CÔNG TY CỔ PHẦN
BẤT ĐỘNG SẢN KIÊN GIANG

Dự thảo

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

An Giang, ngày 12 tháng 11 năm 2026

PHƯƠNG ÁN

Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư để thực hiện Dự án Đường Bạch Đằng - Kênh 19/5 (từ chợ Sao Mai đến kênh B), hạng mục: Nâng cấp mở rộng

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024; Căn cứ Luật số 43/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024 của Quốc hội về sửa đổi, bổ sung một số điều Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15;

Căn cứ Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11 tháng 12 năm 2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất;

Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị quyết số 16/2025/NQ-HĐND ngày 30 tháng 12 năm 2025 của HĐND tỉnh An Giang Ban hành giá đất lần đầu tỉnh An Giang áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026;

Căn cứ Quyết định số 578/QĐ-UBND ngày 28 tháng 02 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Kiên Giang về việc phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất năm 2025 huyện Tân Hiệp, tỉnh Kiên Giang (trước đây);

Căn cứ Quyết định số 12/2025/QĐ-UBND ngày 30 tháng 9 năm 2025 của UBND tỉnh An Giang ban hành Quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh An Giang;

Căn cứ Quyết định số 57/2026/QĐ-UBND ngày 01 tháng 7 năm 2026 của UBND tỉnh An Giang Ban hành Quy định trình tự, thủ tục hành chính về đất đai trên địa bàn tỉnh An Giang;

Căn cứ Quyết định số 69/2026/QĐ-UBND ngày 18 tháng 7 năm 2026 của UBND tỉnh An Giang Quy định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2026 trên địa bàn tỉnh An Giang;

Căn cứ Quyết định số 93/2026/QĐ-UBND ngày 07 tháng 9 năm 2026 của UBND tỉnh An Giang Quy định đơn giá xây dựng mới, việc bồi thường thiệt hại đối với nhà, nhà ở, công trình xây dựng, vật kiến trúc thông dụng, tài sản gắn liền với đất trên địa bàn tỉnh An Giang;

Căn cứ Quyết định số 2550/QĐ-UBND ngày 22 tháng 08 năm 2026 của Ủy ban nhân dân xã Tân Hiệp về việc điều chỉnh Quyết định số 1483/QĐ-UBND ngày 17/4/2025 của UBND huyện Tân Hiệp và Quyết định số 3299/QĐ-UBND ngày 5/11/2025 của UBND xã Tân Hiệp về việc phê duyệt đầu tư xây dựng Dự án Đường Bạch Đằng – Kênh 19/5 (từ chợ Sao Mai đến kênh B), hạng mục: Nâng cấp mở rộng;

Căn cứ Quyết định số 2912/QĐ-UBND ngày 30 tháng 09 năm 2026 của UBND xã Tân Hiệp về việc thành lập Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, thực hiện Đường Bạch Đằng – Kênh 19/5 (từ chợ Sao Mai đến kênh B) hạng mục: Nâng cấp mở rộng;

Căn cứ Kế hoạch số 211/KH-UBND ngày 02 tháng 10 năm 2026 của UBND xã Tân Hiệp về việc thu hồi đất, điều tra khảo sát, đo đạc, kiểm đếm thực hiện Dự án Đường Bạch Đằng – Kênh 19/5 (từ chợ Sao Mai đến kênh B) hạng mục: Nâng cấp mở rộng;

Căn cứ Thông báo số 254/TB-UBND ngày 14 tháng 10 năm 2026 của UBND xã Tân Hiệp về việc thu hồi đất để thực hiện Dự án Đường Bạch Đằng – Kênh 19/5 (từ chợ Sao Mai đến kênh B) hạng mục: Nâng cấp mở rộng;

Căn cứ Biên bản họp ngày 30 tháng 10 năm 2026 của Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư Dự án Đường Bạch Đằng – Kênh 19/5 (từ chợ Sao Mai đến kênh B) hạng mục: Nâng cấp mở rộng;

Căn cứ Tờ tự khai, biên bản điều tra, đo đạc khảo sát đất đai, hoa màu, vật kiến trúc của hộ dân trong Dự án Đường Bạch Đằng – Kênh 19/5 (từ chợ Sao Mai đến kênh B) hạng mục: Nâng cấp mở rộng, được chủ hộ và chính quyền địa phương xác nhận.

Thực hiện sự chỉ đạo của UBND xã Tân Hiệp và Hội đồng Bồi thường, Công ty Cổ phần Bất động sản Kiên Giang (đơn vị tư vấn) tiến hành lập dự thảo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư Dự án Đường Bạch Đằng – Kênh 19/5 (từ chợ Sao Mai đến kênh B) hạng mục: Nâng cấp mở rộng, được chủ hộ và chính quyền địa phương xác nhận, cụ thể như sau:

I. KẾT QUẢ ĐO ĐẠC VÀ LẬP PHƯƠNG ÁN

Khái quát phạm vi khảo sát: Trong phạm vi thực hiện Dự án Đường Bạch Đằng – Kênh 19/5 (từ chợ Sao Mai đến kênh B) hạng mục: Nâng cấp mở rộng, ấp Kinh B, xã Tân Hiệp, tỉnh An Giang, tổng diện tích đất đã điều tra, đo đạc,

khảo sát, kiểm đếm là 69,4 m^2 ảnh hưởng đến 01 hộ gia đình, cá nhân. Cụ thể như sau:

1. Về đất đai

Đơn giá bồi thường đất được xác định trên cơ sở giá đất theo Bảng giá đất ban hành kèm theo Nghị quyết số 16/2025/NQ-HĐND của Hội đồng nhân dân tỉnh An Giang ban hành Bảng giá đất lần đầu tỉnh An Giang áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 và áp dụng hệ số điều chỉnh giá đất K = 1,2 theo Quyết định số 69/2026/QĐ-UBND của UBND tỉnh An Giang Quy định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2026 trên địa bàn tỉnh An Giang.

Cụ thể như sau:

Loại đất	Diện tích (m^2)	Đơn giá bồi thường (đồng)		Thành tiền bồi thường (đồng)
		Đơn giá theo bảng giá đất (đồng)	Hệ số điều chỉnh giá đất (K)	
Đất trồng cây lâu năm (thuộc HLATGT) - VT1 - Đường Nguyễn Thái Học, bê tông R: 3,5m	23,0	114.000	1,2	3.146.400
Đất trồng cây lâu năm (thuộc HLATGT) - VT1 - Đường Bạch Đằng, bê tông R: 2,5m	46,4	114.000	1,2	6.347.520
Tổng	**69,4**			**9.493.920**

2. Về vật kiến trúc

Căn cứ Quyết định số 93/2026/QĐ-UBND ngày 07 tháng 9 năm 2026 của UBND tỉnh An Giang Quy định đơn giá xây dựng mới, việc bồi thường thiệt hại đối với nhà, nhà ở, công trình xây dựng, vật kiến trúc thông dụng, tài sản gắn liền với đất trên địa bàn tỉnh An Giang;

Trong phạm vi điều tra, đo đạc, khảo sát, kiểm đếm nhà và các hạng mục vật kiến trúc trong khu quy hoạch có 01 hộ gia đình, cá nhân có nhà và vật kiến trúc bị ảnh hưởng, cụ thể như sau:

Hạng mục	ĐVT	Khối lượng	Ảnh hưởng	Kết cấu	Đơn giá (đồng)	Thành tiền (đồng)
Tổng cộng						**171.922.680**
NTC.02	m^2	44,85	65,99	Mái tôn, khung cột sắt, nền BT (không vách)	903.000	100.088.520
WC.03	m^2	1,80		xí xổm, lavabo, ốp gạch men, có	10.584.000	19.051.200

Hạng mục	ĐVT	Khối lượng	Ảnh hưởng	Kết cấu	Đơn giá (đồng)	Thành tiền (đồng)
				hầm tự hoại		
HR.10 (trước nhà)	m^2	16,32		Trụ BTCT, tường xây 20, lưới B40, có trát vữa xi măng	1.158.000	18.898.560
HR.12 (bên hông nhà)	m^2	30,30		Trụ BTCT, tường xây 10, lưới B40, có trát vữa xi măng	1.108.000	33.572.400
SN.02	m^2	1,00			312.000	312.000

Hội đồng thống nhất bồi thường phần diện tích nhà NTC.02 65,99m^2 bị ảnh hưởng nằm ngoài ranh GPMB do sau khi Nhà nước thu hồi đất không thể tiếp tục sử dụng.

3. Chính sách hỗ trợ khác

- Hỗ trợ ổn định đời sống

Căn cứ Điều 19 Nghị định 88/2024/NĐ-CP ngày 15 tháng 07 năm 2024 của Chính phủ Quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất;

Căn cứ Quyết định số 12/2025/QĐ-UBND ngày 30 tháng 09 năm 2025 của UBND tỉnh An Giang Ban hành Quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh An Giang;

Căn cứ Báo cáo số 1008/BC-STC ngày 03 tháng 09 năm 2026 của Sở Tài chính tỉnh An Giang, giá gạo tẻ trắng thông dụng là 17.460 đồng/kg và giá gạo Đài Thơm 8 là 21.040 đồng/kg. Hội đồng thống nhất giá gạo bình quân làm cơ sở tính hỗ trợ là (17.460+21.040)/2=19.250 đồng/kg. Có 04 nhân khẩu đủ điều kiện xét hỗ trợ ổn định đời sống mất đất nông nghiệp khi nhà nước thu hồi đất cụ thể như sau.

Cụ thể như sau:

Loại hình	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Thành tiền (đồng)	Diễn giải
Hỗ trợ ổn định đời sống tỷ lệ mất đất nông nghiệp < 30% - không di chuyển chỗ ở	Nhân khẩu	04	1.732.500	6.930.000	Đơn giá hỗ trợ: 19.250 đồng/kg x 03 tháng x 30kg/tháng

II. TỔNG KINH PHÍ VỀ BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ VÀ TÁI ĐỊNH CƯ (1+2): 269.025.448 ĐỒNG *(Bằng chữ: Hai trăm sáu mươi chín triệu, không trăm hai mươi lăm ngàn, bốn trăm bốn mươi tám đồng).*

Trong đó:

1. Tổng kinh phí về bồi thường, hỗ trợ: 188.346.600 đồng

- Kinh phí bồi thường đất đai: 9.493.920 đồng;
- Kinh phí bồi thường nhà ở, vật kiến trúc 171.922.680 đồng;
- Kinh phí hỗ trợ ổn định đời sống: 6.930.000 đồng;

(Có bảng tổng hợp chi tiết kèm theo)

2. Kinh phí tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư: 80.678.848 đồng

Kinh phí tổ chức thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được tạm tính theo quy định tại Điều 21 Quyết định số 12/2025/QĐ-UBND ngày 30 tháng 9 năm 2025 của UBND tỉnh An Giang.

Căn cứ khối lượng công việc thực tế và dự toán kinh phí tổ chức thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đang được trình UBND xã Tân Hiệp xem xét, phê duyệt, kinh phí tạm tính là 80.678.848 đồng, trong đó:

- Kinh phí đo đạc, lập phương án và cắm mốc giải phóng mặt bằng: 20.678.848 đồng. Cụ thể:

STT	NỘI DUNG CÔNG VIỆC	ĐƠN VỊ	KHỐI LƯỢNG	ĐƠN GIÁ (đồng)	THÀNH TIỀN (đồng)
(1)	*(2)*	*(3)*	*(4)*	*(5)*	*(6)= 4*5*
I	**Chi phí đo đạc lập phương án GPMB**				**7.758.878**
1	**Chỉnh lý bản trích đo địa chính (QĐ số 31/QĐ-UBND ngày 09/7/2020, Phụ lục I)**				**652.000**
	Dưới 100m2	thửa	1	652.000	652.000
2	**Đo đạc địa chính phục vụ công tác đền bù GPMB tỷ lệ 1/500 (QĐ số 561/QĐ-UBND ngày 03/03/2023, Phụ lục 14, Bảng 4)**				**74.546**
	+ Khó khăn loại 1	m^2	69,4	1074	74.546
3	**Kinh phí đo nhà (QĐ số 561/QĐ-UBND ngày 03/03/2023, Phụ lục 14, Bảng 8-9)**				**1.244.600**
	**** Nhà***				***412.000***
	Từ 100m2 đến 300m2	thửa	1	412.000	412.000
	**** Tài sản khác không phải là nhà***				***832.600***
	Dưới 100m2	thửa	4	208.150	832.600
4	**Kinh phí đếm cây (QĐ số 561/QĐ-UBND ngày 03/03/2023, Phụ lục 14)**				-
	Kiểm đếm cây trồng đơn lẻ	cây	0	130	-
5	**Kinh phí điều tra, thu thập thông tin (QĐ số 561/QĐ-UBND ngày 03/03/2023, Phụ lục 14)**				**13.000**
	Thu thập thông tin chủ sử dụng đất	chủ sử dụng đất	1	13.000	13.000
6	**Kinh phí lập phương án (QĐ số 561/QĐ-UBND ngày 03/03/2023, Phụ lục 14, Bảng 10)**				**5.200.000**
	Số hộ thiệt hại 1<50 hộ	phương án	1	5.200.000	5.200.000
	Số hộ thiệt hại 50<150 hộ			13.600.000	-
	Số hộ thiệt hại 150<250 hộ			18.100.000	-
	Số hộ thiệt hại 250 hộ trở lên			26.000.000	-
7	**Thuế VAT: (1+2+3+4+5+6) x 8%**				**574.732**
II	**Chi phí cắm mốc**	mốc	7	1.845.710	**12.919.970**
	Tổng cộng: I + II				**20.678.848**

- Kinh phí tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư và dự phòng: 60.000.000 đồng (tạm tính).

III. NGUỒN VỐN

Nguồn kinh phí chi trả được trích từ nguồn ngân sách xã quản lý chi trả.

Trên đây là dự thảo Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư dự án Đường Bạch Đằng – Kênh 19/5 (từ chợ Sao Mai đến kênh B) hạng mục: Nâng cấp mở rộng. Đơn vị tư vấn kính trình Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư xem xét, tổ chức niêm yết công khai và lấy ý kiến về dự thảo Phương án theo quy định, làm cơ sở hoàn thiện Phương án và thực hiện các bước tiếp theo theo đúng quy định của pháp luật./.

Nơi nhận:
- Hội đồng BT, HT&TĐC;
- Phòng Kinh tế xã;
- Lưu: VT.

TỔNG GIÁM ĐỐC

BẢNG TỔNG HỢP KINH PHÍ BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ VÀ TÁI ĐỊNH CƯ CÔNG TRÌNH KHU VỰC THỰC HIỆN ĐƯỜNG BẠCH ĐẰNG - KÊNH 19/5 (TỪ CHỢ SAO MAI ĐẾN KÊNH B), HẠNG MỤC: NÂNG CẤP MỞ RỘNG

(Kèm theo Báo cáo số 1088 BC-KGRE ngày 19 tháng 10 năm 2026 của Công ty Cổ phần Bất động sản Kiên Giang)

Số PA	Họ và tên	Đất đai										Vật kiến trúc							Các chính sách bồi thường, hỗ trợ						Các thông tin được địa phương xác nhận	Cơ sở pháp lý được áp dụng
		Số khấu	Số khấu HT	Số tờ	Số thửa	Loại đất	Diện tích (m^2)	Đơn giá BT (đồng)	Thành tiền BT (đồng)	Diện tích HT (m^2)	Đơn giá HT (đồng)	Thành tiền HT (đồng)	Hạng mục	ĐVT	Khối lượng	Ảnh hưởng	Kết cấu	Đơn giá (đồng)	Thành tiền (đồng)	Loại hình	ĐVT	SL	Đơn giá (đồng)	Thành tiền (đồng)	Tổng thành tiền (đồng)		
1	**Lê Mai Thôn**						**69,4**		**9.493.920**	**0,0**		**0**							**171.922.680**					**6.930.000**	**188.346.600**		
	1982	4		1-1	225	Đất trồng cây lâu năm - VT1 - Thuộc HLATGT - Đường Nguyễn Thái Học, bê tông R: 3,5m	23,0	136.800	3.146.400			0	NTC.02	m^2	44,85	65,99	Mái tôn, khung cột sắt, nền BT (không vách)	903.000	100.088.520	Hỗ trợ ổn định đời sống tỷ lệ mất đất nông nghiệp < 30% - không di chuyển chỗ ở	khẩu	4	1.732.500	6.930.000		GCN số DM 297292, được CN VPĐKĐĐ tỉnh Kiên Giang cấp ngày 22/12/2023, thuộc tờ BĐ số 1-1, thửa 225, diện tích 615,7 m2 (ODT: 196,4 m2; CLN: 419,3 m2). Do ông Lê Mai Thôn đứng tên.	Đủ điều kiện bồi thường về đất đai theo điều 95 Luật Đất đai năm 2024
	091082006956			1-1	225	Đất trồng cây lâu năm (thuộc HLATGT) - VT1 - Đường Bạch Đằng, bê tông R: 2,5m	46,4	136.800	6.347.520				WC.03	m^2	1,80		xí xổm, lavabo, ốp gạch men, có hầm tự hoại	10.584.000	19.051.200							Căn cứ Báo cáo số 1008/BC/SCT ngày 03/08/2026 của Sở Tài chính tỉnh An Giang	Đủ điều kiện bồi thường về vật kiến trúc theo điều 102, Luật Đất đai năm 2024
	ấp Kinh B, xã Tân Hiệp, tỉnh An Giang												HR.10 (trước nhà)	m^2	16,32		Trụ BTCT, tường xây 20, lưới B40, có trát vữa xi măng	1.158.000	18.898.560								Đủ điều kiện hỗ trợ ổn định đời sống theo theo Điều 19 Nghị định 88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2024 của Chính phủ và Điều 2 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/08/2025 của Chính phủ và Điều 11 Quyết định 12/2025/QĐ-UBND tỉnh An Giang
	SĐT: 0388 642 705												HR.12 (bên hông nhà)	m^2	30,30		Trụ BTCT, tường xây 10, lưới B40, có trát vữa xi măng	1.108.000	33.572.400								
													SN.02	m^2	1,00			312.000	312.000								