

Số: 3231 /QĐ-UBND

Phước Thái, ngày 12 tháng 12 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Về việc Phê duyệt giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất và Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư để thực hiện dự án xây dựng Nút giao QL51 thuộc dự án đường cao tốc Bến Lức - Long Thành kết nối đường Cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu tại xã Phước Thái, tỉnh Đồng Nai (đợt 4)

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ PHƯỚC THÁI

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16 tháng 6 năm 2025;

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18 tháng 01 năm 2024;

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, 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 một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ Quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai;

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

Căn cứ Quyết định số 2925/QĐ-BGTVT ngày 08 tháng 10 năm 2010 về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng đường Cao tốc Bến Lức - Long Thành.

Căn cứ Quyết định số 379/QĐ-BGTVT ngày 01 tháng 03 năm 2011 của Bộ giao thông Vận tải về việc tách phần GPMB & TĐC Dự án đầu tư xây dựng đường Cao tốc Bến Lức - Long Thành thành các Tiểu dự án GPMB & TĐC chuyển giao về địa phương làm chủ đầu tư;

Căn cứ Quyết định số 5096/QĐ-BGTVT ngày 31 tháng 12 năm 2014 của Bộ giao thông Vận tải về việc phê duyệt điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng đường Cao tốc Bến Lức - Long Thành;

Căn cứ Quyết định số 1471/QĐ-BGTVT ngày 31 năm 07 năm 2020 của Bộ giao thông Vận tải về việc phê duyệt điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng đường Cao tốc Bến Lức - Long Thành;

Căn cứ Quyết định số 961/QĐ-BGTVT ngày 04 tháng 08 năm 2023 của Bộ giao thông Vận tải về việc phê duyệt điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng Cao tốc Bến Lức - Long Thành;

Căn cứ Quyết định số 99/QĐ-BGTVT ngày 24 tháng 01 năm 2025 của Bộ giao thông Vận tải về việc phê duyệt điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng Cao tốc Bến Lức - Long Thành;

Căn cứ Văn bản số 4047/UBND-KT ngày 16 tháng 6 năm 2011 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc xử lý thành lập Tiểu dự án giải phóng mặt bằng dự án đường Cao tốc Bến Lức - Long Thành;

Căn cứ Quyết định số 5366/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 1004/QĐ-UBND ngày 31 tháng 03 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2025 huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 59/2024/QĐ-UBND ngày 25 tháng 10 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai ban hành đơn giá bồi thường thiệt hại thực tế về nhà, 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;

Căn cứ Quyết định số 74/2024/QĐ-UBND ngày 04 tháng 12 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai Quy định bổ sung Quyết định số 59/2024/QĐ-UBND ngày 25 tháng 10 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai ban hành đơn giá bồi thường thiệt hại thực tế về nhà, 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;

Căn cứ Quyết định số 48/2025/QĐ-UBND ngày 23 tháng 10 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai 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;

Căn cứ Quyết định số 66/2025/QĐ-UBND ngày 27 tháng 11 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai 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 tỉnh Đồng Nai 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;

Căn cứ Quyết định số 62/2024/QĐ-UBND ngày 25 tháng 10 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về ban hành quy định về bồi thường chi phí di chuyển tài sản; bồi thường, hỗ trợ chi phí di dời mồ mả khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 42/2025/QĐ-UBND ngày 02 tháng 10 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh 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;

Căn cứ Quyết định số 30/2025/QĐ-UBND ngày 29 tháng 8 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai 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 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;

Căn cứ Quyết định số 08/2025/QĐ-UBND ngày 10 tháng 02 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai 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;

Căn cứ Quyết định số 86/2024/QĐ-UBND ngày 27 tháng 12 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh, bổ sung một số điều của Quy định về điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất tỉnh Đồng Nai 5 năm giai đoạn 2020 - 2024 ban hành kèm theo Quyết định số 56/2022/QĐ-UBND ngày 19 tháng 12 năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Văn bản số 9726/UBND-KT ngày 12 tháng 8 năm 2024 của Ủy ban nhân dân huyện Long Thành về việc ủy quyền cho Ban quản lý dự án huyện đại diện cho Ủy ban nhân dân huyện làm Chủ đầu tư một số dự án trên địa bàn huyện Long Thành;

Căn cứ chứng thư thẩm định giá số 784/CT-ĐGD ngày 22 tháng 09 năm 2025 của công ty Cổ phần thẩm định giá Sen Việt;

Căn cứ Văn bản thẩm định số 970/HĐ-TĐGD ngày 22 tháng 9 năm 2025 của Hội đồng thẩm định giá đất xã Phước Thái về việc thẩm định giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi nhà nước thu hồi đất thực hiện Dự án xây dựng Nút giao QL51 thuộc dự án đường Cao tốc Bến Lức - Long Thành kết nối đường cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu đoạn qua xã Phước Thái;

Căn cứ Biên bản họp Hội đồng bồi thường ngày 11 tháng 12 năm 2025 về việc thông qua Phương án bồi thường, hỗ trợ dự án xây dựng Nút giao QL51 thuộc dự án đường cao tốc Bến Lức - Long Thành kết nối đường Cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu tại xã Phước Thái, tỉnh Đồng Nai (đợt 4);

Theo đề nghị của Trung tâm Phát triển Quỹ đất tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Long Thành tại Văn bản số 1080/TTPTQĐ.CNLT-TBT.N1 ngày 11 tháng 12 năm 2025 và theo đề nghị của phòng Kinh tế tại Tờ trình số 316/TTr-PKT ngày 11 tháng 12 năm 2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án xây dựng Nút giao QL51 thuộc dự án đường cao tốc Bến Lức - Long Thành kết nối đường Cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu tại xã Phước Thái, tỉnh Đồng Nai (đợt 4), cụ thể như sau:

Stt	Tên tài sản	Vị trí	Giá đất theo QĐ 86/2024 (đ/m ²)	Hệ số điều chỉnh	Giá đất dự thảo (đ/m ²)
I	Đất nông nghiệp:				
1	Đất trồng cây lâu năm, đất trồng cây hàng năm đường Quốc lộ 51 - Đoạn từ ranh giới xã Phước Thái - Long Phước đến cầu Thái Thiện (đường nhóm I) tại xã Phước Thái	Vị trí 1 (Từ mốc lộ giới đến hết mét thứ 50)	220.000	9,05	1.991.000
		Vị trí 1 (Từ sau mét thứ 50 đến hết mét thứ 100)	176.000	9,05	1.592.800
		Vị trí 1 (Từ sau mét thứ 100 đến hết chiều sâu thửa đất)	150.000	9,05	1.357.500

Stt	Tên tài sản	Vị trí	Giá đất theo QĐ 86/2024 (đ/m ²)	Hệ số điều chỉnh	Giá đất dự thảo (đ/m ²)
		Vị trí 2	200.000	4,80	960.000
		Vị trí 4	150.000	4,46	669.000
2	Đất trồng cây lâu năm, đất trồng cây hằng năm đường vào UBND xã Phước Bình - Đoạn từ Quốc lộ 51 đến hết khu làng dân tộc Chơ ro (đường nhóm II) tại xã Phước Thái	Vị trí 2	190.000	4,00	760.000
		Vị trí 4	140.000	3,91	547.400
II	Đất ở tại nông thôn:				
1	Đất ở tại nông thôn đường Quốc lộ 51 - Đoạn từ ranh giới xã Phước Thái - Long Phước đến cầu Thái Thiện	Vị trí 1 (Từ mốc lộ giới đến hết mét thứ 50)	7.200.000	1,38	9.936.000
		Vị trí 1 (Từ sau mét thứ 50 đến hết mét thứ 100)	5.760.000	1,38	7.948.800
		Vị trí 1 (Từ sau mét thứ 100 đến hết chiều sâu thửa đất)	3.600.000	1,38	4.968.000
		Vị trí 2 (hẻm nhựa)	3.300.000	1,49	4.917.000
		Vị trí 2 (hẻm bê tông)	3.300.000	1,36	4.488.000
		Vị trí 2 (hẻm còn lại)	2.640.000	1,560	4.118.400
		Vị trí 4 (hẻm nhựa)	1.800.000	1,62	2.916.000
		Vị trí 4 (hẻm bê tông)	1.800.000	1,44	2.592.000
		Vị trí 4 (hẻm còn lại)	1.440.000	1,620	2.332.800
2	Đất ở tại nông thôn đường vào UBND xã Phước Bình - Đoạn từ Quốc lộ 51 đến	Vị trí 2 (hẻm nhựa)	3.000.000	1,41	4.230.000
		Vị trí 2 (hẻm bê tông)	3.000.000	1,27	3.810.000
		Vị trí 2 (hẻm còn	2.400.000	1,44	3.480.000

Stt	Tên tài sản	Vị trí	Giá đất theo QĐ 86/2024 (đ/m ²)	Hệ số điều chỉnh	Giá đất dự thảo (đ/m ²)
	hết khu làng Dân tộc Chơ ro	lại)			
		Vị trí 4 (hẻm nhựa)	1.800.000	1,45	2.610.000
		Vị trí 4 (hẻm bê tông)	1.800.000	1,27	2.286.000
		Vị trí 4 (hẻm còn lại)	1.440.000	1,41	2.030.100

Điều 2. Phê duyệt Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án xây dựng Nút giao QL51 thuộc dự án đường cao tốc Bến Lức - Long Thành kết nối đường Cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu tại xã Phước Thái, tỉnh Đồng Nai (đợt 4), bao gồm:

1. Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với dự án xây dựng Nút giao QL51 thuộc dự án đường cao tốc Bến Lức - Long Thành kết nối đường Cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu tại xã Phước Thái, tỉnh Đồng Nai (đợt 4) theo quy định tại khoản 1 Điều 3 Nghị định số 88/NĐ-CP ngày 15/7/2024 của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất (nếu có).

1.1. Tổng số trường hợp phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ: **26 trường hợp**. Trong đó:

+ 06 trường hợp thu hồi đất
+ 20 trường hợp có tài sản trên đất thu hồi, trường hợp xây dựng tài sản trên đất của người khác.

- Tổng diện tích phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ: **2.489,6m²**, loại đất ONT, CLN, Trong đó:

+ Diện tích đất Phi nông nghiệp: 50,0m²
+ Diện tích đất Nông nghiệp: 2.439,6m².

1.2. Tổng giá trị phương án bồi thường, hỗ trợ: **10.549.822.195 đồng** (Bằng chữ: (Mười tỷ, năm trăm bốn mươi chín triệu, tám trăm hai mươi hai ngàn, một trăm chín mươi lăm đồng)).

Trong đó:

- Bồi thường đất:	2.155.306.140 đồng.
- Bồi thường, hỗ trợ nhà ở, vật kiến trúc:	7.849.416.292 đồng.
- Bồi thường, hỗ trợ cây trồng:	7.404.124 đồng.
- Bồi thường hỗ trợ tài sản khác:	50.690.367 đồng.
- Các chính sách hỗ trợ:	32.248.000 đồng
- Thuởng di dời:	98.000.000 đồng.
- Kinh phí cho tổ chức thực hiện BT, HT & TĐC: (3,5%):	356.757.272 đồng.

Trong đó:

+ Kinh phí cho UBND cấp xã 0,525%: 53.513.591 đồng.

+ Kinh phí cho TTPTQĐ 2,975%:

303.243.681 đồng.

(Đính kèm bảng tổng hợp)

2. Phương án bố trí tái định cư (nếu có): Đối với các trường đủ điều kiện bố trí tái định theo Điều 111 luật đất đai 2024 được bố trí tại khu tái định cư Long Phước tại xã Long Phước. Theo Thông báo số 899, 990/TB-TTPTQĐ.CNLT-TĐC ngày 30/10/2025; Thông báo số 966/TB-TTPTQĐ.CNLT-TĐC ngày 05/11/2025; Thông báo số 1466/TB-TTPTQĐ.CNLT-TĐC ngày 27/11/2025; Thông báo số 1468, 1469/TB-TTPTQĐ.CNLT-TĐC ngày 03/12/2025 của Trung tâm phát triển Quỹ đất tỉnh Đồng Nai chi nhánh Long Thành về dự kiến phương án bố trí tái định cư và xét giải quyết nơi ở cho các hộ dân Dự án xây dựng Nút giao QL51 thuộc dự án đường Cao tốc Bến Lức - Long Thành kết nối đường cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu đoạn qua xã Phước Thái.

Điều 3. Nhiệm vụ, trách nhiệm của các cơ quan, đơn vị, tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có liên quan:

1. Đề nghị Trung tâm Phát triển Quỹ đất tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Long Thành.

- Chủ trì, phối hợp với Phòng Kinh tế, Chủ đầu tư (Ban Quản lý dự án các đường cao tốc phía Nam (SEPMU)), Ban Quản lý dự án khu vực 5 và Trưởng ấp nơi có đất thu hồi phổ biến và niêm yết công khai Quyết định này tại Trụ sở Ủy ban nhân dân xã, Phòng Kinh tế, Trung tâm Phục vụ hành chính công, Nhà văn hoá ấp nơi có đất thu hồi đảm bảo đúng quy định.

- Trực tiếp giao Quyết định này đến từng tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan (nếu có) (có Biên bản giao nhận cụ thể); trường hợp tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan (nếu có) không nhận Quyết định này hoặc vắng mặt thì phải lập Biên bản.

- Chủ trì, phối hợp với Phòng Kinh tế tiến hành rà soát toàn bộ thành phần hồ sơ, trình tự, thủ tục liên quan đến công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, đảm bảo đúng, đủ theo quy định pháp luật hiện hành. Chỉ được thực hiện chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ khi đã đảm bảo đúng, đủ điều kiện, trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật hiện hành.

- Tổ chức chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan (nếu có) theo Phương án được phê duyệt trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày Quyết định này có hiệu lực.

- Quản lý chặt chẽ diện tích đất đã được giải phóng mặt bằng.

- Tổ chức thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư dự án, đảm bảo đúng quy định của Luật Đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành.

- Chịu trách nhiệm về kết quả điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm; niêm yết công khai Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; trình tự, thủ tục, các số liệu, nội dung và thành phần hồ sơ trình phê duyệt Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư này, đảm bảo theo đúng quy định pháp luật hiện hành.

- Thực hiện lưu trữ hồ sơ, chứng từ gốc và các văn bản liên quan đến công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư dự án đúng theo quy định.

2. Phòng Kinh tế

- Chịu trách nhiệm về nội dung, số liệu, kết quả thẩm định Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và trình tự, thủ tục thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, đảm bảo tuân thủ theo đúng quy định pháp luật hiện hành.

- Đề nghị Ban Quản lý dự án các đường cao tốc phía Nam (SEPMU), Ban Quản lý dự án khu vực 5 (Chủ đầu tư) bố trí nguồn kinh phí để chi trả cho các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan (nếu có) theo đúng quy định sau khi Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư này được phê duyệt.

- Các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan (nếu có) có trách nhiệm phối hợp chặt chẽ với các cơ quan, đơn vị có liên quan và Ủy ban nhân dân xã thực hiện đúng, đủ các nội dung quy định của pháp luật trong quá trình thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và giải phóng mặt bằng dự án.

3. Phòng Văn hóa - Xã hội đăng tải Quyết định này lên Trang thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân xã.

Điều 4. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Điều 5. Chánh Văn phòng HĐND và UBND xã, Trưởng các phòng: Kinh tế, Văn hóa Xã hội, Giám đốc Trung tâm Phục vụ hành chính công, Giám đốc Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Long Thành, Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Long Thành, Giám đốc Ban Quản lý dự án khu vực 5, Giám đốc Ban Quản lý dự án các đường cao tốc phía Nam (SEPMU) và các Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan (nếu có) chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /.

Nơi nhận:

- Như Điều 5;
- Sở Nông nghiệp và Môi trường;
- Chủ tịch, PCT. UBND xã;
- Chánh, Phó Chánh VP HĐND-UBND xã;
- Phòng Kinh tế xã (05 bản chính);
- Lưu: VT (Hải).



CHỦ TỊCH

Vũ Quốc Việt