ranh giới về thửa đất nêu tại Điều 1 của hợp đồng này và các giấy tờ về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;

- Những thông tin về nhân thân đã ghi trong hợp đồng này là đúng sự thật;

##### **6.3 Hai bên cùng cam đoan rằng:**

- Các giấy tờ về căn cước và địa chỉ ghi trong hợp đồng là đúng của người tham gia ký kết hợp đồng này; Giấy tờ chứng minh quyền sở hữu/sử dụng của tài sản chuyển nhượng ghi tại Điều 1 của Hợp đồng này là bản chính duy nhất có giá trị pháp lý. Nếu ai (bên nào) giả mạo giấy tờ, lừa dối ký kết Hợp đồng này gây thiệt hại cho bên kia thì người đó (bên đó) phải chịu bồi thường toàn bộ thiệt hại cho bên kia

- bên bị thiệt hại.

- Việc lập và ký tên vào Hợp đồng này là hoàn toàn tự nguyện, trong lúc trạng thái tinh thần minh mẫn, sáng suốt, có khả năng nhận thức, không ai bị Tòa án tuyên bố mất năng lực hành vi dân sự, bị hạn chế năng lực hành vi dân sự; không bị ai bắt



buộc, không bị ai đe dọa, cưỡng ép, lừa dối và cũng không nhằm trốn tránh nghĩa vụ pháp lý nào.

- Thực hiện đúng và đầy đủ các thỏa thuận đã ghi trong hợp đồng này.

**ĐIỀU 7: CÁC ĐIỀU KHOẢN KHÁC**

- Hợp đồng này có hiệu lực kể từ khi được UBND xã, tt chứng nhận.

- Mọi sửa đổi, bổ sung hoặc hủy bỏ các điều khoản đã thỏa thuận trong hợp đồng này phải được hai bên thỏa thuận lập thành văn bản và được UBND xã, tt chứng nhận.

- Hiệu lực của từng điều khoản của Hợp đồng này mang tính độc lập. Việc một vài điều khoản vô hiệu không làm ảnh hưởng đến hiệu lực của các điều khoản còn lại của Hợp đồng trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

- Những nội dung chưa được hai bên thỏa thuận trong hợp đồng này sẽ được thực hiện theo quy định của Pháp luật hiện hành.

Sau khi hai bên đã đọc lại hợp đồng này, hai bên đều nhất trí với các điều khoản đã thỏa thuận trong hợp đồng và từng người đã tự tay ký tên vào từng trang của hợp đồng này trước sự chứng kiến của Chủ tịch/Phó Chủ Tịch xã, tt./.

**BÊN CHUYÊN NHƯỢNG**

(BÊN A)

*Minh  
Trần Văn Minh*

*(Nguyễn Thị Ngọc?  
Trần Văn Minh)*

**BÊN NHẬN CHUYÊN NHƯỢNG**

(BÊN B)

*Thánh  
Erôn Thị Thánh*

*nhỏ?  
Trần Văn Nhỏ*

*Nguyễn  
Thị  
Ba*

*(Nguyễn Thị Ngọc?  
Nguyễn Thị Ba)*

## CHỨNG THỰC CỦA UBND XÃ HÒA BÌNH

Tôi: *Nguyễn Duy Xuyên* - Phó chủ tịch UBND xã Hòa Bình chứng nhận:  
Ông Trần Văn Minh và vợ là Nguyễn Thị Ba có căn cước, địa chỉ ghi trong  
Hợp đồng là MỘT BÊN – BÊN CHUYỂN NHƯỢNG (BÊN A);

Ông Trần Văn Nhỏ và vợ là Trần Thị Thành có căn cước, địa chỉ ghi trong  
Hợp đồng là MỘT BÊN – BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG (BÊN B).

Các bên đã tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng và cam đoan chịu trách  
nhiệm trước pháp luật về nội dung hợp đồng;

Tại thời điểm chứng thực, các bên giao kết hợp đồng có năng lực hành vi dân  
sự phù hợp pháp luật.

Nội dung thỏa thuận của các bên trong hợp đồng phù hợp với pháp, đạo đức  
xã hội.

Ngày *10* tháng *01* năm *2015*, tại trụ sở UBND xã Hòa Bình sau khi đã tự đọc lại  
hợp đồng, được UBND xã, tt giải thích quyền và nghĩa vụ của các bên trong việc ủy  
quyền và được ủy quyền quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật; Hai bên  
khẳng định nội dung thỏa thuận đã ghi trong hợp đồng là đúng sự thật từng người đã  
tự tay ký tên vào hợp đồng này, trước mặt tôi.

Hợp đồng này có ba (03) bản chính, mỗi bản gồm (05) trang, gửi cơ quan  
đăng ký quyền sử dụng đất một (01) bản chính, gửi Cơ quan thuế một (01) bản  
chính, lưu tại UBND xã Hòa Bình một (01) bản chính.

*Hòa Bình*, ngày *10* tháng *01* năm *2015*

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ HÒA BÌNH**

  
*Nguyễn Duy Xuyên*

Số hợp đồng: *01*.....

Quyển số: *01*/2015. TP/CT-SCT/HĐGD.

Số 07 (20/01/2015)

**HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT  
QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIÊN VỚI ĐẤT**

Hôm nay, ngày tháng năm 2015, chúng tôi gồm:

**BÊN CHUYỂN NHƯỢNG: (GỌI TẮT LÀ BÊN A)**

Ông **TRẦN VĂN MINH** sinh năm **1955**, mang Chứng minh nhân dân số 031951719 do Công an cấp ngày 07/9/2012 và vợ là bà **NGUYỄN THỊ BA** sinh năm 1949 mang Chứng minh nhân dân số 030377044 do Công an Hải Phòng cấp ngày ..... cùng đăng ký thường trú tại xã Hòa Bình, huyện Thủy Nguyên, Hải Phòng.

**BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG: (GỌI TẮT LÀ BÊN B)**

Ông **TRẦN VĂN HÙNG** sinh năm **1985**, mang Chứng minh nhân dân số 031085000249 do Công an cấp ngày 06/8/2014 và vợ là bà **LƯƠNG THỊ LỰA** sinh năm 1987 mang Chứng minh nhân dân số 031458350 do Công an Hải Phòng cấp ngày ..... cùng đăng ký thường trú tại xã Hòa Bình, huyện Thủy Nguyên, Hải Phòng.

HAI BÊN ĐỒNG Ý THỰC HIỆN VIỆC CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT THEO CÁC THỎA THUẬN SAU ĐÂY:

**ĐIỀU 1: QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIÊN VỚI ĐẤT CHUYỂN NHƯỢNG**

\*Bên A đồng ý chuyển nhượng, Bên B đồng ý nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất có diện tích **127/396m<sup>2</sup>** (Một trăm hai bảy mét vuông), thời hạn sử dụng lâu dài, thuộc thửa đất số 736 tờ bản đồ số 03, tại địa chỉ thửa đất: Thôn 8, xã Hòa Bình, huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng.

- Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất: Đất trống

Nhà.....:

- Cấp nhà: .....Kết cấu nhà.....Số tầng.....

- Tổng diện tích xây dựng nhà:.....m<sup>2</sup>, Tổng diện tích sàn sử dụng: .....m<sup>2</sup>.

**Giấy tờ chứng minh quyền sử dụng:** Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BU478973 số vào sổ cấp

*Nguyễn Thị Ba*

*Hùng*



GCN CH00882 do Ủy ban nhân dân huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng cấp ngày 13/11/2014 cho chủ sử dụng là ông **Trần Văn Minh** vợ là bà **Nguyễn Thị Ba**

*\* Hai bên nhất trí thông qua hợp đồng này nhằm đảm bảo về mặt pháp lý để chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng thửa đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nêu trên cho bên nhận chuyển nhượng.*

**ĐIỀU 2: GIÁ CHUYỂN NHƯỢNG VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN**

2.1. Giá chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất ghi tại Điều 1 của Hợp đồng được hai bên thỏa thuận là:

- Bằng số: **50.800.000 đồng**

- Bằng chữ: Năm mươi triệu, tám trăm ngàn đồng chẵn - tiền Ngân hàng nhà nước Việt Nam.

2.2. Phương thức thanh toán:

- Thanh toán bằng tiền mặt;

- Khi ký kết hợp đồng này hai bên khẳng định: Bên B đã trả đủ tiền, đã nhận bàn giao thửa đất chuyển nhượng. Bên A đã nhận đủ tiền và bàn giao thửa đất chuyển nhượng.

**ĐIỀU 3: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA MỖI BÊN**

**3.1 Bên A có quyền và nghĩa vụ sau:**

- Nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do bên B trả;

- Chuyển giao cho bên B đúng, đầy đủ thửa đất và giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất chuyển nhượng ghi tại Điều 1 của Hợp đồng này;

- Tạo điều kiện để bên B hoàn tất thủ tục chuyển quyền và đăng ký sử dụng thửa đất nêu trên theo quy định của Pháp luật.

**3.2 Bên B có quyền và nghĩa vụ sau:**

- Nhận bàn giao thửa đất và giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất chuyển nhượng từ bên A;

- Trả đủ tiền và đúng phương thức thanh toán đã thỏa thuận cho bên A;

- Nộp lệ phí chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;

- Nộp các khoản thuế, lệ phí trước bạ đăng ký quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của Pháp luật;

Mười . Ba

2

Huy

- Đăng ký quyền sử dụng thửa đất nêu trên tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật;

**ĐIỀU 4: THỜI ĐIỂM CHUYỂN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT**

Bên B trở thành chủ sử dụng, có quyền, nghĩa vụ về thửa đất ghi tại Điều 1 của hợp đồng này kể từ khi hoàn tất việc đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền.

**ĐIỀU 5: PHƯƠNG THỨC GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG**

Trong quá trình thực hiện hợp đồng này, nếu phát sinh tranh chấp, các bên cùng nhau thương lượng giải quyết trên nguyên tắc tôn trọng quyền lợi của nhau, trong trường hợp không tự giải quyết được thì một trong hai bên có quyền khởi kiện để tòa án có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật.

**ĐIỀU 6: CAM ĐOAN CỦA CÁC BÊN**

Bên A và Bên B chịu trách nhiệm trước pháp luật về những lời cam đoan sau đây:

**6.1 Bên A cam đoan rằng:**

- Tại thời điểm giao kết Hợp đồng này thửa đất chuyển nhượng không bị ràng buộc hoặc hạn chế chuyển dịch bởi các việc: thế chấp, hứa bán, nhận đặt cọc, trao đổi, tặng cho, cho thuê, cho mượn, kê khai làm vốn của doanh nghiệp hoặc ủy quyền cho người khác thực hiện các quyền của chủ sử dụng, thửa đất không có tranh chấp, không bị kê biên để bảo đảm thi hành án;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ghi tại Điều 1 của Hợp đồng này cấp cho bên A là bản chính duy nhất;

- Những thông tin về nhân thân, về thửa đất đã ghi trong hợp đồng này là đúng sự thật;

- Thửa đất thuộc trường hợp được chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật;

**6.2 Bên B cam đoan rằng:**

- Bên B đã xem xét kỹ, biết rõ nguồn gốc, thực trạng, ranh giới về thửa đất nêu tại Điều 1 của hợp đồng này và các giấy tờ về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;

- Những thông tin về nhân thân đã ghi trong hợp đồng này là đúng sự thật;

**6.3 Hai bên cùng cam đoan rằng:**

- Các giấy tờ về căn cước và địa chỉ ghi trong hợp đồng là đúng của người tham gia ký kết hợp đồng này; Giấy tờ chứng minh quyền sở hữu/sử dụng của tài

Mười Ba

3

Hàng

sản chuyên nhượng ghi tại Điều 1 của Hợp đồng này là bán chính duy nhất có giá trị pháp lý. Nếu ai (bên nào) giả mạo giấy tờ, lừa dối ký kết Hợp đồng này gây thiệt hại cho bên kia thì người đó (bên đó) phải chịu bồi thường toàn bộ thiệt hại cho bên kia - bên bị thiệt hại.

- Việc lập và ký tên vào Hợp đồng này là hoàn toàn tự nguyện, trong lúc trạng thái tinh thần minh mẫn, sáng suốt, có khả năng nhận thức, không ai bị Tòa án tuyên bố mất năng lực hành vi dân sự, bị hạn chế năng lực hành vi dân sự; không bị ai bắt buộc, không bị ai đe dọa, cưỡng ép, lừa dối và cũng không nhằm trốn tránh bất kỳ nghĩa vụ pháp lý nào.

- Thực hiện đúng và đầy đủ các thỏa thuận đã ghi trong hợp đồng này.

#### **ĐIỀU 7: CÁC ĐIỀU KHOẢN KHÁC**

- Hợp đồng này có hiệu lực kể từ khi được UBND xã, tt chứng nhận.

- Mọi sửa đổi, bổ sung hoặc hủy bỏ các điều khoản đã thoả thuận trong hợp đồng này phải được hai bên thoả thuận lập thành văn bản và được UBND xã, tt chứng nhận.

- Hiệu lực của từng điều khoản của Hợp đồng này mang tính độc lập. Việc một vài điều khoản vô hiệu không làm ảnh hưởng đến hiệu lực của các điều khoản còn lại của Hợp đồng trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

- Những nội dung chưa được hai bên thoả thuận trong hợp đồng này sẽ được thực hiện theo quy định của Pháp luật hiện hành.

Sau khi hai bên đã đọc lại hợp đồng này, hai bên đều nhất trí với các điều khoản đã thoả thuận trong hợp đồng và từng người đã tự tay ký tên vào từng trang của hợp đồng này trước sự chứng kiến của Chủ tịch/Phó Chủ Tịch xã./.

**BÊN CHUYÊN NHƯỢNG**

(BÊN A)

*Phải*  
*Trần Văn Minh*  
*Nguyễn Thị Ba*

*(Người tạo phải công nhận)*

*(Người tạo phải là ba)*

4

**BÊN NHẬN CHUYÊN NHƯỢNG**

(BÊN B)

*HT*  
*Phan Văn Hùng*  
*Sua*  
*Luông Thị Sua*

## CHỨNG THỰC CỦA UBND XÃ HÒA BÌNH

Tôi: *Phan Văn Nặc* - Phó chủ tịch UBND xã Hòa Bình chứng thực:

Ông **Bùi Văn Chiêu** và vợ là **Bùi Thị Thuận** có căn cước, địa chỉ ghi trong Hợp đồng là MỘT BÊN – BÊN CHUYỂN NHƯỢNG (BÊN A);

Ông **Hoàng Văn Hoàn** và vợ là **Bùi Thị Thu Lan** có căn cước, địa chỉ ghi trong Hợp đồng là MỘT BÊN – BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG (BÊN B).

Các bên đã tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng và cam đoan chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung hợp đồng;

Tại thời điểm chứng thực, các bên giao kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự phù hợp pháp luật.

Nội dung thỏa thuận của các bên trong hợp đồng phù hợp với pháp, đạo đức xã hội.

Ngày 28 tháng 01 năm 2015, tại trụ sở UBND xã Hòa Bình sau khi đã tự đọc lại hợp đồng, được UBND xã, giải thích quyền và nghĩa vụ của các bên trong việc ủy quyền và được ủy quyền quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật; Hai bên khẳng định nội dung thỏa thuận đã ghi trong hợp đồng là đúng sự thật từng người đã tự tay ký tên vào hợp đồng này, trước mặt tôi.

Hợp đồng này có ba (03) bản chính, mỗi bản gồm (05) trang, gửi cơ quan đăng ký quyền sử dụng đất một (01) bản chính, gửi Cơ quan thuế một (01) bản chính, lưu tại UBND xã Hòa Bình một (01) bản chính.

*Hòa Bình, ngày 28 tháng 01 năm 2015*

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ HÒA BÌNH**



*Phó chủ tịch  
Phan Văn Nặc*

Số hợp đồng: *13*

Quyển số: 01 /2015. TP/CT-SCT/HDGD.

**CHỨNG NHẬN CỦA UBND XÃ NGŨ LÃO**

Tôi, *Hoàng Văn Đạt*..., Phó chủ tịch UBND xã Ngũ Lão chứng nhận:

Ông Nguyễn Văn Toàn và vợ là bà Đỗ Thị Vinh có căn cước, địa chỉ ghi trong Hợp đồng là **MỘT BÊN - BÊN CHUYÊN NHƯỢNG (BÊN A)**;

Ông Đinh Khắc Tuấn và vợ là Đinh Thị Vinh có căn cước, địa chỉ ghi trong Hợp đồng là **MỘT BÊN - BÊN NHẬN CHUYÊN NHƯỢNG (BÊN B)**.

Các bên đã tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng và cam đoan chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung hợp đồng.

Tại thời điểm công chứng, chứng thực, các bên giao kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự phù hợp pháp luật.

Nội dung thỏa thuận của các bên trong hợp đồng phù hợp với pháp, đạo đức xã hội.

Ngày *03* tháng *4* năm *2015* tại trụ sở UBND xã Ngũ Lão, sau khi đã tự đọc lại hợp đồng, được UBND xã Ngũ Lão giải thích quyền và nghĩa vụ của các bên trong việc ủy quyền và được ủy quyền quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật; Hai bên khẳng định nội dung thỏa thuận đã ghi trong hợp đồng là đúng sự thật từng người đã tự tay ký tên vào hợp đồng này, trước mặt tôi.

Hợp đồng này có bốn (04) bản chính, mỗi bản gồm (05) trang, giao mỗi bên giữ một (01) bản chính, gửi cơ quan đăng ký quyền sử dụng đất một (01) bản chính, lưu tại UBND xã Ngũ Lão một (01) bản chính.

Ngũ Lão, ngày *03* tháng *4* năm *2015*

**UBND NGŨ LÃO**



*Hoàng Văn Đạt*  
PHÓ CHỦ TỊCH  
*Hoàng Văn Đạt*

Số hợp đồng: *47*

Quyển số .../21/15 TP/CT-SCT/HBGD.



**HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT  
QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIÊN VỚI ĐẤT**

Hôm nay, ngày 18 tháng 5 năm 2015, chúng tôi gồm:

**BÊN CHUYỂN NHƯỢNG: (GỌI TẮT LÀ BÊN A)**

Ông **Nguyễn Văn Toán** sinh năm 1964, mang Chứng minh nhân dân số 030092398 do Công an TP.HP cấp ngày 14/4/2003 và vợ là **Đỗ Thị Vinh** sinh năm 1964 mang Chứng minh nhân dân số 030637601 do Công an TP.HP cấp ngày 05/12/2007 cùng đăng ký thường trú tại xã Ngũ Lão, huyện Thủy Nguyên, TP Hải Phòng

**BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG: (GỌI TẮT LÀ BÊN B)**

Ông **Lê Hồng Kông** sinh năm 1977, mang Chứng minh nhân dân 031002110 do Công an Hải phòng cấp ngày 22/8/1998 và vợ là: **Phạm Thị Bích Liên** sinh năm 1984, mang Chứng minh nhân dân số ..... do Công an Hải Phòng cấp ngày ....., cùng đăng ký thường trú tại P. Lương Khánh Thiện, Q. Ngô Quyền, TP Hải Phòng

HAI BÊN ĐỒNG Ý THỰC HIỆN VIỆC CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT THEO CÁC THỎA THUẬN SAU ĐÂY:

**ĐIỀU 1: QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIÊN VỚI ĐẤT CHUYỂN NHƯỢNG**

\*Bên A đồng ý chuyển nhượng, Bên B đồng ý nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất có diện tích 100m<sup>2</sup> (Một trăm mét vuông), thời hạn sử dụng lâu dài, thuộc thửa đất số 1485, tờ bản đồ số 02, tại địa chỉ thửa đất: xóm 8, xã Ngũ Lão, huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng.

- Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất:

Nhà: không có

- Cấp nhà: ..... Kết cấu nhà: ..... Số tầng: 0

- Tổng diện tích xây dựng nhà: 0m<sup>2</sup>, Tổng diện tích sàn sử dụng: 0m<sup>2</sup>.

**Giấy tờ chứng minh quyền sử dụng:** Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: AE 141456, số vào sổ cấp GCN: 00782/H/2006, do Ủy ban nhân dân huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng cấp ngày 07/7/2006, cho chủ sử dụng là ông **Nguyễn Văn Toán**

Hai bên nhất trí thông qua hợp đồng này nhằm đảm bảo về mặt pháp lý chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng thửa đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nêu trên cho bên nhận chuyển nhượng.

## **ĐIỀU 2: GIÁ CHUYỂN NHƯỢNG VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN**

2.1. Giá chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất ghi tại Điều 1 của Hợp đồng được hai bên thỏa thuận là:

- Bằng số: ... 8.500.000.000 ..... đồng
  - Bằng chữ: ... Tám ngàn năm triệu không ..... đồng
- tiền Ngân hàng nhà nước Việt Nam.

2.2. Phương thức thanh toán:

- Thanh toán bằng tiền mặt;
- Khi ký kết hợp đồng này hai bên khẳng định: Bên B đã trả đủ tiền, đã nhận bàn giao thửa đất chuyển nhượng. Bên A đã nhận đủ tiền và bàn giao thửa đất chuyển nhượng.

## **ĐIỀU 3: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA MỖI BÊN**

**3.1 Bên A có quyền và nghĩa vụ sau:**

- Nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do bên B trả;
- Chuyển giao cho bên B đúng, đầy đủ thửa đất và giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất chuyển nhượng ghi tại Điều 1 của Hợp đồng này;
- Tạo điều kiện để bên B hoàn tất thủ tục chuyển quyền và đăng ký sử dụng thửa đất nêu trên theo quy định của Pháp luật.

**3.2 Bên B có quyền và nghĩa vụ sau:**

- Nhận bàn giao thửa đất và giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất chuyển nhượng từ bên A;
- Trả đủ tiền và đúng phương thức thanh toán đã thỏa thuận cho bên A;
- Nộp lệ phí chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;
- Nộp các khoản thuế, lệ phí trước bạ đăng ký quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của Pháp luật;
- Đăng ký quyền sử dụng thửa đất nêu trên tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật;

## **ĐIỀU 4: THỜI ĐIỂM CHUYỂN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT**

Bên B trở thành chủ sử dụng, có quyền, nghĩa vụ về thửa đất ghi tại Điều 1 của Hợp đồng này kể từ khi hoàn tất việc đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền.

#### **ĐIỀU 5: PHƯƠNG THỨC GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG**

Trong quá trình thực hiện hợp đồng này, nếu phát sinh tranh chấp, các bên cùng nhau thương lượng giải quyết trên nguyên tắc tôn trọng quyền lợi của nhau, trong trường hợp không tự giải quyết được thì một trong hai bên có quyền khởi kiện để Tòa án có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật.

#### **ĐIỀU 6: CAM ĐOAN CỦA CÁC BÊN**

Bên A và Bên B chịu trách nhiệm trước pháp luật về những lời cam đoan sau đây:

##### **6.1 Bên A cam đoan rằng:**

- Tại thời điểm giao kết Hợp đồng này thửa đất chuyển nhượng không bị ràng buộc hoặc hạn chế chuyển dịch bởi các việc: thế chấp, hứa bán, nhận đặt cọc, trao đổi, tặng cho, cho thuê, cho mượn, kê khai làm vốn của doanh nghiệp hoặc ủy quyền cho người khác thực hiện các quyền của chủ sử dụng, thửa đất không có tranh chấp, không bị kê biên để bảo đảm thi hành án;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ghi tại Điều 1 của Hợp đồng này cấp cho bên A là bản chính duy nhất;

- Những thông tin về nhân thân, về thửa đất đã ghi trong hợp đồng này là đúng sự thật;

- Thửa đất thuộc trường hợp được chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật;

##### **6.2 Bên B cam đoan rằng:**

- Bên B đã xem xét kỹ, biết rõ nguồn gốc, thực trạng, ranh giới về thửa đất nêu tại Điều 1 của hợp đồng này và các giấy tờ về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;

- Những thông tin về nhân thân đã ghi trong hợp đồng này là đúng sự thật;

##### **6.3 Hai bên cùng cam đoan rằng:**

- Các giấy tờ về căn cước và địa chỉ ghi trong hợp đồng là đúng của người tham gia ký kết hợp đồng này; Giấy tờ chứng minh quyền sở hữu/sử dụng của tài sản chuyển nhượng ghi tại Điều 1 của Hợp đồng này là bản chính duy nhất có giá trị pháp lý. Nếu ai (bên nào) giả mạo giấy tờ, lừa dối ký kết Hợp đồng này gây thiệt hại cho bên kia thì người đó (bên đó) phải chịu bồi thường toàn bộ thiệt hại cho bên kia - bên bị thiệt hại.

- Việc lập và ký tên vào Hợp đồng này là hoàn toàn tự nguyện, trong lúc trạng thái tinh thần minh mẫn, sáng suốt, có khả năng nhận thức, không ai bị Tòa án tuyên bố mất năng lực hành vi dân sự, bị hạn chế năng lực hành vi dân sự, không bị ai bắt

buộc, không bị ai đe dọa, cưỡng ép, lừa dối và cũng không nhằm trốn tránh trách nhiệm vụ pháp lý nào.

- Thực hiện đúng và đầy đủ các thỏa thuận đã ghi trong hợp đồng này.

**ĐIỀU 7: CÁC ĐIỀU KHOẢN KHÁC**

- Hợp đồng này có hiệu lực kể từ khi được UBND xã, tt chứng nhận.

- Mọi sửa đổi, bổ sung hoặc hủy bỏ các điều khoản đã thỏa thuận trong hợp đồng này phải được hai bên thỏa thuận lập thành văn bản và được UBND xã, tt chứng nhận.

- Hiệu lực của từng điều khoản của Hợp đồng này mang tính độc lập. Việc một vài điều khoản vô hiệu không làm ảnh hưởng đến hiệu lực của các điều khoản còn lại của Hợp đồng trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

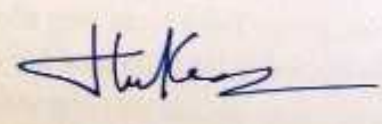
- Những nội dung chưa được hai bên thỏa thuận trong hợp đồng này sẽ được thực hiện theo quy định của Pháp luật hiện hành.

Sau khi hai bên đã đọc lại hợp đồng này, hai bên đều nhất trí với các điều khoản đã thỏa thuận trong hợp đồng và từng người đã tự tay ký tên vào từng trang của hợp đồng này trước sự chứng kiến của Chủ tịch/Phó Chủ Tịch xã, tt./.

BÊN CHUYỂN NHƯỢNG  
(BÊN A)

  
Nguyễn Văn Toán  
Đỗ Thị Vinh  
Vinh

BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG  
(BÊN B)

  
Lê Hải Kỳ

### CHỨNG NHẬN CỦA UBND XÃ NGŨ LÃO

Tôi: Hoàng Văn Đại, Phó chủ tịch UBND xã Ngũ Lão, chứng nhận:  
Ông Nguyễn Văn Toán và vợ là Đỗ Thị Vinh căn cước, địa chỉ ghi trong  
Hợp đồng là MỘT BÊN – BÊN CHUYỂN NHƯỢNG (BÊN A);  
Ông Lê Hồng Kông và vợ là Phạm Thị Bích Liên có căn cước, địa chỉ ghi trong  
Hợp đồng là MỘT BÊN – BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG (BÊN B).

Các bên đã tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng và cam đoan chịu trách  
nhiệm trước pháp luật về nội dung hợp đồng;

Tại thời điểm công chứng, chứng thực, các bên giao kết hợp đồng có năng lực  
hành vi dân sự phù hợp pháp luật.

Nội dung thỏa thuận của các bên trong hợp đồng phù hợp với pháp, đạo đức  
xã hội.

Ngày 18 tháng 5 năm 2015 tại trụ sở UBND xã Ngũ Lão, sau khi đã tự đọc  
lại hợp đồng, được UBND xã, tư giải thích quyền và nghĩa vụ của các bên trong việc  
ủy quyền và được ủy quyền quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật; Hai bên  
khẳng định nội dung thỏa thuận đã ghi trong hợp đồng là đúng sự thật từng người đã  
tự tay ký tên vào hợp đồng này, trước mặt tôi.

Hợp đồng này có bốn (04) bản chính, mỗi bản gồm (05) trang, giao mỗi bên  
giữ một (01) bản chính, gửi cơ quan đăng ký quyền sử dụng đất một (01) bản chính,  
lưu tại UBND xã Ngũ Lão một (01) bản chính.

Hải Phòng, ngày 18 tháng 5 năm 2014

UBND XÃ NGŨ LÃO



PHÓ CHỦ TỊCH  
Hoàng Văn Đại

Số hợp đồng: .....

Quyển số: 01.2015 TP/CT-SCT/HBGD.

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

---

**HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT**  
**QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIÊN VỚI ĐẤT**

*Hôm nay, ngày 18 tháng 5 năm 2015, chúng tôi gồm:*

**BÊN CHUYỂN NHƯỢNG:** (GỌI TẮT LÀ BÊN A)

Ông **Lê Thế Hùng** sinh năm 1969, mang Chứng minh nhân dân số 030981001 do Công an TP.HP cấp ngày 19/6/2006 và vợ là **Hoàng Thị Hằng** sinh năm 1977 mang Chứng minh nhân dân số 030972605 do Công an TP.HP cấp ngày 05/10/2009 cùng đăng ký thường trú tại xã Ngũ Lão, huyện Thủy Nguyên, TP Hải Phòng

**BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG:** (GỌI TẮT LÀ BÊN B)

Ông **Bùi Văn Tân** sinh năm 1955, mang Chứng minh nhân dân 031055000462 do Cục cảnh sát ĐKQL cư trú cấp ngày 31/12/2014 và vợ là : **Đinh Thị Chắp** sinh năm 1955, mang Chứng minh nhân dân số : ..... do Công an Hải Phòng cấp ngày ....., cùng đăng ký thường trú tại xã Ngũ Lão, huyện Thủy Nguyên, TP Hải Phòng

HAI BÊN ĐỒNG Ý THỰC HIỆN VIỆC CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT THEO CÁC THỎA THUẬN SAU ĐÂY:

**ĐIỀU 1:** QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIÊN VỚI ĐẤT CHUYỂN NHƯỢNG

\*Bên A đồng ý chuyển nhượng, Bên B đồng ý nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất có diện tích 173,5m<sup>2</sup> (Một trăm bảy mươi ba phẩy lăm mét vuông), thời hạn sử dụng lâu dài, thuộc thửa đất số 652, tờ bản đồ số 04, tại địa chỉ thửa đất : **Thôn 14, xã Ngũ Lão, huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng.**

- Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất: Nhà: có
- Cấp nhà: 3, kết cấu nhà : tường xây gạch chi mái lợp ngói, Số tầng: 03
- Tổng diện tích xây dựng nhà: 64,3m<sup>2</sup>, Tổng diện tích sân sử dụng: 192,7m<sup>2</sup>.

**Giấy tờ chứng minh quyền sử dụng:** Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số : ....., số vào sổ cấp GCN : CH 00148, do Ủy ban nhân dân huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng cấp ngày 10/11/2010, cho chủ sử dụng là ông **Lê Thế Hùng** và bà **Hoàng Thị Hằng**.

*\* Hai bên nhất trí thông qua hợp đồng này nhằm đảm bảo về mặt pháp lý để chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng thửa đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nêu trên cho bên nhận chuyển nhượng.*

## **ĐIỀU 2: GIÁ CHUYỂN NHƯỢNG VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN**

**2.1.** Giá chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất ghi tại Điều 1 của Hợp đồng được hai bên thỏa thuận là:

- Bằng số: 1.330.000.000**đồng**
- Bằng chữ: Một tỷ, ba trăm, ba mươi triệu **đồng tiền Ngân hàng nhà nước Việt Nam.**

**2.2.** Phương thức thanh toán:

- Thanh toán bằng tiền mặt;
- Khi ký kết hợp đồng này hai bên khẳng định: Bên B đã trả đủ tiền, đã nhận bàn giao thửa đất chuyển nhượng, Bên A đã nhận đủ tiền và bàn giao thửa đất chuyển nhượng.

## **ĐIỀU 3: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA MỖI BÊN**

### **3.1 Bên A có quyền và nghĩa vụ sau:**

- Nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do bên B trả;
- Chuyển giao cho bên B đúng, đầy đủ thửa đất và giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất chuyển nhượng ghi tại Điều 1 của Hợp đồng này;
- Tạo điều kiện để bên B hoàn tất thủ tục chuyển quyền và đăng ký sử dụng thửa đất nêu trên theo quy định của Pháp luật.

### **3.2 Bên B có quyền và nghĩa vụ sau:**

- Nhận bàn giao thửa đất và giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất chuyển nhượng từ bên A;
- Trả đủ tiền và đúng phương thức thanh toán đã thỏa thuận cho bên A;
- Nộp lệ phí chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;
- Nộp các khoản thuế, lệ phí trước bạ đăng ký quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của Pháp luật;
- Đăng ký quyền sử dụng thửa đất nêu trên tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật;

## **ĐIỀU 4: THỜI ĐIỂM CHUYỂN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT**

Bên B trở thành chủ sử dụng, có quyền, nghĩa vụ về thửa đất ghi tại Điều 1 của hợp đồng này kể từ khi hoàn tất việc đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền.

## **ĐIỀU 5: PHƯƠNG THỨC GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG**

Trong quá trình thực hiện hợp đồng này, nếu phát sinh tranh chấp, các bên cùng nhau thương lượng giải quyết trên nguyên tắc tôn trọng quyền lợi của nhau, trong trường hợp không tự giải quyết được thì một trong hai bên có quyền khởi kiện để tòa án có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật.

## **ĐIỀU 6: CAM ĐOAN CỦA CÁC BÊN**

Bên A và Bên B chịu trách nhiệm trước pháp luật về những lời cam đoan sau đây:

### **6.1 Bên A cam đoan rằng:**

- Tại thời điểm giao kết Hợp đồng này thửa đất chuyên nhượng không bị ràng buộc hoặc hạn chế chuyên dịch bởi các việc: thế chấp, hứa bán, nhận đặt cọc, trao đổi, tặng cho, cho thuê, cho mượn, kê khai lâm vốn của doanh nghiệp hoặc ủy quyền cho người khác thực hiện các quyền của chủ sử dụng, thửa đất không có tranh chấp, không bị kê biên để bảo đảm thi hành án;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ghi tại Điều 1 của Hợp đồng này cấp cho bên A là bản chính duy nhất;

- Những thông tin về nhân thân, về thửa đất đã ghi trong hợp đồng này là đúng sự thật;

- Thửa đất thuộc trường hợp được chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật;

### **6.2 Bên B cam đoan rằng:**

- Bên B đã xem xét kỹ, biết rõ nguồn gốc, thực trạng, ranh giới về thửa đất nêu tại Điều 1 của hợp đồng này và các giấy tờ về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;

- Những thông tin về nhân thân đã ghi trong hợp đồng này là đúng sự thật;

### **6.3 Hai bên cùng cam đoan rằng:**

- Các giấy tờ về căn cước và địa chỉ ghi trong hợp đồng là đúng của người tham gia ký kết hợp đồng này; Giấy tờ chứng minh quyền sở hữu/sử dụng của tài sản chuyên nhượng ghi tại Điều 1 của Hợp đồng này là bản chính duy nhất có giá trị pháp lý. Nếu ai (bên nào) giả mạo giấy tờ, lừa dối ký kết Hợp đồng này gây thiệt hại cho bên kia thì người đó (bên đó) phải chịu bồi thường toàn bộ thiệt hại cho bên kia - bên bị thiệt hại.

- Việc lập và ký tên vào Hợp đồng này là hoàn toàn tự nguyện, trong lúc trạng thái tinh thần minh mẫn, sáng suốt, có khả năng nhận thức, không ai bị Tòa án tuyên bố mất năng lực hành vi dân sự, bị hạn chế năng lực hành vi dân sự; không bị ai bắt buộc, không bị ai đe dọa, cưỡng ép, lừa dối và cũng không nhằm trốn tránh bất kỳ nghĩa vụ pháp lý nào.



- Thực hiện đúng và đầy đủ các thỏa thuận đã ghi trong hợp đồng này.

**ĐIỀU 7: CÁC ĐIỀU KHOẢN KHÁC**

- Hợp đồng này có hiệu lực kể từ khi được UBND xã, tt chứng nhận.

- Mọi sửa đổi, bổ sung hoặc hủy bỏ các điều khoản đã thỏa thuận trong hợp đồng này phải được hai bên thỏa thuận lập thành văn bản và được UBND xã, tt chứng nhận.

- Hiệu lực của từng điều khoản của Hợp đồng này mang tính độc lập. Việc một vài điều khoản vô hiệu không làm ảnh hưởng đến hiệu lực của các điều khoản còn lại của Hợp đồng trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

- Những nội dung chưa được hai bên thỏa thuận trong hợp đồng này sẽ được thực hiện theo quy định của Pháp luật hiện hành.

Sau khi hai bên đã đọc lại hợp đồng này, hai bên đều nhất trí với các điều khoản đã thỏa thuận trong hợp đồng và từng người đã tự tay ký tên vào từng trang của hợp đồng này trước sự chứng kiến của Chủ tịch/Phó Chủ Tịch xã, tt./.

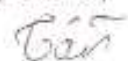
**BÊN CHUYỂN NHƯỢNG**

(BÊN A)

  
Lê Thế Hùng  
  
Hoàng Thị Hằng

**BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG**

(BÊN B)

  
Bùi Văn Lân

### CHỨNG NHẬN CỦA UBND XÃ NGŨ LÃO

Tôi: **Hoàng Văn Đại**, Phó chủ tịch UBND xã Ngũ Lão, chứng nhận:

Ông **Lê Thế Hùng** và vợ là **Hoàng Thị Hằng** căn cước, địa chỉ ghi trong Hợp đồng là MỘT BÊN – BÊN CHUYỂN NHƯỢNG (BÊN A);

Ông **Bùi Văn Tấn** và vợ là **Đinh Thị Chấn** có căn cước, địa chỉ ghi trong Hợp đồng là MỘT BÊN – BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG (BÊN B).

Các bên đã tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng và cam đoan chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung hợp đồng;

Tại thời điểm công chứng, chứng thực, các bên giao kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự phù hợp pháp luật.

Nội dung thỏa thuận của các bên trong hợp đồng phù hợp với pháp, đạo đức xã hội.

Ngày 18 tháng 5 năm 2015 tại trụ sở UBND xã Ngũ Lão, sau khi đã tự đọc lại hợp đồng, được UBND xã, tt giải thích quyền và nghĩa vụ của các bên trong việc uy quyền và được uy quyền quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật; Hai bên khẳng định nội dung thỏa thuận đã ghi trong hợp đồng là đúng sự thật từng người đã tự tay ký tên vào hợp đồng này, trước mặt tôi.

Hợp đồng này có bốn (04) bản chính, mỗi bản gồm (05) trang, giao mỗi bên giữ một (01) bản chính, gửi cơ quan đăng ký quyền sử dụng đất một (01) bản chính, lưu tại UBND xã Ngũ Lão một (01) bản chính.

Hải Phòng, ngày 18 tháng 5 năm 2014

UBND XÃ NGŨ LÃO

Số hợp đồng: 68..

Quyển số: 01. 2015 TP/CT-SCT/HĐGD.



**HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT  
QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT**

Hôm nay, ngày 27 tháng 04 năm 2011, chúng tôi gồm:

**BÊN CHUYỂN NHƯỢNG: (GỌI TẮT LÀ BÊN A)**

Ông Đỗ Quang Đại sinh năm 1980, mang Chứng minh nhân dân số 031165220 do Công an Hải Phòng cấp ngày 04/4/2003 và vợ là bà Trần Thị Thảo sinh năm 1985, mang Chứng minh nhân dân số 024401479 do Công an TP Hồ Chí Minh cấp ngày 04/8/2005, cùng đăng ký thường trú tại phường Trần Nguyên Hãn- quận Lê Chân – TP. Hải Phòng.

**BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG: (GỌI TẮT LÀ BÊN B)**

Ông Phạm Khắc Vỹ sinh năm 1972, mang Chứng minh nhân dân số 031049420 do Công an Hải Phòng cấp ngày 16/5/2008 và vợ là bà Nguyễn Thị Bình sinh năm 1976, mang Chứng minh nhân dân số 031002041 do Công an Hải Phòng cấp ngày 10/5/2002, cùng đăng ký thường trú tại phường Quang Trung- quận Hồng Bàng – TP. Hải Phòng.

HAI BÊN ĐỒNG Ý THỰC HIỆN VIỆC CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT THEO CÁC THỎA THUẬN SAU ĐÂY:

**ĐIỀU 1: QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT CHUYỂN NHƯỢNG**

\*Bên A đồng ý chuyển nhượng, Bên B đồng ý nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất có diện tích **61.0m<sup>2</sup>** (Sáu mươi một mét vuông), thời hạn sử dụng lâu dài, thuộc thửa đất số 585B4, tờ bản đồ số 01, tại địa chỉ thửa đất: Thôn Đông, huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng.

- Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất:

Nhà.....:

- Cấp nhà: .....Kết cấu nhà.....Số tầng.....

- Tổng diện tích xây dựng nhà:.....m<sup>2</sup>, Tổng diện tích sàn sử dụng: .....m<sup>2</sup>.

**Giấy tờ chứng minh quyền sử dụng:** Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN CH 00253 do Ủy ban nhân dân huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng cấp ngày 11.8.2011 cho chủ sử dụng là ông Đỗ Quang Đại

*\* Hai bên nhất trí thông qua hợp đồng này nhằm đảm bảo về mặt pháp chuyên nhượng toàn bộ quyền sử dụng thửa đất, quyền sở hữu nhà ở và tài khác gắn liền với đất nêu trên cho bên nhận chuyển nhượng.*

**ĐIỀU 2: GIÁ CHUYỂN NHƯỢNG VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN**

2.1. Giá chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất ghi tại Điều 1 của Hợp đồng được hai bên thỏa thuận là:

- Bằng số: 200.000.000đ
- Bằng chữ: Hai năm triệu đồng - tiền Ngân hàng nhà nước Việt Nam.

2.2. Phương thức thanh toán:

- Thanh toán bằng tiền mặt;
- Khi ký kết hợp đồng này hai bên khẳng định: Bên B đã trả đủ tiền, đã nhận bàn giao thửa đất chuyển nhượng. Bên A đã nhận đủ tiền và bàn giao thửa đất chuyển nhượng.

**ĐIỀU 3: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA MỖI BÊN**

**3.1 Bên A có quyền và nghĩa vụ sau:**

- Nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do bên B trả;
- Chuyển giao cho bên B đúng, đầy đủ thửa đất và giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất chuyển nhượng ghi tại Điều 1 của Hợp đồng này;
- Tạo điều kiện để bên B hoàn tất thủ tục chuyển quyền và đăng ký sử dụng thửa đất nêu trên theo quy định của Pháp luật.

**3.2 Bên B có quyền và nghĩa vụ sau:**

- Nhận bàn giao thửa đất và giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất chuyển nhượng từ bên A;
- Trả đủ tiền và đúng phương thức thanh toán đã thỏa thuận cho bên A;
- Nộp lệ phí chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;
- Nộp các khoản thuế, lệ phí trước bạ đăng ký quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của Pháp luật;
- Đăng ký quyền sử dụng thửa đất nêu trên tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật;

**ĐIỀU 4: THỜI ĐIỂM CHUYỂN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT**

Bên B trở thành chủ sử dụng, có quyền, nghĩa vụ về thửa đất ghi tại Điều 1 của hợp đồng này kể từ khi hoàn tất việc đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền.

\* Hai bên nhất trí thông qua hợp đồng này nhằm đảm bảo về mặt pháp chuyên nhượng toàn bộ quyền sử dụng thửa đất, quyền sở hữu nhà ở và tài khác gắn liền với đất nêu trên cho bên nhận chuyển nhượng.

## **ĐIỀU 2: GIÁ CHUYỂN NHƯỢNG VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN**

2.1. Giá chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất ghi tại Điều 1 của Hợp đồng được hai bên thỏa thuận là:

- Bằng số: **200.000.000đ**
- Bằng chữ: **Hai năm triệu đồng - tiền Ngân hàng nhà nước Việt Nam.**

2.2. Phương thức thanh toán:

- Thanh toán bằng tiền mặt;
- Khi ký kết hợp đồng này hai bên khẳng định: Bên B đã trả đủ tiền, đã nhận bàn giao thửa đất chuyển nhượng. Bên A đã nhận đủ tiền và bàn giao thửa đất chuyển nhượng.

## **ĐIỀU 3: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA MỖI BÊN**

### **3.1 Bên A có quyền và nghĩa vụ sau:**

- Nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do bên B trả;
- Chuyển giao cho bên B đúng, đầy đủ thửa đất và giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất chuyển nhượng ghi tại Điều 1 của Hợp đồng này;
- Tạo điều kiện để bên B hoàn tất thủ tục chuyển quyền và đăng ký sử dụng thửa đất nêu trên theo quy định của Pháp luật.

### **3.2 Bên B có quyền và nghĩa vụ sau:**

- Nhận bàn giao thửa đất và giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất chuyển nhượng từ bên A;
- Trả đủ tiền và đúng phương thức thanh toán đã thỏa thuận cho bên A;
- Nộp lệ phí chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;
- Nộp các khoản thuế, lệ phí trước bạ đăng ký quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của Pháp luật;
- Đăng ký quyền sử dụng thửa đất nêu trên tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật;

## **ĐIỀU 4: THỜI ĐIỂM CHUYỂN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT**

Bên B trở thành chủ sử dụng, có quyền, nghĩa vụ về thửa đất ghi tại Điều 1 của hợp đồng này kể từ khi hoàn tất việc đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền.

## **ĐIỀU 5: PHƯƠNG THỨC GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG**

Trong quá trình thực hiện hợp đồng này, nếu phát sinh tranh chấp, các bên cùng nhau thương lượng giải quyết trên nguyên tắc tôn trọng quyền lợi của nhau, trong trường hợp không tự giải quyết được thì một trong hai bên có quyền khởi kiện để tòa án có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật.

## **ĐIỀU 6: CAM ĐOAN CỦA CÁC BÊN**

Bên A và Bên B chịu trách nhiệm trước pháp luật về những lời cam đoan sau đây:

### **6.1 Bên A cam đoan rằng:**

- Tại thời điểm giao kết Hợp đồng này thừa đất chuyên nhượng không bị ràng buộc hoặc hạn chế chuyên dịch bởi các việc: thế chấp, hừa bán, nhận đất cọc, trao đổi, tặng cho, cho thuê, cho mượn, kê khai làm vốn của doanh nghiệp hoặc ủy quyền cho người khác thực hiện các quyền của chủ sử dụng, thừa đất không có tranh chấp, không bị kê biên để bảo đảm thi hành án:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ghi tại Điều 1 của Hợp đồng này cấp cho bên A là bản chính duy nhất;

- Những thông tin về nhân thân, về thừa đất đã ghi trong hợp đồng này là đúng sự thật;

- Thừa đất thuộc trường hợp được chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật;

### **6.2 Bên B cam đoan rằng:**

- Bên B đã xem xét kỹ, biết rõ nguồn gốc, thực trạng, ranh giới về thừa đất nêu tại Điều 1 của hợp đồng này và các giấy tờ về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;

- Những thông tin về nhân thân đã ghi trong hợp đồng này là đúng sự thật;

### **6.3 Hai bên cùng cam đoan rằng:**

- Các giấy tờ về căn cước và địa chỉ ghi trong hợp đồng là đúng của người tham gia ký kết hợp đồng này; Giấy tờ chứng minh quyền sở hữu sử dụng của tài sản chuyên nhượng ghi tại Điều 1 của Hợp đồng này là bản chính duy nhất có giá trị pháp lý. Nếu ai (bên nào) giả mạo giấy tờ, lừa dối ký kết Hợp đồng này gây thiệt hại cho bên kia thì người đó (bên đó) phải chịu bồi thường toàn bộ thiệt hại cho bên kia  
- bên bị thiệt hại.

- Việc lập và ký tên vào Hợp đồng này là hoàn toàn tự nguyện, trong lúc trạng thái tinh thần minh mẫn, sáng suốt, có khả năng nhận thức, không ai bị Tòa án tuyên bố mất năng lực hành vi dân sự, bị hạn chế năng lực hành vi dân sự; không bị ai bắt buộc, không bị ai đe dọa, cưỡng ép, lừa dối và cũng không nhằm trốn tránh bất kỳ nghĩa vụ pháp lý nào.

- Thực hiện đúng và đầy đủ các thỏa thuận đã ghi trong hợp đồng này.



### ĐIỀU 7: CÁC ĐIỀU KHOẢN KHÁC

- Hợp đồng này có hiệu lực kể từ khi được UBND xã chứng nhận.
- Mọi sửa đổi, bổ sung hoặc hủy bỏ các điều khoản đã thoả thuận trong hợp đồng này phải được hai bên thoả thuận lập thành văn bản và được UBND xã chứng nhận.
- Hiệu lực của từng điều khoản của Hợp đồng này mang tính độc lập. Việc thực hiện vài điều khoản vô hiệu không làm ảnh hưởng đến hiệu lực của các điều khoản còn lại của Hợp đồng trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.
- Những nội dung chưa được hai bên thoả thuận trong hợp đồng này sẽ được thực hiện theo quy định của Pháp luật hiện hành.

Sau khi hai bên đã đọc lại hợp đồng này, hai bên đều nhất trí với các điều khoản đã thoả thuận trong hợp đồng và từng người đã tự tay ký tên vào từng trang của hợp đồng này trước sự chứng kiến của Chủ tịch xã./.

**BÊN CHUYỂN NHƯỢNG**

(BÊN A)

  
Trần Quang Phai   
  
Trần Thị Thảo 

**BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG**

(BÊN B)

  
Nguyễn Thị Bình   
Phạm Khai U

## CHỨNG THỰC CỦA UBND XÃ THỦY TRIỀU

Tôi, Trần Văn Tuấn chủ tịch UBND xã Thủy Triều chứng nhận:  
Ông Đỗ Quang Đại và vợ là Trần Thị Thảo có căn cước, địa chỉ ghi trong  
Hợp đồng là MỘT BÊN – BÊN CHUYÊN NHƯỢNG (BÊN A);  
Ông Phạm Khắc Vỹ và vợ là Nguyễn Thị Bình có căn cước, địa chỉ ghi trong  
Hợp đồng là MỘT BÊN – BÊN NHẬN CHUYÊN NHƯỢNG (BÊN B).  
Các bên đã tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng và cam đoan chịu trách  
nhiệm trước pháp luật về nội dung hợp đồng;  
Tại thời điểm chứng thực, các bên giao kết hợp đồng có năng lực hành vi dân  
sự phù hợp pháp luật.  
Nội dung thỏa thuận của các bên trong hợp đồng phù hợp với pháp, đạo đức  
xã hội.

Ngày 27 tháng 01 năm 2015 tại trụ sở UBND xã Thủy Triều, sau khi đã tự  
đọc lại hợp đồng, được UBND xã giải thích quyền và nghĩa vụ của các bên trong  
việc ủy quyền và được ủy quyền quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;  
Hai bên khẳng định nội dung thỏa thuận đã ghi trong hợp đồng là đúng sự thật từng  
người đã tự tay ký tên vào hợp đồng này, trước mặt tôi.

Hợp đồng này có bốn (04) bản chính, mỗi bản gồm (05) trang, giao mỗi bên  
giữ một (01) bản chính, gửi cơ quan đăng ký quyền sử dụng đất một (01) bản chính,  
lưu tại UBND xã Thủy Triều một (01) bản chính.

Thủy triều, ngày 27 tháng 01 năm 2015  
T.M ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ THỦY TRIỀU



CHỦ TỊCH  
Trần Văn Tuấn

Số hợp đồng: 03/2015  
Quyển số 01/2015 TP/CT-SCT/HGD.



Trích lục:.....  
Ngày...tháng...năm 2014

## TRÍCH LỤC ĐỊA CHÍNH

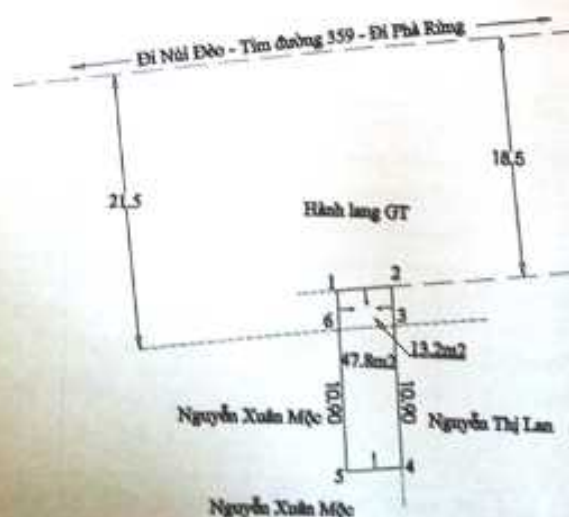
Tỷ lệ 1/500

1. Sổ thửa đất 585B4 Tờ bản đồ số 01  
Thôn Đông xã Thủy Triệu - huyện Thủy Nguyên - thành phố Hải Phòng.
2. Diện tích 61,0 m<sup>2</sup>;
3. Mục đích sử dụng đất: đất ở;  
- Tên công trình:.....  
Diện tích xây dựng:....m<sup>2</sup>; số tầng:..; cấp:.., tổng diện tích sàn:....m<sup>2</sup>.
4. Tên người sử dụng đất: Phạm Khắc Vỹ sinh năm 1972  
- Số CMTND: 031049420 cấp ngày 16/5/2005 nơi cấp công an Hải Phòng.  
Vợ: Nguyễn Thị Bình sinh năm 1976  
- Số CMTND: 031049420 cấp ngày 10/5/2002 nơi cấp công an Hải Phòng.  
Địa chỉ thường trú: phường Quang Trung - quận Hồng Bàng - Hải Phòng.
5. Các thay đổi của thửa đất so với giấy tờ pháp lý về quyền sử dụng đất.
6. Bản vẽ thửa đất:

### 6.1 Sơ đồ thửa đất

### 6.2 Chiều dài thửa đất

Cạnh	Chiều dài (m)
1-2	4.4
2-3	3.0
5-6	4.4
6-1	3.0



**HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT  
QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT**

*Hôm nay, ngày 28 tháng 5 năm 2015, chúng tôi gồm:*

**BÊN CHUYỂN NHƯỢNG: (GỌI TẮT LÀ BÊN A)**

Ông TRẦN VĂN THÀNH sinh năm 1985, mang Chứng minh nhân dân số 031422572 do Công an Hải Phòng cấp ngày 29/11/2008 và vợ là bà NGUYỄN THỊ THU TRANG sinh năm 1987 cùng đăng ký thường trú tại Xã Thủy Triều - H. Thủy Nguyên – TP. Hải Phòng.

**BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG: (GỌI TẮT LÀ BÊN B)**

Ông NGUYỄN VĂN NĂM sinh năm 1960, mang Chứng minh nhân dân số 030779565 do Công an Hải Phòng cấp ngày 22/9/2008 đăng ký thường trú tại Xã Trung Hà – H. Thủy Nguyên - TP. Hải Phòng.

HAI BÊN ĐỒNG Ý THỰC HIỆN VIỆC CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT THEO CÁC THOẢ THUẬN SAU ĐÂY:

**ĐIỀU 1: QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT CHUYỂN NHƯỢNG**

\*Bên A đồng ý chuyển nhượng, Bên B đồng ý nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất có diện tích 93.0m<sup>2</sup> (Chín mươi ba mét vuông), thời hạn sử dụng lâu dài, thuộc thửa đất số 523b, tờ bản đồ số 01, tại địa chỉ thửa đất: Thôn 5, huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng.

- Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất:

Nhà ở:

- Cấp nhà: 04 Kết cấu nhà: Tường gạch, mái ngói Số tầng : 02

- Tổng diện tích xây dựng nhà: 67.0 m<sup>2</sup>, Tổng diện tích sàn sử dụng: 134.0m<sup>2</sup>.

Giấy tờ chứng minh quyền sử dụng: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN CH 00072 do Ủy ban nhân dân huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng cấp ngày 31/8/2010 cho chủ sử dụng là ông TRẦN VĂN THÀNH và vợ là NGUYỄN THỊ THU TRANG

\* Hai bên nhất trí thông qua hợp đồng này nhằm đảm bảo về mặt pháp lý để chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng, thừa đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nêu tên cho bên nhận chuyển nhượng.

## **ĐIỀU 2: GIÁ CHUYỂN NHƯỢNG VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN**

2.1. Giá chuyển nhượng quyền sử dụng thừa đất ghi tại Điều 1 của Hợp đồng được hai bên thỏa thuận là:

- Bằng số: 372.000.000đ

- Bằng chữ: **Bà trăm bảy mươi hai ngàn đồng - tiền Ngân hàng nhà nước Việt Nam.**

2.2. Phương thức thanh toán:

- Thanh toán bằng tiền mặt;

- Khi ký kết hợp đồng này hai bên khẳng định: Bên B đã trả đủ tiền, đã nhận bàn giao thừa đất chuyển nhượng. Bên A đã nhận đủ tiền và bàn giao thừa đất chuyển nhượng.

## **ĐIỀU 3: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA MỖI BÊN**

### **3.1 Bên A có quyền và nghĩa vụ sau:**

- Nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do bên B trả;

- Chuyển giao cho bên B đúng, đầy đủ thừa đất và giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất chuyển nhượng ghi tại Điều 1 của Hợp đồng này;

- Tạo điều kiện để bên B hoàn tất thủ tục chuyển quyền và đăng ký sử dụng thừa đất nêu trên theo quy định của Pháp luật.

### **3.2 Bên B có quyền và nghĩa vụ sau:**

- Nhận bàn giao thừa đất và giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất chuyển nhượng từ bên A;

- Trả đủ tiền và đúng phương thức thanh toán đã thỏa thuận cho bên A;

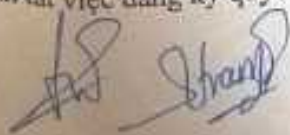
- Nộp lệ phí chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;

- Nộp các khoản thuế, lệ phí trước bạ đăng ký quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của Pháp luật;

- Đăng ký quyền sử dụng thừa đất nêu trên tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật;

## **ĐIỀU 4: THỜI ĐIỂM CHUYỂN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT**

Bên B trở thành chủ sử dụng, có quyền, nghĩa vụ về thừa đất ghi tại Điều 1 của hợp đồng này kể từ khi hoàn tất việc đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền.



## **ĐIỀU 5: PHƯƠNG THỨC GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG**

Trong quá trình thực hiện hợp đồng này, nếu xảy ra tranh chấp, các bên cùng nhau thương lượng giải quyết trên nguyên tắc tôn trọng quyền lợi của nhau. Trong trường hợp không tự giải quyết được thì mỗi bên vẫn có quyền khởi kiện để tòa án có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật.

## **ĐIỀU 6: CAM ĐOAN CỦA CÁC BÊN**

Bên A và Bên B chịu trách nhiệm trước pháp luật về những lời cam đoan sau đây:

### **6.1 Bên A cam đoan rằng:**

- Tại thời điểm giao kết Hợp đồng này thửa đất chuyển nhượng không bị ràng buộc hoặc hạn chế chuyển dịch bởi các việc: thế chấp, hứa bán, nhận đặt cọc, trao đổi, tặng cho, cho thuê, cho mượn, kê khai làm vốn của doanh nghiệp hoặc ủy quyền cho người khác thực hiện các quyền của chủ sử dụng, thửa đất không có tranh chấp, không bị kê biên để bảo đảm thi hành án;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ghi tại Điều 1 của Hợp đồng này cấp cho bên A là bản chính duy nhất;

- Những thông tin về nhân thân, về thửa đất đã ghi trong hợp đồng này là đúng sự thật;

- Thửa đất thuộc trường hợp được chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật;

### **6.2 Bên B cam đoan rằng:**

- Bên B đã xem xét kỹ, biết rõ nguồn gốc, thực trạng, ranh giới về thửa đất nêu tại Điều 1 của hợp đồng này và các giấy tờ về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;

- Những thông tin về nhân thân đã ghi trong hợp đồng này là đúng sự thật;

### **6.3 Hai bên cùng cam đoan rằng:**

- Các giấy tờ về căn cước và địa chỉ ghi trong hợp đồng là đúng của người tham gia ký kết hợp đồng này; Giấy tờ chứng minh quyền sở hữu/sử dụng của tài sản chuyển nhượng ghi tại Điều 1 của Hợp đồng này là bản chính duy nhất có giá trị pháp lý. Nếu ai (bên nào) giả mạo giấy tờ, lừa dối ký kết Hợp đồng này gây thiệt hại cho bên kia thì người đó (bên đó) phải chịu bồi thường toàn bộ thiệt hại cho bên kia - bên bị thiệt hại.

- Việc lập và ký tên vào Hợp đồng này là hoàn toàn tự nguyện, trong lúc trạng thái tinh thần minh mẫn, sáng suốt, có khả năng nhận thức, không ai bị Tòa án tuyên bố mất năng lực hành vi dân sự, bị hạn chế năng lực hành vi dân sự, không bị ai bắt buộc, không bị ai đe dọa, cưỡng ép, lừa dối và cũng không nhằm trốn tránh nghĩa vụ pháp lý nào.

- Thực hiện đúng và đầy đủ các thỏa thuận đã ghi trong hợp đồng này.

### **ĐIỀU 5: PHƯƠNG THỨC GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG**

Trong quá trình thực hiện hợp đồng này, nếu phát sinh tranh chấp, các bên cùng nhau thương lượng giải quyết trên nguyên tắc tôn trọng quyền lợi của nhau, trong trường hợp không tự giải quyết được thì một trong hai bên có quyền khởi kiện để tòa án có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật.

### **ĐIỀU 6: CAM ĐOAN CỦA CÁC BÊN**

Bên A và Bên B chịu trách nhiệm trước pháp luật về những lời cam đoan sau đây:

#### **6.1 Bên A cam đoan rằng:**

- Tại thời điểm giao kết Hợp đồng này thửa đất chuyên nhượng không bị ràng buộc hoặc hạn chế chuyển dịch bởi các việc: thế chấp, hứa bán, nhận đặt cọc, trao đổi, tặng cho, cho thuê, cho mượn, kê khai làm vốn của doanh nghiệp hoặc ủy quyền cho người khác thực hiện các quyền của chủ sử dụng, thửa đất không có tranh chấp, không bị kê biên để bảo đảm thi hành án;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ghi tại Điều 1 của Hợp đồng này cấp cho bên A là bản chính duy nhất;
- Những thông tin về nhân thân, về thửa đất đã ghi trong hợp đồng này là đúng sự thật;

- Thửa đất thuộc trường hợp được chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật;

#### **6.2 Bên B cam đoan rằng:**

- Bên B đã xem xét kỹ, biết rõ nguồn gốc, thực trạng, ranh giới về thửa đất nêu tại Điều 1 của hợp đồng này và các giấy tờ về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;
- Những thông tin về nhân thân đã ghi trong hợp đồng này là đúng sự thật;

#### **6.3 Hai bên cùng cam đoan rằng:**

- Các giấy tờ về căn cước và địa chỉ ghi trong hợp đồng là đúng của người tham gia ký kết hợp đồng này; Giấy tờ chứng minh quyền sở hữu/sử dụng của tài sản chuyên nhượng ghi tại Điều 1 của Hợp đồng này là bản chính duy nhất có giá trị pháp lý. Nếu ai (bên nào) giả mạo giấy tờ, lừa dối ký kết Hợp đồng này gây thiệt hại cho bên kia thì người đó (bên đó) phải chịu bồi thường toàn bộ thiệt hại cho bên kia - bên bị thiệt hại.

- Việc lập và ký tên vào Hợp đồng này là hoàn toàn tự nguyện, trong lúc trạng thái tinh thần minh mẫn, sáng suốt, có khả năng nhận thức, không ai bị Tòa án tuyên bố mất năng lực hành vi dân sự, bị hạn chế năng lực hành vi dân sự; không bị ai bắt buộc, không bị ai đe dọa, cưỡng ép, lừa dối và cũng không nhằm trốn tránh bất kỳ nghĩa vụ pháp lý nào.

- Thực hiện đúng và đầy đủ các thỏa thuận đã ghi trong hợp đồng này.

**ĐIỀU 7: CÁC ĐIỀU KHOẢN KHÁC**

- Hợp đồng này có hiệu lực kể từ khi được UBND xã chứng nhận.  
- Mọi sửa đổi, bổ sung hoặc hủy bỏ các điều khoản đã thoả thuận trong hợp đồng này phải được hai bên thoả thuận lập thành văn bản và được UBND xã chứng nhận.

- Hiệu lực của từng điều khoản của Hợp đồng này mang tính độc lập. Việc một vài điều khoản vô hiệu không làm ảnh hưởng đến hiệu lực của các điều khoản còn lại của Hợp đồng trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

- Những nội dung chưa được hai bên thoả thuận trong hợp đồng này sẽ được thực hiện theo quy định của Pháp luật hiện hành.

Sau khi hai bên đã đọc lại hợp đồng này, hai bên đều nhất trí với các điều khoản đã thoả thuận trong hợp đồng và từng người đã tự tay ký tên vào từng trang của hợp đồng này trước sự chứng kiến của Chủ tịch xã./.


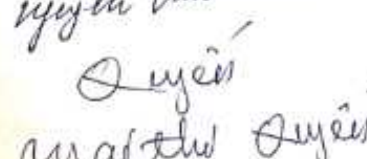
**BÊN CHUYỂN NHƯỢNG**

**BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG**

(BÊN A)

(BÊN B)

  
Nguyễn Thị Thu Trang  
  
  
Mãn Văn Thảo  


  
Nguyễn Văn Hoàn  
  
Nguyễn Mạnh Cường

### CHỨNG THỰC CỦA UBND XÃ THỦY TRIỀU

Tôi, Trần Văn Tuấn chủ tịch UBND xã Thủy Triều chứng nhận:

Ông TRẦN VĂN THÀNH và vợ là NGUYỄN THỊ THU TRANG có căn cước, địa chỉ ghi trong Hợp đồng là MỘT BÊN – BÊN CHUYỂN NHƯỢNG (BÊN A);

Ông NGUYỄN VĂN NĂM và vợ là MAI THỊ QUYÊN có căn cước, địa chỉ ghi trong Hợp đồng là MỘT BÊN – BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG (BÊN B).

Các bên đã tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng và cam đoan chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung hợp đồng;

Tại thời điểm chứng thực, các bên giao kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự phù hợp pháp luật.

Nội dung thỏa thuận của các bên trong hợp đồng phù hợp với pháp, đạo đức xã hội.

Ngày 22...tháng. 5...năm 2015, tại trụ sở UBND xã Thủy Triều, sau khi đã tự đọc lại hợp đồng, được UBND xã giải thích quyền và nghĩa vụ của các bên trong việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được nhận chuyển nhượng quyền quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật; Hai bên khẳng định nội dung thỏa thuận đã ghi trong hợp đồng là đúng sự thật từng người đã tự tay ký tên vào hợp đồng này, trước mặt tôi.

Hợp đồng này có bốn (04) bản chính, mỗi bản gồm (05) trang, giao mỗi bên giữ một (01) bản chính, gửi cơ quan đăng ký quyền sử dụng đất một (01) bản chính, lưu tại UBND xã Thủy Triều một (01) bản chính.

Thủy triều, ngày 22 tháng 5 năm 2015

T.M ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ THỦY TRIỀU

  
  
CHỦ TỊCH  
Trần Văn Tuấn

Số hợp đồng: 24/2015

Quyển số : 01/2015 TP/CT-SCT/HĐGD.

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

**BIÊN BẢN BÁN ĐẤU GIÁ**  
**“Quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất tại số 20 Nguyễn Trãi,**  
**quận Ngô Quyền, TP. Hải Phòng”**

- Căn cứ Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04/3/2010 của CP về bán đấu giá tài sản;

- Căn cứ Thông tư số 23/TT-BTP ngày 06/12/2010 của Bộ Tư pháp quy định chi tiết và hướng dẫn thực hiện Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04/3/2010;

- Thực hiện Hợp đồng bán đấu giá tài sản số 47/14/HĐ-HP.Auserco ngày 21/11/2014 giữa Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội, Chi nhánh quận Hồng Bàng (SHB Hồng Bàng) và Công ty CP Đấu giá và Dịch vụ Tư vấn Hải Phòng.

Hôm nay, vào hồi 8 giờ 30 ngày 10 tháng 12 năm 2014, tại trụ sở Công ty CP Đấu giá và Dịch vụ Tư vấn Hải Phòng, tổ chức cuộc bán đấu giá tài sản.

**1. Tài sản bán đấu giá:**

- Quyền sử dụng đất diện tích 78,7 m<sup>2</sup> và tài sản gắn liền trên đất, gồm: 01 nhà ở 03 tầng, diện tích xây dựng 143,5 m<sup>2</sup> và vật kiến trúc khác; Thuộc thửa đất số 13, tờ bản đồ số A-5 BK:38 DOS KS; Giấy chứng nhận QSHN và QSDD số 1209 do UBND TP. Hải Phòng cấp ngày 23/01/1998 cho ông Bùi Văn Nhung; Địa chỉ: số 20 phố Nguyễn Trãi (số cũ là 45, số nhà 24 phố Nguyễn Trãi), quận Ngô Quyền, TP. Hải Phòng.

Văn phòng đăng ký QSDD quận Ngô Quyền đã xác nhận chuyển nhượng tài sản trên cho ông Đặng Văn Hưng ngày 08/5/2009 và cho ông Dương Quang Hưng ngày 11/12/2009.

- Nguồn gốc và tình trạng pháp lý của tài sản: Tài sản trên là tài sản thế chấp của ông Dương Quang Hưng tại SHB Hồng Bàng, được bán đấu giá để thu hồi các khoản nợ theo Hợp đồng thế chấp, Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng ủy quyền đã ký giữa hai bên.

**2. Giá khởi điểm của tài sản: 4.400.000.000đ (Bốn tỷ, bốn trăm triệu đồng).**

- Giá khởi điểm đã bao gồm các loại thuế theo quy định.

**3. Thành phần tham gia cuộc bán đấu giá:**

3.1. Đại diện Ngân hàng TMCP Sài Gòn-Hà Nội, Chi nhánh Hồng Bàng:

- Ông Nguyễn Công Vinh – Quyền Trưởng phòng xử lý nợ.

3.2. Công chứng viên chứng nhận cuộc bán đấu giá:

- Ông Phạm Tiến Hoàn - Công chứng viên Văn phòng Công chứng Đất Cảng.

3.3. Người điều hành cuộc bán đấu giá:

- Ông Phạm Tuấn - Đấu giá viên Công ty CP Đấu giá và Dịch vụ Tư vấn Hải Phòng (Chung chi hành nghề số 266/TP/DG-CCHN do Bộ Tư pháp cấp).

3.4. Thư ký cuộc bán đấu giá:



- Bà Nguyễn Thị Nhung - Chuyên viên Công ty CP Đầu giá và DV Tư vấn HP.

3.5. Người tham gia đấu giá:

- Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Tùng Nam, có Giấy chứng nhận ĐKKD số 0105931493 do Phòng Đăng ký kinh doanh thuộc Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 28/6/2012. Địa chỉ: Số 10 Ngõ Liên Trì, phường Trần Hưng Đạo, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội. Người đại diện: Ông Nguyễn Chí Thành, có CMND số 001064000541 do Cục Cảnh sát cấp ngày 04/12/2013, ủy quyền cho Ông Nguyễn Hoàng Minh, có CMND số 031255419 do Công an Hải Phòng cấp ngày 19/12/2011.

4. Diễn biến cuộc bán đấu giá:

- Cuộc bán đấu giá khai mạc vào hồi 08 giờ 30 phút. Ông Phạm Tuấn - Đấu giá viên điều hành cuộc bán đấu giá công bố danh sách và điểm danh người tham gia đấu giá, giới thiệu các thông tin về tài sản bán đấu giá, giá khởi điểm, cách thức trả giá và các quy định khác của Quy chế bán đấu giá.

Theo danh sách đăng ký tham gia đấu giá "Quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất tại số 20 Nguyễn Trãi, quận Ngô Quyền, TP. Hải Phòng", chỉ có 01 người đăng ký tham gia đấu giá là Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Tùng Nam.

Tại cuộc bán đấu giá, Đấu giá viên mời ông Nguyễn Hoàng Minh - Đại diện của Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Tùng Nam trả giá bằng phiếu trả giá. Ông Nguyễn Hoàng Minh trả giá bằng giá khởi điểm.

Căn cứ Điều 37 Nghị định 17/2010/NB-CP ngày 04/03/2010 của Chính phủ về bán đấu giá tài sản và điểm b khoản 2 Điều 4 Quy chế bán đấu giá do Công ty CP Đầu giá và Dịch vụ Tư vấn Hải Phòng ban hành ngày 22/11/2014; Được sự đồng ý của SHB Hồng Bàng, tài sản trên được bán cho Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Tùng Nam, với giá đã trả là 4.400.000.000đ (Bốn tỷ, bốn trăm triệu đồng).

Căn cứ Hợp đồng bán đấu giá tài sản số 47/14/HĐ-HP.Auserco ngày 21/11/2014 và Quy chế bán đấu giá tài sản do Công ty CP Đầu giá và Dịch vụ Tư vấn Hải Phòng ban hành ngày 22/11/2014, tài sản bán đấu giá là "Quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất tại số 20 Nguyễn Trãi, quận Ngô Quyền, TP. Hải Phòng", được bán cho Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Tùng Nam với giá đã trả là 4.400.000.000đ (Bốn tỷ, bốn trăm triệu đồng).

Cuộc bán đấu giá kết thúc vào hồi 09 giờ 00 phút cùng ngày.

Biên bản này được lập thành 06 bản như nhau, đã đọc lại cho các bên cùng nghe và nhất trí ký tên dưới đây./.

NGƯỜI TRUNG ĐẤU GIÁ



NGÂN HÀNG TMCP SÀI GÒN - HÀ NỘI  
CHI NHÁNH HỒNG BÀNG



QUẢN LÝ PHÒNG XLTN  
Nguyễn Công Vinh

ĐẤU GIÁ VIÊN



ĐẤU GIÁ VIÊN  
PHẠM TUẤN

THƯ KÝ



THƯ KÝ  
Nguyễn Thị Nhung

## HỢP ĐỒNG BÁN ĐẤU GIÁ TÀI SẢN

Số: 17.../14/HD-HP.Auserco

- Căn cứ Bộ Luật Dân sự;
- Căn cứ Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04/3/2010 của Chính phủ về bán đấu giá tài sản;
- Căn cứ Thông tư số 23/TT-BTP ngày 06/12/2010 của Bộ Tư pháp quy định chi tiết và hướng dẫn thực hiện Nghị định số 17/2010/NĐ-CP.
- Căn cứ Thông tư số 03/2012/TT-BTC ngày 05/01/2012 của Bộ Tài chính hướng dẫn mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí đấu giá;
- Theo đề nghị của Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội, Chi nhánh Hồng Bàng tại Công văn số: 282.../CV-SHB.HB ngày 20/11/2014 về việc ký kết Hợp đồng bán đấu giá tài sản tại số 20 Nguyễn Trãi, Q.Ngô Quyền, tp. Hải Phòng.

Hôm nay, ngày 21 tháng 11 năm 2014, tại trụ sở Công ty CP Đấu giá và Dịch vụ Tư vấn Hải Phòng,

Chúng tôi gồm:

**1. Bên có tài sản bán đấu giá (Gọi tắt là bên A):**

**NGÂN HÀNG TMCP SÀI GÒN-HÀ NỘI, CHI NHÁNH HỒNG BÀNG**

- Địa chỉ: số 12 Trần Quang Khải, quận Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng;
- Điện thoại: (031) 3810971 Fax: (031) 3810972
- Tài khoản số: 9252347046 tại SHB chi nhánh Hồng Bàng
- Người đại diện: Bà Trần Phương Lan - Chức vụ: Giám đốc (theo Giấy uỷ quyền số: ...../QĐ-TGD ngày: ..... của Tổng Giám đốc Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội).

**2. Bên bán đấu giá tài sản (Gọi tắt là bên B):**

**CÔNG TY CP ĐẤU GIÁ VÀ DỊCH VỤ TƯ VẤN HẢI PHÒNG**

- Địa chỉ: Số 152 Văn Cao, quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng;
- Điện thoại: (031) 3732779 - 3822476; Fax: (031) 3822476;
- Tài khoản: 10.05.26.1.30.6..... tại SHB chi nhánh Hồng Bàng.
- Mã số thuế: 0201308413;
- Người đại diện: Ông Phạm Tuấn - Chức vụ: Giám đốc.

Hai bên thoả thuận ký kết Hợp đồng, với nội dung sau:

**Điều 1. Tài sản bán đấu giá; Giá khởi điểm; Tiền đặt trước tham gia đấu giá**

1. Tài sản bán đấu giá: Bên A ký Hợp đồng với bên B để tổ chức bán đấu giá tài sản thể chấp thuộc quyền xử lý của bên A, gồm: Quyền sử dụng đất diện tích 78,7m<sup>2</sup> và tài sản gắn liền trên đất, gồm: 01 nhà ở 3 tầng, diện tích xây dựng: 143,5 m<sup>2</sup> và vật kiến trúc khác;

Địa chỉ: số 20 phố Nguyễn Trãi (số cũ là: lô 45 số nhà: 24 phố Nguyễn Trãi), quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng.

- Nguồn gốc và tình trạng pháp lý của tài sản: Tài sản trên là tài sản thế chấp của ông Dương Quang Hưng tại bên A, được bán đấu giá để thu hồi các khoản nợ theo Hợp đồng thế chấp, Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng ủy quyền mà Bên A đã ký với chủ tài sản.

2. Giá khởi điểm: **4.400.000.000 đồng** (Bốn tỷ bốn trăm triệu đồng).

3. Tiền đặt trước tham gia đấu giá: **50.000.000 đồng** (Năm mươi triệu đồng).

### **Điều 2. Thời gian, hình thức và địa điểm bán đấu giá**

1. Thời gian tổ chức bán đấu giá: Cuộc bán đấu giá được tổ chức sau 15 ngày, kể từ ngày bên B đăng Thông báo bán đấu giá trên phương tiện thông tin đại chúng.

2. Hình thức bán đấu giá: Việc bán đấu giá được tiến hành bằng hình thức bỏ phiếu nhiều vòng tại cuộc bán đấu giá.

3. Địa điểm bán đấu giá: Tại trụ sở Công ty CP Đấu giá và Dịch vụ Tư vấn Hải Phòng - Số 152 Văn Cao, quận Ngô Quyền, TP. Hải Phòng.

### **Điều 3. Thời hạn, phương thức thanh toán tiền và bàn giao tài sản**

1. Trong thời hạn 03 ngày làm việc, kể từ ngày ký kết Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá, bên B có trách nhiệm dồn đốc người trúng đấu giá thanh toán đủ số tiền mua tài sản (đã trừ đi tiền đặt trước) vào tài khoản số: 9252347046 tại SHB chi nhánh Hồng Bàng.

2. Trong thời hạn 10 ngày làm việc, kể từ ngày Bên A nhận đủ số tiền bán tài sản (đã trừ đi tiền đặt trước của người trúng đấu giá), Bên A có trách nhiệm bàn giao tài sản, cùng toàn bộ giấy tờ có liên quan cho người trúng đấu giá và chịu trách nhiệm giải quyết các phát sinh liên quan đến việc bàn giao tài sản (nếu có).

- Địa điểm bàn giao tài sản: Tại nơi có tài sản.

3. Trong thời hạn 10 ngày làm việc kể từ phiên đấu giá tài sản thành, bên B có trách nhiệm thanh toán số tiền đặt trước cho bên A (sau khi Bên B đã trừ đi Phí bán đấu giá và chi phí tổ chức bán đấu giá theo thỏa thuận).

4. Bên B có trách nhiệm giao Biên bản bán đấu giá, Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá cho bên A và người mua được tài sản.

### **Điều 4. Phí bán đấu giá; Chi phí tổ chức bán đấu giá**

1. Trường hợp bán đấu giá tài sản thành, Bên A có trách nhiệm thanh toán cho bên B các khoản sau:

a) Phí bán đấu giá tài sản: Thực hiện theo Thông tư số 03/2012/TT-BTC ngày 05/01/2012 của Bộ Tài chính hướng dẫn về mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí đấu giá. Cụ thể như sau:

- Giá trị tài sản bán được từ 50 triệu đồng đến 1 tỷ đồng: Phí bán đấu giá = 2,5 triệu đồng + 1,5% giá trị tài sản bán được quá 50 triệu đồng.

- Giá trị tài sản bán được từ 1 tỷ đến 10 tỷ đồng: Phí bán đấu giá = 16,75 triệu đồng + 0,2% giá trị tài sản bán được vượt 1 tỷ đồng.

b) Chi phí tổ chức bán đấu giá: Các khoản chi phí thực tế, hợp lý cho việc tổ chức bán đấu giá tài sản, gồm: chi phí đăng thông báo bán đấu giá trên phương tiện thông tin đại chúng theo quy định (2 kỳ).

2. Trường hợp bán đấu giá không thành, bên A thanh toán cho bên B các chi phí quy định tại điểm b, khoản 4.1. Điều này.

3. Bên B chịu trách nhiệm thanh toán các chi phí tổ chức bán đấu giá, gồm: Hướng dẫn người tham gia xem trước tài sản, in ấn tài liệu, phục vụ, hội trường...

#### **Điều 5. Các thỏa thuận khác**

1. Trước thời điểm mở phiên bán đấu giá tài sản 02 ngày làm việc, bên A có quyền yêu cầu bên B dừng thực hiện Hợp đồng trong các trường hợp sau:

a) Bên A đã nhận đủ các khoản nợ của bên thế chấp theo Hợp đồng tín dụng đã ký.

b) Phát sinh tranh chấp giữa bên A và bên thế chấp trong việc thực hiện thỏa thuận giữa 02 bên về xử lý tài sản thế chấp.

2. Khi bên A có yêu cầu dừng thực hiện Hợp đồng, phải thông báo cho bên B bằng văn bản; bên A có trách nhiệm thanh toán cho bên B các khoản chi phí thực tế, hợp lý cho việc chuẩn bị tổ chức bán đấu giá và cho người đã đăng ký tham gia đấu giá.

3. Trong trường hợp bên B đã đăng Thông báo bán đấu giá tài sản trên phương tiện thông tin đại chúng, nhưng không có người tham gia đấu giá, bên B sẽ thông báo cho bên A biết để xác định lại giá khởi điểm. Hai bên sẽ ký kết Phụ lục Hợp đồng để bên B tổ chức bán đấu giá lại.

4. Nghĩa vụ nộp thuế, phí, lệ phí do bên A và người mua được tài sản bán đấu giá thực hiện theo quy định của pháp luật.

5. Bên A có trách nhiệm làm các thủ tục và chịu mọi chi phí liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản và quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

#### **Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của các bên**

1. Bên A có các quyền sau:

a) Yêu cầu bên B thông báo về kế hoạch tổ chức cuộc bán đấu giá.

b) Yêu cầu bên B đôn đốc người trúng đấu giá thanh toán đầy đủ, đúng thời hạn số tiền mua tài sản;

c) Yêu cầu bên B bồi thường thiệt hại nếu bên B vi phạm Hợp đồng.

2. Bên A có các nghĩa vụ sau:

a) Cung cấp và chịu trách nhiệm về tính chính xác, hợp pháp của các thông tin và tài liệu có liên quan đến tài sản để bên B làm các thủ tục bán đấu giá theo quy định;

b) Phối hợp với bên B tổ chức niêm yết Thông báo bán đấu giá tại nơi có tài sản;

c) Bàn giao đầy đủ tài sản và tài liệu liên quan cho người trúng đấu giá;

d) Thanh toán Phí bán đấu giá và các chi phí tổ chức bán đấu giá cho bên B theo quy định của Pháp luật và theo thỏa thuận tại Điều 4 Hợp đồng này;

đ) Bồi thường thiệt hại cho bên B nếu bên A vi phạm Hợp đồng;

3. Bên B có các quyền sau:

a) Yêu cầu bên A cung cấp đầy đủ hồ sơ, tài liệu liên quan đến tài sản bán đấu giá;

b) Yêu cầu bên A bàn giao tài sản cho người trúng đấu giá theo Điều 3 Hợp đồng này;

704

c) Được thu phí bán đấu giá, các chi phí tổ chức bán đấu giá theo quy định và theo thoả thuận tại Điều 4 Hợp đồng này;

d) Yêu cầu bên A bồi thường thiệt hại nếu bên A vi phạm Hợp đồng.

4. Bên B có các nghĩa vụ sau:

a) Tổ chức bán đấu giá tài sản theo nguyên tắc và thủ tục quy định tại Nghị định số 17/2010/ND-CP ngày 04/3/2010 của Chính phủ về bán đấu giá tài sản;

b) Thông báo cho Bên A về kế hoạch tổ chức cuộc bán đấu giá;

c) Mời Công chứng viên tham dự và chứng nhận cuộc bán đấu giá;

d) Đôn đốc người trúng đấu giá thanh toán đầy đủ, đúng thời hạn số tiền mua tài sản;

đ) Bồi thường thiệt hại cho bên A nếu bên B vi phạm Hợp đồng.

#### **Điều 7. Giải quyết tranh chấp Hợp đồng**

1. Hai bên chủ động thông báo cho nhau tiến độ thực hiện Hợp đồng. Nếu có vấn đề phát sinh, hai bên phải kịp thời thông báo cho nhau và tích cực bàn bạc cách giải quyết.

2. Nếu lỗi vi phạm Hợp đồng do chủ quan của bên nào, thì bên đó có trách nhiệm bồi thường theo quy định của pháp luật.

3. Nếu có tranh chấp Hợp đồng mà không thương lượng, thoả thuận được thì hai bên có quyền yêu cầu Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật.

#### **Điều 8. Điều khoản thi hành**

1. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký.

2. Trường hợp bổ sung, thay đổi hoặc quy định chi tiết một số điều khoản của Hợp đồng này, hai bên sẽ lập Phụ lục Hợp đồng. Phụ lục Hợp đồng có hiệu lực như Hợp đồng.

3. Hợp đồng này được hai bên thanh lý sau khi thực hiện xong các thoả thuận mà không có phát sinh tranh chấp.

Hai bên thoả thuận và cam kết thực hiện đúng những nội dung trên.

Hợp đồng này được lập thành 06 bản có nội dung giống nhau và giá trị pháp lý như nhau, mỗi bên giữ 02 bản, 1 bản giao cho Cơ quan công chứng, 1 bản giao cho người trúng đấu giá./.



**ĐẠI DIỆN BÊN B**

GIÁM ĐỐC  
*Phạm Tuấn*



**ĐẠI DIỆN BÊN A**

GIÁM ĐỐC  
*Trần Phương Lan*

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

*Hải Phòng, ngày 10 tháng 12 năm 2014*

**HỢP ĐỒNG MUA BÁN TÀI SẢN BÁN ĐẤU GIÁ**

Số: 35/14/HĐMB-HP.Auserco

**1. Người bán đấu giá tài sản:**

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẤU GIÁ VÀ DỊCH VỤ TƯ VẤN HẢI PHÒNG**

- Địa chỉ: Số 152 Văn Cao, quận Ngô Quyền, TP.Hải Phòng.
- Điện thoại: (031) 3822476 - 3732779.
- Người Điều hành phiên bán đấu giá: Ông **Phạm Tuấn**, Đấu giá viên Công ty CP Đấu giá và Dịch vụ Tư vấn Hải Phòng.

**2. Người có tài sản bán đấu giá:**

**NGÂN HÀNG TMCP SÀI GÒN - HÀ NỘI, CHI NHÁNH HỒNG BÀNG**

- Địa chỉ: Số 12 Trần Quang Khải, quận Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng.
- Điện thoại: (031) 3810971; Fax: (031) 3810972.
- Tài khoản số: 9252347046 tại SHB chi nhánh Hồng Bàng.
- Người đại diện: Bà **Trần Phương Lan** - Chức vụ: Giám đốc

**3. Người mua được tài sản:**

**CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN TÙNG NAM**

- Địa chỉ: Số 10 Ngô Liên Trì, phường Trần Hưng Đạo, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội.
- Giấy chứng nhận ĐKKD số 0105931493 do Phòng Đăng ký kinh doanh thuộc Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 28/6/2012.
- Người đại diện: Ông **Nguyễn Chí Thành** - Chức vụ: Giám đốc.
- Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Hoàng Minh, có CMND số 031255419 do Công an Hải Phòng cấp ngày 19/12/2011.

**4. Thời gian bán đấu giá: Vào hồi 08 giờ 30 phút ngày 10/12/2014.**

**5. Địa điểm tổ chức bán đấu giá:**

*Handwritten signature*

*Handwritten signature*

1

Công ty CP Đầu giá và Dịch vụ Tư vấn Hải Phòng: Địa chỉ: Số 152 Văn Cao, quận Ngô Quyền, TP.Hải Phòng.

**6. Tài sản bán đấu giá:**

- Quyền sử dụng đất diện tích 78,7 m<sup>2</sup> và tài sản gắn liền trên đất, gồm: 01 nhà ở 03 tầng, diện tích xây dựng: 143,5 m<sup>2</sup> và vật kiến trúc khác; Thuộc thửa đất số 13, tờ bản đồ số A-5 BK:58 DOS KS: Giấy chứng nhận QSHN và QSĐĐ số 1209 do UBND TP. Hải Phòng cấp ngày 23/01/1998 cho ông Bùi Văn Nhung; Địa chỉ: số 20 phố Nguyễn Trãi (số cũ: lô 45, số nhà 24 phố Nguyễn Trãi), quận Ngô Quyền, TP. Hải Phòng.

Văn phòng đăng ký QSDĐ quận Ngô Quyền đã xác nhận chuyển nhượng tài sản trên cho ông Đặng Văn Hưng ngày 08/5/2009 và cho ông Dương Quang Hưng ngày 11/12/2009.

- Nguồn gốc và tình trạng pháp lý của tài sản: Tài sản trên là tài sản thế chấp của ông Dương Quang Hưng tại SHB Hồng Bàng, được bán đấu giá để thu hồi các khoản nợ theo Hợp đồng thế chấp, Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng ủy quyền đã ký giữa hai bên.

**7. Giá khởi điểm của tài sản: 4.400.000.000đ (Bốn tỷ, bốn trăm triệu đồng).**

- Giá khởi điểm đã bao gồm các loại thuế theo quy định.

**8. Giá mua tài sản: 4.400.000.000đ (Bốn tỷ, bốn trăm triệu đồng).**

- Giá bán đã bao gồm các loại thuế theo quy định.

**9. Thời hạn thanh toán tiền mua tài sản:**

Sau khi ký kết Hợp đồng này, trong thời hạn 15 ngày làm việc, Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Tùng Nam phải nộp đủ số tiền mua tài sản (đã trừ đi tiền đặt trước) vào tài khoản số 9252147046 của SHB chi nhánh Hồng Bàng tại SHB chi nhánh Hồng Bàng.

Nếu Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Tùng Nam không nộp đủ số tiền trong thời hạn này thì bị coi như "Từ chối mua", vi phạm Quy chế bán đấu giá và bị xử lý theo điểm g, khoản 2, Điều 9 của Quy chế bán đấu giá "Quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất tại số 20 Nguyễn Trãi, quận Ngô Quyền, TP. Hải Phòng" do Công ty CP Đầu và Dịch vụ Tư vấn Hải Phòng ban hành ngày 22/11/2014.

**10. Thời hạn bàn giao tài sản:**

- Sau khi nhận đủ số tiền bán tài sản (đã trừ đi tiền đặt trước), trong thời hạn 10 ngày làm việc, SHB Hồng Bàng có trách nhiệm bàn giao tài sản bán đấu giá cùng toàn bộ giấy tờ có liên quan đến tài sản cho Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Tùng Nam, đồng thời có trách nhiệm giải quyết các phát sinh liên quan đến việc bàn giao tài sản (nếu có).

- Công ty CP Đầu giá và Dịch vụ Tư vấn Hải Phòng có trách nhiệm bàn giao Biên bản bán đấu giá tài sản, Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá cho Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Tùng Nam.

**11. Địa điểm bàn giao tài sản: Tại nơi có tài sản.**

**12. Trách nhiệm của các bên:**



- Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Tùng Nam tuyên bố đã xem xét kỹ và biết rõ hiện trạng thực tế, chất lượng, nguồn gốc và các thông tin về tài sản do Công ty CP Đầu giá và Dịch vụ Tư vấn Hải Phòng và SHB Hồng Bàng thông báo.

- SHB Hồng Bàng có trách nhiệm làm các thủ tục và chịu mọi chi phí liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản và quyền sử dụng đất cho Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Tùng Nam tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

- Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Tùng Nam có trách nhiệm thực hiện đúng nội dung được ghi trong hợp đồng này. Nếu không thực hiện hoặc thực hiện không đúng, sẽ bị xử lý theo Quy chế bán đấu giá "Quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất tại số 20 Nguyễn Trãi, quận Ngô Quyền, TP. Hải Phòng" do Công ty CP Đầu và Dịch vụ Tư vấn Hải Phòng ban hành ngày 22/11/2014 và các quy định của pháp luật.

- Công ty CP Đầu giá và Dịch vụ Tư vấn Hải Phòng không chịu trách nhiệm về giá trị, chất lượng của tài sản bán đấu giá, trừ trường hợp không thông báo đầy đủ, chính xác cho người tham gia đấu giá những thông tin cần thiết có liên quan.

Hợp đồng này được lập thành 07 bản như nhau. Công ty CP Đầu giá và Dịch vụ Tư vấn Hải Phòng giữ 02 bản, Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội, Chi nhánh Hồng Bàng giữ 02 bản, 01 bản giao cho cơ quan công chứng, 02 bản giao cho Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Tùng Nam.

NGƯỜI MUA ĐƯỢC TÀI SẢN

  
Nguyễn Hoàng Minh



NGƯỜI BÁN ĐẤU GIÁ TÀI SẢN

  
GIÁM ĐỐC  
Phạm Tuấn

HỒN  
CHỨ  
CẢNG  
PH

CH





## CHỨNG NHẬN CỦA CÔNG CHỨNG VIÊN

Tôi, **Phạm Tiên Hoan**, Công chứng viên Văn phòng Công chứng Đất Cảng, thành phố Hải Phòng sau khi kiểm tra căn cước các bên và xem xét các giấy tờ liên quan, ký tên dưới đây chứng nhận:

**Công ty Cổ phần Đầu giá và Dịch vụ Tư vấn Hải Phòng** do ông **Phạm Tuấn**, Chức vụ: Giám đốc, Đầu giá viên, người điều hành cuộc bán đấu giá là **NGƯỜI BÁN ĐẤU GIÁ TÀI SẢN**.

**Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Tùng Nam** do ông **Nguyễn Hoàng Minh** làm người đại diện theo Văn bản ủy quyền ngày 05/12/2014 là **NGƯỜI MUA ĐƯỢC TÀI SẢN**.

- Các bên đã thỏa thuận lập và cam đoan chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung hợp đồng.

- Tại thời điểm ký hợp đồng, các bên có đủ năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật.

- Nội dung thỏa thuận của các bên trong hợp đồng phù hợp với quy định của Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04/3/2010 của Chính Phủ về bán đấu giá tài sản.

Ngày 10 tháng 12 năm 2014, tại trụ sở Công ty Cổ phần Đầu giá và Dịch vụ Tư vấn Hải Phòng, số 152 phố Văn Cao, quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng, sau khi tự đọc lại hợp đồng, các bên hoàn toàn nhất trí và từng người đã tự tay ký tên, đóng dấu vào hợp đồng này, trước mặt tôi.

Hợp đồng này được công chứng thành 07 bản chính (Mỗi bản gồm 04 tờ, 04 trang, kể cả trang chứng nhận của Công chứng viên), có giá trị pháp lý như nhau; Lưu tại Văn phòng công chứng Đất Cảng, thành phố Hải Phòng 01 bản.

Số công chứng: 5908A/HDMB/2014  
Quyển số: 03 TP/CC-SCC/HBGD.

Hải Phòng, ngày 10 tháng 12 năm 2014.

ĐÃ THU  
PHÍ CÔNG CHỨNG



CÔNG CHỨNG VIÊN  
**PHẠM TIÊN HOAN**