

PHƯƠNG ÁN DỰ KIẾN

Về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thuộc Dự án nâng cấp đường 25B đoạn từ Trung tâm huyện Nhơn Trạch ra Quốc lộ 51, huyện Long Thành và huyện Nhơn Trạch (đợt 5 bổ sung)

I. Căn cứ pháp lý:

Căn cứ Luật đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024;

Căn cứ Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội về việc 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 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ quy định về giá đất;

Căn cứ 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;

Căn cứ Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29 tháng 7 năm 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 tháng 7 năm 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 tháng 06 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 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 về hướng dẫn một số điều của 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 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 42/2025/QĐ-UBND ngày 02/10/2025; Quyết định số 18/2026/QĐ-UBND ngày 04/3/2026; Quyết định số 48/2025/QĐ-UBND ngày 23/10/2025; Quyết định số 66/2025/QĐ-UBND ngày 27/11/2025 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Đồng Nai.

Căn cứ Quyết định số 3538/QĐ-UBND ngày 20/12/2022 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt Dự án nâng cấp đường 25B đoạn từ Trung tâm huyện Nhơn Trạch ra Quốc lộ 51, huyện Long Thành và huyện Nhơn Trạch;

Căn cứ Quyết định 08/2025/QĐ-UBND ngày 10 tháng 02 năm 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 30/2025/QĐ-UBND ngày 29 tháng 8 năm 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 1370/QĐ-UBND ngày 06 tháng 4 năm 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 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, 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 Văn bản số 2987/UBND-KTNS ngày 02 tháng 3 năm 2026 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc xử lý thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất dự án nâng cấp đường 25B;

Căn cứ Thông báo số 73/TB-UBND ngày 04/3/2026 của UBND tỉnh về kết luận của đồng chí Nguyễn Văn Út – Chủ tịch UBND tỉnh tại buổi kiểm tra thực địa công tác bồi thường giải phóng mặt bằng dự án nâng cấp đường 25B, dự án xây dựng đường 25C và dự án Tiêu thoát nước khu vực ngoài sân bay Long Thành (giai đoạn 1).

Căn cứ Văn bản số 3008/SNNMT-ĐĐ ngày 25 tháng 02 năm 2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đồng Nai về việc xử lý thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư dự án đầu tư nâng cấp đường 25B;

Căn cứ các Thông báo thu hồi đất ngày 23/9/2025 của UBND xã Long Thành về việc thu hồi đất để thực hiện Dự án nâng cấp đường 25B đoạn từ Trung tâm huyện Nhơn Trạch ra Quốc lộ 51, huyện Long Thành và huyện Nhơn Trạch;

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 Long Thành 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.

Trung tâm phát triển quỹ đất chi nhánh Long Thành lập phương án bồi thường, hỗ trợ Dự án nâng cấp đường 25B đoạn từ Trung tâm huyện Nhơn Trạch ra Quốc lộ 51, huyện Long Thành và huyện Nhơn Trạch (đợt 5 bổ sung), cụ thể như sau:

II. Giải trình nội dung trong phương án:

1. Bồi thường, hỗ trợ Nhà ở, công trình xây dựng, vật kiến trúc và cây trồng:

Căn cứ nội dung xác nhận của UBND xã Long Thành về nguồn gốc thời điểm xây dựng Nhà ở, công trình xây dựng, vật kiến trúc và tài sản khác. (UBND xã Long Thành chịu trách nhiệm về nội dung xác nhận Nhà ở, công trình xây dựng, vật kiến trúc và tài sản khác theo quy định).

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 Ủy ban Nhân dân tỉnh Đồng Nai, Quyết định số 48/2025/QĐ-UBND ngày 23/10/2025; Quyết định số 66/2025/QĐ-UBND ngày 27/11/2025 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Đồng Nai.

Đối với các trường hợp từ số thứ tự 19 đến số 35 (theo bảng tổng hợp đính kèm): : Nhà ở, công trình xây dựng, vật kiến trúc được xây dựng sau khi có Quyết định thu hồi đất nên giá trị bồi thường bằng không đồng.



Về bồi thường, hỗ trợ cây trồng có số thứ tự 34 (theo bảng tổng hợp đính kèm) đối với phần cây trồng phù hợp giữa biên bản kiểm đếm cũ và biên bản kiểm đếm mới nên Trung tâm áp giá theo quy định.

2. Các chính sách hỗ trợ:

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.

III. Phương án bồi thường, hỗ trợ (dự kiến):

- Tổng số trường hợp bổ sung: **35 trường hợp.**
- Tổng giá trị phương án bồi thường, hỗ trợ: **3.659.510.805 đồng.**

(Ba tỷ, sáu trăm năm mươi chín triệu, năm trăm mười ngàn, tám trăm lẻ năm đồng).

Trong đó:

- | | |
|--|---------------------|
| - Giá trị bồi thường, hỗ trợ nhà ở, vật kiến trúc | 3.437.731.822 đồng. |
| - Giá trị bồi thường, hỗ trợ cây trồng | 6.278.050 đồng. |
| - Giá trị bồi thường, hỗ trợ tài sản khác | 11.749.360 đồng. |
| - Thưởng di dời: | 80.000.000 đồng. |
| - Kinh phí cho tổ chức thực hiện BT, HT&TĐC: (3,5%): | 123.751.573 đồng. |

Trong đó:

- | | |
|------------------------------------|-------------------|
| + Kinh phí cho UBND cấp xã 0,525%: | 18.562.736 đồng. |
| + Kinh phí cho TTPTQĐ 2,975%: | 105.188.837 đồng. |

(Đính kèm bảng tổng hợp)

Phương án dự kiến nêu trên sử dụng vào mục đích lấy ý kiến về phương án bồi thường, hỗ trợ của các hộ dân và niêm yết công khai phương án bồi thường, hỗ trợ, không có giá trị bồi thường cho các hộ dân; Sau khi thông qua Hội đồng Bồi thường phường Long Thành thống nhất và UBND phường Long Thành phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, Trung tâm Phát triển Quỹ đất thành phố Đồng Nai chi nhánh Long Thành sẽ thông báo chi trả tiền cho các hộ theo quy định.

Trên đây là phương án dự kiến về bồi thường, hỗ trợ của các hộ dân thuộc Dự án nâng cấp đường 25B đoạn từ Trung tâm huyện Nhơn Trạch ra Quốc lộ 51, huyện Long Thành và huyện Nhơn Trạch (đợt 5_ bổ sung) kiến nghị UBND phường Long Thành xem xét, thẩm định và phê duyệt theo đúng quy định./.

BẢNG TỔNG HỢP DANH SÁCH VỀ BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ DỰ KIẾN BỐ SUNG

Thuộc Dự án nâng cấp đường 25B đoạn từ Trung tâm huyện Nhơn Trạch ra Quốc lộ 51, huyện Long Thành và huyện Nhơn Trạch (đoạn qua xã Long Thành) (dợt 5)
(Danh sách kèm theo Phương án số...../PA-TTTP/QĐ.CNLT.NI ngàythángnăm 2026 của Trung tâm Phát triển Quỹ đất chi nhánh Long Thành)

STT	Họ và tên	Địa chỉ	Diện tích thửa đất (m ²)	Diện tích đất thu hồi (m ²)	Diện tích đất bồi thường (m ²)				Diện tích đất bồi đắp quản lý	Giá trị bồi thường, hỗ trợ trợ về đất	Giá trị bồi thường, hỗ trợ trợ cây trồng	Giá trị bồi thường, hỗ trợ trợ tài sản khác	Giá trị về các chính sách hỗ trợ	Thưởng đi đời	Tổng cộng giá trị bồi thường, hỗ trợ	Ghi chú		
					Nông nghiệp	Phi nông nghiệp	Trong đó đất trồng lúa	Trong đó đất ở									8	9
	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
1	Bùi Chí Trung	Ấp Xóm Góc, xã Long Thành, tỉnh Đồng Nai										59.830.832		865.000			60.695.832	
2	Đào Văn Hòa - Đinh Thị Kim Anh	Ấp Xóm Góc, xã Long Thành, tỉnh Đồng Nai										86.827.816		2.423.000			89.250.816	
3	Bùi Trung Tín	Ấp Xóm Góc, xã Long Thành, tỉnh Đồng Nai										265.465.848		2.186.000			275.651.848	
4	Nguyễn Văn Hùng - Phạm Thị Phương Hà	Ấp Xóm Góc, xã Long Thành, tỉnh Đồng Nai										154.763.608		1.846.000			156.609.608	
5	Vũ Quý Chinh	Ấp Xóm Gò Bà Kỳ, xã Long Phước, tỉnh Đồng Nai										219.141.856		293.600			223.435.456	
6	Nguyễn Thị Dinh	Ấp Xóm Góc, xã Long Thành, tỉnh Đồng Nai										402.564.240					414.564.240	
7	Lê Hoàng Sơn	Ấp Xóm Góc, xã Long Thành, tỉnh Đồng Nai										114.324.976					122.324.976	
8	Vũ Quý Bá	67 đường 1, phường Thủ Thiêm, Tp.HCM										218.997.748	449.900	440.400			223.888.048	
9	Huỳnh Văn Cẩm	Ấp Phước Hải, xã Long Thành, tỉnh Đồng Nai										110.869.170	549.294	692.000			112.110.464	
10	Lưu Thị Tinh	xã Long Thành, tỉnh Đồng Nai										933.331.980	1.146.500	990.560			939.469.040	
11	Phạm Quyết Chiến	Ấp Xóm Góc, xã Long Thành, tỉnh Đồng Nai										57.663.990					61.663.990	



