

TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT
THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI
CHI NHÁNH BIÊN HOÀ
Số: 04/DTPA-TTPTQĐ.CNBH-PBT1

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

Đồng Nai, ngày 02 tháng 5 năm 2026

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

**Dự án thành phần 1: Bồi thường, hỗ trợ tái định cư đường Hương lộ 2
(đoạn từ Quốc lộ 51 đến cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh – Long Thành –
Dầu Giây) đoạn qua xã An Phước (Đợt 2).**
(*Niêm yết công khai, tổ chức lấy ý kiến*)

I. CĂN CỨ PHÁP LÝ.

1. Pháp lý chung:

- Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024;
Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;
Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;
Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023;
Căn cứ Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;
Căn cứ 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;
Căn cứ Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về điều tra cơ bản đất đai; đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và Hệ thống thông tin đất đai;
Căn cứ 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;
Căn cứ Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 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 và Quyết định số 2418/QĐ-BNNMT ngày 28/6/2025 của Bộ Nông nghiệp và Môi trường về việc đính chính Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 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 15/8/2025 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 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 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 Văn bản số 1757/UBND-KTNS ngày 02/02/2026 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc thực hiện trình tự, 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 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 30/2025/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 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 56/2014/QĐ-UBND ngày 20/11/2014 của UBND tỉnh Đồng Nai ban hành quy định về thực hiện dân chủ trong công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất để thực hiện các dự án đầu tư phát triển kinh tế- xã hội, công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng thu hồi đất, tái định cư;

Căn cứ Quyết định số 08/2025/QĐ-UBND ngày 10/02/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về 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 42/2024/QĐ-UBND ngày 02/10/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc ban hành quy định 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 61/2024/QĐ-UBND ngày 25 tháng 10 năm 2024 của UBND tỉnh Đồng Nai ban hành quy định về bồi thường thiệt hại đối với vật nuôi là thủy sản hoặc vật nuôi khác mà không thể di chuyển 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 UBND tỉnh Đồng Nai ban hành 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 48/2024/QĐ-UBND ngày 23/10/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai 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 tháng 11 năm 2025 của UBND tỉnh Đồng Nai sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định 48/2025/QĐ-UBND ngày 23 tháng 10 năm 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 tháng 3 năm 2026 của UBND tỉnh Đồng Nai ban hành quy định về bồi thường thường thiệt hại thực tế về nhà, nhà ở, công trình xây dựng để làm căn cứ tính toán bồi thường khi thu hồi đất; bán nhà ở cũ thuộc tài sản công trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Nghị Quyết số 27/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 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 10/12/2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Nai ban hành quy định bảng giá đất lần đầu tiên trên địa bàn tỉnh Đồng Nai 2026;

Căn cứ Nghị Quyết số 66.15/2026/NQ-CP ngày 13/2/2026 của Chính phủ về việc ban hành một số cơ chế xử lý khó khăn, vướng mắc do quy định của pháp luật về phát triển nhà ở xã hội;

2. Pháp lý dự án:

Thực hiện Quyết định số 2929/QĐ-UBND ngày 01 tháng 12 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về triển khai thực hiện Nghị quyết số 37/NQ-HĐND ngày 10 tháng 11 năm 2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh về chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng Hương lộ 2 (đoạn từ Quốc lộ 51 đến cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh – Long Thành – Dầu Giây); Quyết định số 1471/QĐ-UBND ngày 14/4/2026 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc triển khai thực hiện Nghị quyết số 21/NQ-HĐND ngày 10/4/2026 của Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng Hương Lộ 2 (đoạn từ Quốc lộ 51 đến cao tốc thành phố Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây);

Căn cứ Quyết định số 1608/QĐ-UBND ngày 22/4/2026 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi Dự án thành phần 1: Bồi thường, hỗ trợ tái định cư đường Hương Lộ 2 (đoạn từ Quốc lộ 51 đến cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh – Long Thành – Dầu Giây).

Căn cứ Kế hoạch thu hồi đất số 17/KH-TTPTQĐ.CNBH-BT1 ngày 23/4/2026 để thực hiện dự án Thành phần 1: Bồi thường, hỗ trợ tái định cư đường Hương lộ 2 (đoạn từ Quốc lộ 51 đến cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh – Long Thành – Dầu Giây);

Căn cứ Quyết định số 969/QĐ-UBND ngày 25/4/2026 của UBND xã An Phước về việc phê duyệt Kế hoạch Thu hồi đất Dự án thành phần 1: Bồi thường, hỗ trợ tái định cư đường Hương Lộ 2 (đoạn từ Quốc lộ 51 đến cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh – Long Thành – Dầu Giây).

Căn cứ các Thông báo thu hồi đất ngày 28/4/2026 của UBND xã An Phước để thực hiện dự án Thành phần 1: Bồi thường, hỗ trợ tái định cư đường Hương lộ 2 (đoạn từ Quốc lộ 51 đến cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh – Long Thành – Dầu Giây);

Căn cứ Thông báo số 183/TB-UBND ngày 28/4/2026 của UBND tỉnh Đồng

Nai về việc Kết luận của Đồng chí Nguyễn Văn Út – Chủ tịch UBND tỉnh tại buổi làm việc họp kiểm điểm, đánh giá tình hình triển khai thực hiện giải ngân vốn đầu tư công năm 2026;

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

Tổng diện tích thu hồi đoạn qua xã An Phước là 39,501ha với 168 cá nhân và 01 tổ chức. Quy mô diện tích cụ thể:

- Đất của hộ gia đình, cá nhân (phải bồi thường hỗ trợ): 169ha.
- Đất công (không phải bồi thường, hỗ trợ): 7,7ha.

Trong Phương án bồi thường, hỗ trợ đất, công trình vật kiến trúc, cây trồng (Đợt 2) có 47 trường hợp đất.

1. Tổng diện tích thu hồi: 101.607,8m².

- Diện tích đất ở đô thị: 0,0m²
- Diện tích đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp: 0m²
- Diện tích đất nông nghiệp: 101.607,8m²
- Diện tích đất trồng lúa: 101.095,3m²
- Diện tích đất nuôi trồng thủy sản: 512,59m²

2. Tổng số người có đất thu hồi:

Phương án Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư có 47 trường hợp có đất thu hồi. Trong đó:

- Hộ gia đình, cá nhân: 47 trường hợp.
- Tổ chức: 0 trường hợp.

3. Tổng số người có tài sản bị giải tỏa:

- 04 trường hợp hộ gia đình, cá nhân.

4. Phương án đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm:

Không có.

5. Phương án bố trí tái định cư:

Không có

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

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

Không có.

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

Kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của Phương án: **22.869.082.000** đồng (số tiền bằng chữ: Hai mươi hai tỷ tám trăm sáu mươi chín triệu không trăm tám mươi hai ngàn đồng chẵn), cụ thể như sau:

- Giá trị bồi thường về đất: 21.457.777.000 đồng

- Giá trị bồi thường, hỗ trợ về nhà, vật kiến trúc:	192.585.000	đồng
- Giá trị bồi thường, hỗ trợ về cây trồng:	445.370.000	đồng
Tổng cộng:	22.095.731.000	đồng
- Kinh phí tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (3,5%)	773.351.000	đồng

(Đính kèm dự thảo bảng tổng hợp phương án bồi thường, hỗ trợ)

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

Dự thảo Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư này được niêm yết công khai tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã, địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có đất thu hồi trong thời hạn 10 ngày.

Ngay sau khi hết thời hạn niêm yết công khai, Trung tâm Phát triển quỹ đất Chi nhánh Biên Hoà chủ trì, phối hợp với UBND xã An Phước tổ chức lấy ý kiến về phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo hình thức tổ chức họp trực tiếp với người dân trong khu vực có đất thu hồi. Trường hợp người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản không tham gia họp trực tiếp có lý do chính đáng thì gửi ý kiến bằng văn bản.

Trường hợp qua tổ chức lấy ý kiến mà còn có ý không đồng ý với Phương án, bồi thường, hỗ trợ tái định cư, trong thời hạn 10 ngày, Trung tâm Phát triển quỹ đất Chi nhánh Biên Hoà chủ trì, phối hợp với UBND xã An Phước tổ chức đối thoại với các trường hợp có ý kiến không đồng ý.

Ngay sau kết thúc buổi đối thoại về Phương án, bồi thường, hỗ trợ tái định cư, Trung tâm Phát triển quỹ đất Chi nhánh Biên Hoà hoàn chỉnh và gửi đến Phòng Kinh tế, Hạ tầng, đô thị chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan thực hiện thẩm định. Thực hiện tiếp thu, giải trình ý kiến thẩm định về dự thảo Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; hoàn chỉnh Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trình UBND xã An Phước quyết định phê duyệt theo quy định.

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:

Theo quy định tại Khoản 2 Điều 3 của 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 *(kèm theo biểu tổng hợp và 49 phương án chi tiết)*.

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

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 chỉ trả tiền bồi thường, hỗ trợ trên cơ sở thông tin về nghĩa vụ tài chính do Chi cục thuế Biên Hòa - Vĩnh Cửu xác định theo trình tự, thủ tục của pháp luật và quy định của UBND thành phố Đồng Nai.

Dự thảo Phương án bồi thường, hỗ trợ này chỉ có giá trị pháp lý khi được cơ quan có thẩm quyền thẩm định và phê duyệt theo quy định.

Trên đây là Dự thảo Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư Dự án thành phần 1: Bồi thường, hỗ trợ tái định cư đường Hương lộ 2 (đoạn từ Quốc lộ 51 đến cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh – Long Thành – Dầu Giây) đoạn qua xã An Phước, thành phố Đồng Nai./.

Nơi nhận:

- TTPTQĐ thành phố Đồng Nai (b/c);
- UBND xã An Phước (P/h);
- Phòng KT xã An Phước (P/h);
- Như trên;
- Lưu VT, CNBH.

PHÓ GIÁM ĐỐC



Nguyễn Hữu Sơn

DỰ THẢO BẢNG TÓNG HỢP THÔNG TIN VỀ BỒI THƯỜNG, HỒ TRỢ

Dự án Thành phần 1: Bồi thường hỗ trợ tái định cư Đường Hương lộ 2 (đoạn từ quốc lộ 51 đến cao tốc thành phố Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây) đoạn qua xã An Phước
(Kèm theo phương án số 04 /DIPA-TTTPQDCNBH-PBT1, ngày 02 tháng 5 năm 2024 của Trung tâm Phát triển quỹ đất chi nhánh Biên Hòa)

STT	Họ và tên	Địa chỉ	Diện tích đất thu hồi (m ²)	Diện tích đất bồi thường (m ²)				Diện tích hỗ trợ đất (m ²)	Giá trị bồi thường, hỗ trợ về đất (đ)	Giá trị bồi thường, hỗ trợ kiến trúc (đ)	Giá trị bồi thường, hỗ trợ cây trồng (đ)	Giá trị bồi thường, hỗ trợ vật nuôi (đ)	Giá trị bồi thường, hỗ trợ tái sản xuất khác (đ)	Giá trị về các chính sách hỗ trợ (đ)				Tổng cộng giá trị bồi thường, hỗ trợ và thưởng (đ)		
				Nông nghiệp		Phi nông nghiệp								Hỗ trợ chi phí di chuyển (đ)	Thưởng di dời (đ)					
				Tổng	Trong đó đất trồng lúa	Trong đó đất nuôi trồng thủy sản	Tổng									Trong đó đất ở				
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)	(18)	(19)	(20)	
1	Dương Thị Ngọc Liêm	Tổ 46, ấp 4, xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai (nay là xã An Phước, thành phố Đồng Nai)	507,5	507,5	507,5				106.575.000											106.575.000
2	Đào Quốc Thuận	ấp Hiền Hòa, xã Phước Thái, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai (nay là thành phố Đồng Nai)	32,5	32,5	32,5				6.825.000											6.825.000
3	Đào Thị Kim Vàng và Đinh Thành Sơn (đồng sở hữu)	- Vàng, ấp Xã Hoàng, xã Long An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai (nay là thành phố Đồng Nai) - Sơn, khu Cầu Xéo, thị trấn Long Thành, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai (nay là thành phố Đồng Nai)	13,6	13,6	13,6				2.856.000											2.856.000
4	Đặng Văn Dẫn	ấp Xóm Hố, xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai (nay là thành phố Đồng Nai)	1.495,3	1.495,3	1.495,3				314.013.000											314.013.000
5	Đỗ Thị Thủy Kiều	tổ 26, khu Kim Sơn, thị trấn Long Thành, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai (nay là thành phố Đồng Nai)	39,5	39,5	39,5				8.295.000											8.295.000
6	Hồ Thanh Bạch	Ấp 4, xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai (nay là xã An Phước, thành phố Đồng Nai)	597,0	597,0	597,0				125.370.000											125.370.000
7	Hồ Thị Chung	ấp 4, xã Tam An, tỉnh Đồng Nai (nay là thành phố Đồng Nai)	2.471,1	2.471,1	2.471,1				518.931.000											518.931.000

ĐÃ
TAM
HỒ
*

