

Xuân Lộc, ngày 15 tháng 8 năm 2026

DỰ THẢO PHƯƠNG ÁN BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ, TÁI ĐỊNH CƯ

Dự án: Dự án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, giải phóng mặt bằng nâng cấp, mở rộng tuyến đường ĐT. 773 (Long Thành- Cẩm Mỹ- Xuân Lộc), huyện Xuân Lộc, Cẩm Mỹ, Long Thành (đoạn qua xã Xuân Đông, tỉnh Đồng Nai), Đợt 5
(Niêm yết công khai, tổ chức lấy ý kiến)

I. CĂN CỨ PHÁP LÝ

1. Pháp lý chung:

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

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

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

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

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

Nghị định số 49/2006/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính Phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc Hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

Quyết định số 30/2025/QĐ-UBND ngày 29/8/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai (cũ) nay là Thành phố Đồng Nai, Quyết định ban hành Quy chế phối hợp thực hiện chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn giữa Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh, Trung tâm phát triển quỹ đất chi nhánh/khu vực với cơ quan có chức năng quản lý đất đai, cơ quan tài chính và cơ quan, đơn vị khác có liên quan trên địa bàn tỉnh Đồng Nai (cũ) nay là Thành phố Đồng Nai;

2. Pháp lý dự án:

Quyết định số 42/2025/QĐ-UBND ngày 02/10/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai (cũ) nay là Thành phố Đồng Nai, ban hành quy định về bồi thường, hỗ trợ và

tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai (cũ) nay là Thành phố Đồng Nai;

Nghị Quyết 27/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Nai, Nghị Quyết quy định về tiêu chí xác định khu vực, vị trí trong bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

Nghị Quyết 28/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Nai, Nghị quyết ban hành Quy định về bảng giá đất lần đầu trên địa bàn tỉnh Đồng Nai năm 2026;

Quyết định số 03/2026/QĐ-UBND ngày 11/05/2026 của UBND tỉnh Đồng Nai (cũ) nay là Thành phố Đồng Nai, ban hành quy định hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn thành phố Đồng Nai năm 2026;

Văn bản số 1201/SNNMT-ĐĐ ngày 20/5/2026 về việc triển khai Quyết định số 03/2026/QĐ-UBND ngày 11 tháng 5 năm 2026 của Ủy ban nhân dân thành phố Đồng Nai;

Văn bản số 2023/SNNMT-ĐĐ ngày 29/5/2026 về việc xác định giá đất nông nghiệp theo Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND và Quyết định số 03/2026/QĐ-UBND;

Quyết định số 18/UBND ngày 04/03/2026 của UBND tỉnh Đồng Nai (cũ) về ban hành quy định đơn giá bồi thường thiệt hại thực tế về nhà, nhà ở, công trình xây dựng để làm căn cứ tính bồi thường khi thu hồi đất; bán nhà ở cũ thuộc tài sản công trên địa bàn tỉnh Đồng Nai (cũ) nay là Thành phố Đồng Nai;

Quyết định số 48/2025/QĐ-UBND ngày 23 tháng 10 năm 2025 của UBND tỉnh Đồng Nai (cũ) về ban hành quy định đơn giá bồi thường thiệt hại về cây trồng khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai (cũ) nay là Thành phố Đồng Nai;

Quyết định số 66/2025/QĐ-UBND ngày 27 tháng 11 năm 2025 của UBND tỉnh Đồng Nai (cũ) về Quyết định Sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 48/2025/QĐ-UBND ngày 23 tháng 10 năm 2025 của ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai (cũ) ban hành Quy định đơn giá bồi thường thiệt hại về cây trồng khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai (cũ) nay là Thành phố Đồng Nai.

Quyết định số 53/2026/QĐ-UBND ngày 10 tháng 7 năm 2026 của UBND thành phố Đồng Nai về Quyết định Sửa đổi, bổ sung Phụ lục I ban hành kèm theo Quyết định số 18/2026/QĐ-UBND ngày 04 tháng 3 năm 2026 của Ủy ban dân tỉnh Đồng Nai ban hành đơn giá bồi thường thiệt hại thực tế về nhà, nhà ở, công trình xây dựng để làm căn cứ tính bồi thường khi thu hồi đất; bán nhà ở cũ thuộc tài sản công trên địa bàn thành phố Đồng Nai

Nghị quyết số 36/NQ-HĐND ngày 08/12/2021 của Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Nai (cũ), về chủ trương đầu tư và điều chỉnh chủ trương đầu tư một số dự án đầu tư công nhóm A, nhóm B, nhóm C trên địa bàn tỉnh Đồng Nai (cũ) nay là Thành phố Đồng Nai;

Quyết định số 17/QĐ-UBND ngày 04/01/2022 của UBND tỉnh Đồng Nai (cũ), về việc triển khai Nghị quyết số 36/NQ-HĐND ngày 08/12/2021 của Hội

đồng nhân dân tỉnh Đồng Nai (cũ) nay là Thành phố Đồng Nai đối với dự án Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, giải phóng mặt bằng Nâng cấp, mở rộng tuyến đường ĐT.773 (Long Thành - Cẩm Mỹ - Xuân Lộc), huyện Xuân Lộc, Cẩm Mỹ, Long Thành;

Quyết định số 210/QĐ-TTPTQĐ ngày 20/10/2025 của Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai (cũ) nay là Thành phố Đồng Nai, Quyết định về việc giao nhiệm vụ, triển khai dự án Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, giải phóng mặt bằng Nâng cấp, mở rộng đường ĐT.773;

Văn bản số 1117/TTPTQĐ-BT ngày 01/11/2025 của Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai (cũ) nay là Thành phố Đồng Nai về việc triển khai Quyết định giao nhiệm vụ Dự án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, giải phóng mặt bằng nâng cấp, mở rộng tuyến đường ĐT.773 (Long Thành - Cẩm Mỹ - Xuân Lộc), huyện Xuân Lộc, Cẩm Mỹ, Long Thành;

Văn bản Số 566/VPĐKĐĐ.CM-ĐK&CGCN ngày 28/4/2026 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đồng Nai - Chi nhánh Cẩm Mỹ về việc xác định vị trí các thửa thuộc Dự án bồi thường hỗ trợ, TĐC, GPMB nâng cấp, mở rộng tuyến đường ĐT.773 (Long Thành - Cẩm Mỹ - Xuân Lộc) đoạn qua các xã Xuân Đường, Xuân Đông, Cẩm Mỹ;

Văn bản Số 447/VPĐK.CM-ĐK&CGCN ngày 13/07/2026 của Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đồng Nai - Chi nhánh Cẩm Mỹ về điều chỉnh kết quả xác định vị trí của 12 thửa đất thuộc dự án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, giải phóng mặt bằng nâng cấp, mở rộng tuyến đường ĐT.773.

II. PHƯƠNG ÁN BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ, TÁI ĐỊNH CƯ

1. Tổng diện tích thu hồi: 77.056,1 m²

Trong đó:

- Đất ở tại nông thôn: 304,1 m².
- Đất trồng cây lâu năm: 19.096,4 m².
- Đất trồng cây hàng năm khác: 35.724,2 m².
- Đất trồng lúa nước còn lại: 15.862,1 m².
- Đất trồng lúa khác: 889,3 m².
- Đất nông nghiệp khác: 4.714 m².

2. Tổng số người có đất thu hồi:

- Tổ chức: 0 trường hợp.
- Hộ gia đình, cá nhân: 28 trường hợp.

3. Phương án đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm: Không có.

4. Phương án bố trí tái định cư: Không có.

5. Phương án di dời mồ mả trong phạm vi đất thu hồi: Không có

6. Phương án di chuyển các công trình hạ tầng trong phạm vi đất thu hồi: Không có.

7. Kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư:

Tổng kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (a+b+c): 43.781.806.752 đồng (Bốn mươi ba tỷ, bảy trăm tám mươi một triệu, tám trăm lẻ sáu nghìn, bảy trăm năm mươi hai đồng). Trong đó:

a. Kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư: 43.315.938.891 đồng.

- Bồi thường đất: 21.483.906.825 đồng.

- Bồi thường, hỗ trợ nhà ở, vật kiến trúc: 3.070.244.626 đồng.

- Bồi thường cây trồng: 1.768.127.555 đồng.

- Các khoản hỗ trợ: 15.559.659.885 đồng.

b. Kinh phí cho công tác bồi thường (3,5%): 1.465.867.861 đồng.

(Một tỷ, bốn trăm sáu mươi lăm triệu, tám trăm sáu mươi bảy nghìn, tám trăm sáu mươi một đồng).

Trong đó:

+ Kinh phí Trung tâm Phát triển quỹ đất (85%): 1.245.987.682 đồng.

+ Kinh phí UBND xã Xuân Đông (15%): 219.880.179 đồng.

c. Thương di dời: 434.000.000 đồng.

(Kèm bảng tổng hợp thông tin về bồi thường, hỗ trợ)

(Thực hiện theo Quyết định số 30/2025/QĐ-UBND ngày 29/8/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai, Quyết định ban hành Quy chế phối hợp thực hiện chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn giữa Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh, Trung tâm phát triển quỹ đất chi nhánh/khu vực với cơ quan có chức năng quản lý đất đai, cơ quan tài chính và cơ quan, đơn vị khác có liên quan trên địa bàn tỉnh Đồng Nai; Quyết định số 08/2025/QĐ-UBND ngày 10/02/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai, Quyết định Quy định mức chi đảm bảo cho việc tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai)

8. Tiến độ thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư:

Việc tổ chức thực hiện Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư dự án Dự án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, giải phóng mặt bằng nâng cấp, mở rộng tuyến đường ĐT. 773 (Long Thành- Cẩm Mỹ- Xuân Lộc), huyện Xuân Lộc, Cẩm Mỹ, Long Thành, đoạn qua xã Xuân Đông, tỉnh Đồng Nai (Đợt 2) sau khi được phê duyệt được thực hiện theo quy định tại Khoản 4 Điều 87 Luật Đất đai.

Triển khai công tác chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định tại Điều 94 Luật Đất đai và Điều 25 Nghị định 88/2024/NĐ-CP của Chính phủ.

9. Phương án chi tiết bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với từng người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản:

Kèm theo biểu tổng hợp và Phương án chi tiết của 28 hộ dân.

10. Các nội dung khác liên quan đến bồi thường, hỗ trợ, tái định cư:

Đối với khoản tiền chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai trừ vào tiền bồi thường đất (nếu có) được xác định tại thời điểm chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ trên cơ sở thông tin về nghĩa vụ tài chính do Thuế cơ sở 2, thành phố Đồng Nai.

Trên đây là Dự thảo Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư dự án Dự án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, giải phóng mặt bằng nâng cấp, mở rộng tuyến đường ĐT. 773 (Long Thành- Cẩm Mỹ- Xuân Lộc), huyện Xuân Lộc, Cẩm Mỹ, Long Thành, đoạn qua xã Xuân Đông, thành phố Đồng Nai (Đợt 5)/.

Nơi nhận:

- UBND Xã Xuân Đông;
- Phòng Kinh tế Xã Xuân Đông;
- Ban giám đốc TTPTQĐCNXL;
- Lưu: VT, TH, KT

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Huỳnh Ngọc Huệ

