

TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT
THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI
CHI NHÁNH LONG THÀNH

Số: 1963/TTPTQĐ.CNLT-BT.N3

V/v Niêm yết công khai
Phương án bồi thường, hỗ trợ thuộc
dự án Hạng mục đường gom trái,
đường gom phải, đường gom
ĐT.770B, đường quay đầu xe thuộc
Tiểu dự án bồi thường, hỗ trợ tái định
cư dự án thành phần 2 thuộc dự án
Đầu tư xây dựng đường bộ
cao tốc Biên Hoà - Vũng Tàu giai
đoạn 1, tại xã Phước Thái (đợt 5).

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

Long Thành, ngày 22 tháng 9 năm 2026

Kính gửi: UBND xã Phước Thái

Căn cứ Điều 87 Luật Đất đai năm 2024;

Căn cứ điểm b, khoản 9, Điều 3 Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 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 Quyết định số 30/QĐ-UBND ngày 29/8/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc 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 Văn bản số 1757/UBND-KTNS ngày 02 tháng 02 năm 2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc thực hiện trình tự thực hiện công tác phối hợp 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 1370/QĐ-UBND ngày 06/4/2026 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc ủy quyền cho ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện một số nhiệm vụ quản lý quản lý nhà nước trong lĩnh vực đất đai trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

Ngày /9/2026, Trung tâm Phát triển quỹ đất chi nhánh Long Thành lập Phương án dự kiến về bồi thường, hỗ trợ của các hộ dân để thực hiện dự án Hạng mục đường gom trái, đường gom phải, đường gom ĐT.770B, đường quay đầu xe thuộc Tiểu dự án bồi thường, hỗ trợ tái định cư dự án thành phần 2 thuộc dự án Đầu tư xây dựng đường bộ cao tốc Biên Hoà - Vũng Tàu giai đoạn 1, tại xã Phước Thái (đợt 5).

(Đính kèm Phương án dự kiến về bồi thường, hỗ trợ).

Nay Trung tâm Phát triển quỹ đất chi nhánh Long Thành đề nghị UBND xã Phước Thái niêm yết công khai phương án bồi thường, hỗ trợ tại trụ sở UBND xã Phước Thái, địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có đất thu hồi, đăng tải trên Cổng thông tin điện tử của UBND xã Phước Thái trong thời hạn 10 ngày theo quy định tại điểm b, khoản 9, Điều 3 Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025.

Đề nghị UBND xã Phước Thái quan tâm, sớm hỗ trợ thực hiện nội dung trên theo quy định./

Nơi nhận:

- Như trên;
- BGĐ.TTPTQĐ. CNLT;
- Tổ BT (đ/c Sơn, Triều, Hải);
- Lưu VT.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Mai Ngọc Thắng

Số: /PADK-TTPTQĐ.CNLT-TBT.N3 Long Thành, ngày tháng 9 năm 2026.

PHƯƠNG ÁN DỰ KIẾN

Về bồi thường, hỗ trợ của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thuộc dự án
Hạng mục đường gom trái, đường gom phải, đường gom ĐT.770B, đường
quay đầu xe thuộc Tiểu dự án bồi thường, hỗ trợ tái định cư dự án thành
phần 2 thuộc dự án Đầu tư xây dựng đường bộ
cao tốc Biên Hoà - Vũng Tàu giai đoạn 1 (đợt 5)

I. Căn cứ pháp lý:

Căn cứ Luật đất đai 2024 ngày 18/01/2024;

Căn cứ Nghị quyết 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 định số 88/2024/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;

Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết thi
hành một số điều của Luật Đất đai;

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

Căn cứ Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ quy
định chi tiết, hướng dẫn Nghị quyết 254/2025/QH15 tháo gỡ khó khăn, vướng
mắc trong thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Văn bản số 90/VBHN-BNNMT ngày 30/12/2025 của Bộ Nông
nghiệp và Môi trường hợp nhất Nghị định quy định chi tiết thi hành một số điều
Luật Đất đai;

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

Căn cứ Nghị quyết số 27/2025/NQ-HĐND ngày 10 tháng 12 năm 2025 của
Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Nai Quy định về tiêu chí xác định khu vực, vị trí
đất trong Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10 tháng 12 năm 2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Nai ban hành Quy định Bảng giá đất lần đầu trên địa bàn tỉnh Đồng Nai năm 2026;

Căn cứ Quyết định số 08/2025/QĐ-UBND ngày 10/2/2025 của UBND 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 30/2025/QĐ-UBND ngày 29/8/2025 của UBND 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 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;

Căn cứ Quyết định số 42/2025/QĐ-UBND ngày 2/10/2025 của UBND 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 48/2025/QĐ-UBND ngày 23/10/2025 của UBND 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 27/11/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 48/2025/QĐ-UBND ngày 23/10/2025 của UBND 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 18/2026/QĐ-UBND ngày 04/3/2026 của UBND tỉnh Đồng Nai 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 tiền 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 1370/QĐ-UBND ngày 06/4/2026 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc ủy quyền cho Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện một số nhiệm vụ quản lý Nhà nước trong lĩnh vực đất đai trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 03/2026/QĐ-UBND ngày 11/5/2026 của UBND thành phố Đồng Nai ban hành Quy định hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn thành phố Đồng Nai năm 2026;

Căn cứ quyết định số 53/2026/QĐ-UBND ngày 10/7/2026 của UBND thành phố Đồng Nai sửa đổi, bổ sung phụ lục I ban hành kèm theo Quyết định số 18/2026/QĐ-UBND ngày 04/3/2026 của UBND tỉnh Đồng Nai ban hành đơn giá về 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;

Căn cứ Nghị quyết số 59/2022/QH15 ngày 16/6/2022 của Quốc hội về quyết định chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng đường bộ cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu giai đoạn 1; Nghị quyết số 90/NQ-CP ngày 25/7/2022 của Chính phủ về việc triển khai Nghị quyết số 59/2022/QH15 ngày 16/6/2022 của Quốc hội về quyết định chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng đường bộ cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu giai đoạn 1;

Căn cứ Quyết định 970/QĐ-UBND Ngày 20/3/2026 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt điều chỉnh tiểu dự án bồi thường, hỗ trợ tái định cư dự án thành phần 2 thuộc dự án Đầu tư xây dựng đường bộ cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu;

Căn cứ các Thông báo thu hồi đất ngày 17/7/2026 của UBND xã Phước Thái về việc thu hồi đất để thực hiện Dự án Hạng mục đường gom trái, đường gom phải, đường gom ĐT.770B, đường quay đầu xe thuộc Tiểu dự án bồi thường, hỗ trợ tái định cư dự án thành phần 2 thuộc dự án Đầu tư xây dựng đường bộ cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu giai đoạn 1;

Căn cứ Khoản 4, Điều 3, Nghị định số 88/2024/NĐCP 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. Theo đó “Cơ quan, tổ chức, người có thẩm quyền lập, thẩm định, quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư chịu trách nhiệm thực hiện đúng thẩm quyền theo quy định của pháp luật, không chịu trách nhiệm về những nội dung trong các văn bản, giấy tờ có trong hồ sơ đã được cơ quan, tổ chức, người có thẩm quyền khác chấp thuận, quyết định hoặc giải quyết trước đó”. Căn cứ nội dung trên Ủy ban nhân dân xã Phước Thái chịu trách nhiệm các nội dung xác nhận tại các mẫu số 2, 3, 4 kèm theo Quyết định số 30/2025/QĐ-UBND ngày 29 tháng 8 năm 2025 của UBND tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ theo Khoản 3, Điều 87, Luật đất đai năm 2024. Trung tâm Phát triển Quỹ đất chi nhánh Long Thành lập phương án dự kiến dự án Hạng mục đường gom trái, đường gom phải, đường gom ĐT.770B, đường quay đầu xe thuộc Tiểu dự án bồi thường, hỗ trợ tái định cư dự án thành phần 2 thuộc dự án Đầu tư xây dựng đường bộ cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu giai đoạn 1 cụ thể như sau:

II/. Nội dung phương án bồi thường, hỗ trợ:

1. Tổng diện tích đất thu hồi:

- Tổng số trường hợp: **02 trường hợp.**
- Tổng diện tích đất thu hồi: **324,5 m²** Trong đó:



+ Đất nông nghiệp (CLN) là: 92,8 m²

+ Đất công do UBND xã quản lý là: 92,8 m²

1.1. Bồi thường đất:

Căn cứ Nghị quyết số 27/2025/NQ-HĐND ngày 10 tháng 12 năm 2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Nai Quy định về tiêu chí xác định khu vực, vị trí đất trong Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

Căn cứ Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10 tháng 12 năm 2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Nai ban hành Quy định Bảng giá đất lần đầu trên địa bàn tỉnh Đồng Nai năm 2026.

Căn cứ Quyết định số 03/2026/QĐ-UBND ngày 11/5/2026 của UBND thành phố Đồng Nai Quy định hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn thành phố Đồng Nai năm 2026.

Căn cứ Văn bản số 1201/SNNMT-ĐĐ ngày 20/5/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đồng Nai về việc triển khai Quyết định số 03/2026/QĐ-UBND ngày 11/5/2026 của UBND thành phố Đồng Nai.

Căn cứ Văn bản số 2023/SNNMT-ĐĐ ngày 29/5/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đồng Nai về việc xác định giá đất nông nghiệp theo Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND và Quyết định số 03/2026/QĐ-UBND.

Về loại đất, vị trí đất để bồi thường, hỗ trợ: Căn cứ vào nội dung xác nhận của UBND xã Phước Thái về nguồn gốc đất, quá trình sử dụng đất, diện tích, loại đất; thông tin về đất, vị trí thửa đất, phiếu cung cấp thông tin, danh sách các thửa đất được xác định vị trí của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Long Thành.

1.2. Bồi thường, hỗ trợ nhà, nhà ở, công trình xây dựng, vật kiến trúc trên đất:

Căn cứ nội dung xác nhận của UBND xã Phước Thái về nguồn gốc thời điểm xây dựng Nhà ở, công trình xây dựng, vật kiến trúc và tài sản khác. UBND xã Phước Thái chịu trách nhiệm về thời điểm xây dựng đối với nhà ở, công trình xây dựng, vật kiến trúc và tài sản khác.

Đơn giá bồi thường, hỗ trợ: Căn cứ Quyết định số 42/2025/QĐ-UBND ngày 02/10/2025; Quyết định số 18/2026/QĐ-UBND ngày 04/3/2026 của UBND tỉnh Đồng Nai.

Hiện nay UBND xã Phước Thái chưa thống nhất việc phân loại cấp hạng nhà. Trung tâm Phát triển Quỹ đất tạm thời chưa áp giá. Sau khi có cơ sở xác định phân loại nhà, Trung tâm Phát triển Quỹ đất sẽ thực hiện áp giá bổ sung

nhà, vật kiến trúc, tài sản khác (nếu có).

1.3. Bồi thường, hỗ trợ cây trồng:

Căn cứ Quyết định số 42/2025/QĐ-UBND ngày 02/10/2025; Quyết định số 48/2025/QĐ-UBND ngày 23/10/2025; Quyết định số 66/2025/QĐ-UBND ngày 27/11/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai.

Số tiền bồi thường thiệt hại về cây trồng được tính bằng số lượng cây trồng thực tế theo kết quả kiểm đếm nhân với đơn giá bồi thường tương ứng tại các phụ lục kèm theo các Quyết định này.

Đối với những trường hợp cây lâu năm cần xác định năm tuổi và năm thu hoạch, Hội đồng bồi thường dự án Hạng mục đường gom trái, đường gom phải, đường gom ĐT.770B, đường quay đầu xe thuộc Tiểu dự án bồi thường, hỗ trợ tái định cư dự án thành phần 2 thuộc dự án Đầu tư xây dựng đường bộ cao tốc Biên Hoà - Vũng Tàu giai đoạn 1 chưa thực hiện việc rà soát, thống nhất độ tuổi, thời gian thu hoạch cây trồng của các hộ dân nên Trung tâm Phát triển quỹ chi nhánh Long Thành đất chưa có cơ sở thực hiện việc áp giá bồi thường, hỗ trợ. Sau khi xác định được năm tuổi, năm thu hoạch. Trung tâm Phát triển quỹ chi nhánh Long Thành sẽ áp giá bổ sung cho người dân.

1.4. Các chính sách hỗ trợ:

Đối với khoản hỗ trợ ổn định đời sống; hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện theo quy định tại Điều 10, 13 Quyết định số 42/2025/QĐ-UBND ngày 02/10/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai.

- Các trường hợp có đất thu hồi có hộ khẩu thường trú tại địa phương, Trung tâm Phát triển Quỹ đất căn cứ mẫu số 03 do Công an xã Phước Thái xác nhận và mẫu số 04 do UBND xã Phước Thái xác nhận các trường hợp đủ điều kiện (theo quy định tại Điều 22 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2024 của Chính phủ). Hiện nay, chưa thành lập tổ công tác thực hiện xác minh nghề nghiệp cụ thể từng trường hợp làm cơ sở xác nhận đối với các trường hợp thuộc điểm d khoản 1 điều 22 Nghị định 88/2024/NĐ-CP (theo nội dung Văn bản số 846/CATP-PV01-PC06 ngày 11/6/2026 của Công an thành phố Đồng Nai về việc hướng dẫn tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong mẫu xác nhận số 03 theo Quyết định số 30/2025/QĐ-UBND phục vụ công tác bồi thường trên toàn quốc), do đó Trung tâm Phát triển Quỹ đất chưa áp giá hỗ trợ. Sau khi tổ chức xác minh, xác nhận bổ sung đầy đủ nội dung, Trung tâm Phát triển Quỹ đất sẽ áp giá bổ sung (nếu xác nhận đủ điều kiện).

- Các trường hợp hộ dân có đất thu hồi là có hộ khẩu thường trú ngoài địa phương, Trung tâm Phát triển Quỹ đất đã có văn bản gửi đến công an Phường, xã

nơi hộ dân cư trú để xác nhận nhân khẩu và nghề nghiệp sau khi có ý kiến của cơ quan chức năng nơi các hộ dân cư trú, Trung tâm Phát triển Quỹ đất sẽ áp bổ sung chính sách hỗ trợ (nếu xác nhận đủ điều kiện).

- Đối với giá gạo để áp giá hỗ trợ ổn định đời sống khi nhà nước thu hồi đất theo Điều 10, Quyết định số 42/2025/QĐ-UBND ngày 02/10/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai, nhằm đẩy nhanh tiến độ dự án, tránh mất thời gian. Trung tâm Phát triển quỹ đất chi nhánh Long Thành áp dụng giá gạo theo Văn bản số 477/PKT ngày 12/5/2026 của Phòng Kinh tế xã Phước Thái về việc xác định giá gạo làm cơ sở để thực hiện hỗ trợ khi nhà nước thu hồi đất đối với dự án Đầu tư xây dựng đường ĐT.770B để áp giá hỗ trợ cho các hộ dân thuộc dự án.

1.6. Thưởng di dời:

Thưởng đối với người có đất thu hồi bàn giao mặt bằng trước thời gian quy định: Căn cứ Điều 15, Quyết định số 42/2025/QĐ-UBND ngày 02 tháng 10 năm 2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về ban hành quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

2. Phương án bồi thường, hỗ trợ:

- Tổng số trường hợp: **02 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. Tổng giá trị phương án bồi thường, hỗ trợ: 150.201.442 đồng.

(Bằng chữ: Một trăm năm mươi triệu, hai trăm lẻ một ngàn, bốn trăm bốn mươi hai đồng)

Trong đó:

- Bồi thường đất:	84.772.800 đồng.
- Giá trị bồi thường, hỗ trợ nhà ở, vật kiến trúc:	45.041.176 đồng.
- Bồi thường, hỗ trợ cây trồng:	1.464.900 đồng.
- Giá trị về các chính sách hỗ trợ:	1.843.290 đồng
- Thưởng di dời:	12.000.000 đồng.
- Kinh phí cho UBND xã Phước Thái (0,525%):	761.892 đồng.
- Kinh phí cho TTPTQĐ CN Long Thành (2,975%):	4.317.384 đồng.

(Đính kèm Bảng tổng hợp giá trị bồi thường, hỗ trợ)

Trên đây là phương án về bồi thường, hỗ trợ của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thuộc dự án dự án Hạng mục đường gom trái, đường gom phải, đường gom ĐT.770B, đường quay đầu xe thuộc Tiểu dự án bồi thường, hỗ trợ tái định cư dự án thành phần 2 thuộc dự án Đầu tư xây dựng đường bộ cao tốc Biên Hoà - Vũng Tàu giai đoạn 1, tại xã Phước Thái (đợt 5).

