

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

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

Số: 403 /TTPTQĐ.CNLT-BT.N1

Long Thành, ngày 31 tháng 5... năm 2026

V/v Niêm yết công khai Phương án bồi thường, hỗ trợ đối với các trường hợp 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 (nay là Phường Long Thành và Phường Nhơn Trạch) (đợt 7- bổ sung).

Kính gửi: UBND Phường Long Thành.

Căn cứ điểm 1, khoản 3, 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/...../2026, Trung tâm Phát triển Quỹ đất chi nhánh Long Thành có Phương án dự kiến về 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 (nay là Phường Long Thành và Phường Nhơn Trạch) (đợt 7- bổ sung).

(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 Phường Long Thành niêm yết công khai phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tại trụ sở UBND Phường Long Thành, địa điểm sinh hoạt chung của dân cư,

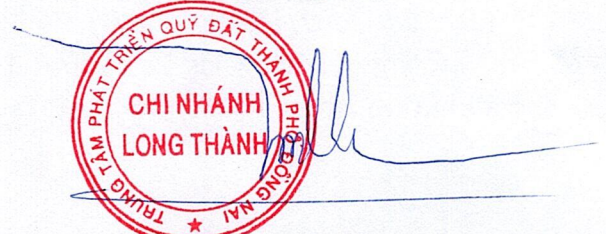
đăng tải trên Cổng thông tin điện tử của UBND Phường Long Thành trong thời hạn 10 ngày theo quy định tại điểm b, khoản 9, Điều 3 Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025.

Đề nghị UBND Phường Long Thành quan tâm, sớm hỗ trợ thực hiện nội dung trên theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên (đính kèm hồ sơ);
- BQLDA đầu tư xây dựng TP Đồng Nai;
- BGD TTPTQĐ.CNLT;
- Tổ KH-TC (đ/c Minh);
- Tổ BT (đ/c Nhật, An);
- Lưu: VT (Vinh).

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Mai Ngọc Thắng



Long Thành, ngày 31 tháng 5 năm 2026.

PHƯƠNG ÁN DỰ KIẾN

Về 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 (nay là Phường Long Thành và Phường Nhơn Trạch) (đợt 7- 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 số 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 số 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 (nay là Phường Long Thành và Phường 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 Phường 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 (nay là Thành Phố 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 (nay là Phường Long Thành và Phường Nhơn Trạch) (đợt 7 - 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 Phường Long Thành về nguồn gốc thời điểm xây dựng Nhà ở, công trình xây dựng, vật kiến trúc và tài sản khác. (UBND Phường 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 (nay là Thành Phố Đồng Nai).

Căn cứ các Biên bản xác minh ngày 05/05 đến ngày 13/5/2026 của Trung tâm phát triển quỹ đất về xác minh thời điểm tạo lập tài sản, vật kiến trúc dự án nâng cấp đường 25B đoạn từ Trung tâm huyện Nhơn Trạch ra Quốc lộ 51, huyện Long Thành và huyện Nhơn Trạch (nay là Phường Long Thành và Phường Nhơn Trạch).

+Về bồi thường, hỗ trợ Nhà ở, công trình xây dựng, vật kiến trúc:

- **Trường hợp số thứ tự số 01 đến số 04 (theo bảng tổng hợp đính kèm):** Nhà ở, công trình xây dựng, vật kiến trúc (tại biên bản kiểm kê hiện trạng năm 2011 và biên bản kiểm kê hiện trạng năm 2025). Trung tâm phát triển quỹ đất đã phối hợp cùng Phòng Kinh tế Phường Long Thành và Đại diện Khu phố Phường Long Thành rà soát đối với các tài sản có phát sinh chênh lệch giữa biên bản kiểm kê của năm 2011 và biên bản kiểm kê của năm 2025. Qua kết quả xác

minh, hộ dân đề nghị xem xét hỗ trợ phần tài sản được tạo lập từ năm 2011, các thành phần xác minh ghi nhận ý kiến của hộ dân sẽ làm cơ sở xin ý kiến Hội đồng bồi thường dự án để trình thẩm định và phê duyệt theo quy định.

+ Về bồi thường, hỗ trợ cây trồng:

- **Các trường hợp từ số thứ tự 05:** Tại Điều 1 Quyết định số 66/2025/QĐ-UBND ngày 27/11/2025 quy định chuyển tiếp tại Khoản 3 Điều 2: Đối với cây trồng phân tán (cây trồng trên những diện tích nhỏ, xen kẽ với nhau như ven đường giao thông, bờ ruộng, vườn nhà, hoặc trên các dải đất hẹp) giá trị bồi thường được tính bằng số lượng cây trồng thực tế theo kết quả kiểm đếm nhân (x) với đơn giá bồi thường tương ứng tại các phụ lục kèm theo Quyết định này. Kiến nghị UBND Phường Long Thành, Phòng Kinh tế xem xét thẩm định, phê duyệt theo quy định.

3. 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 (nay là Thành phố Đồng Nai).

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

- Tổng số trường hợp bổ sung: 05 trường hợp.

- Tổng giá trị phương án bồi thường, hỗ trợ: **348.422.396** đồng (*Ba trăm bốn mươi tám triệu, bốn trăm hai mươi hai ngàn, ba trăm chín mươi sáu đồng*)

Trong đó:

| | |
|---|------------------|
| - Giá trị bồi thường, hỗ trợ nhà ở, VKT | 332.633.380 đồng |
| - Giá trị bồi thường, hỗ trợ cây trồng | 3.488.616 đồng |
| - Giá trị bồi thường, hỗ trợ tài sản khác | 518.000 đồng |
| - Kinh phí cho tổ chức thực hiện BT, HT&TĐC (3,5%): | 11.782.400 đồng |

Trong đó:

| | |
|--------------------------------------|-----------------|
| + Kinh phí cho UBND cấp xã (0,525%): | 1.767.360 đồng |
| + Kinh phí cho TTPTQĐ (2,975%): | 10.025.039 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 dự kiến phương án 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 (nay là Phường Long Thành và Phường Nhơn Trạch (đợt 7- bổ sung))./.

BẢNG TỔNG HỢP DANH SÁCH VỀ BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ

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) (đợt 7 - Bổ sung)
(Danh sách kèm theo Phương án số...../PA-TTPTQĐ.CNLT.NI ngày ..tháng năm 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 hỗ trợ | Giá trị bồi thường, hỗ trợ về đất | Giá trị bồi thường, hỗ trợ nhà ở, vật kiến trúc | Giá trị bồi thường, hỗ trợ cây trồng | Giá trị bồi thường, hỗ trợ tài sản khác | Giá trị về các chính sách hỗ trợ | Thưởng đi đôi | Tổng cộng giá trị bồi thường, hỗ trợ | Chỉ chú | | |
|---|---|------------------------------------|--------------------------------------|---|--|-----------------|---------------------|----------------------|-----------------------------------|---|--------------------------------------|---|----------------------------------|---------------|--------------------------------------|----------|--------------------|----|
| | | | | | Nông nghiệp | Phi nông nghiệp | Đất do UBND quản lý | | | | | | | | | | | |
| | | Trong đó đất trồng lúa | | Trong đó đất ở | | | | | | | | | | | | | | |
| | | Tổng | | Tổng | | | | | | | | | | | | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 |
| 1 | Nguyễn Văn Bô (ĐG) - Nguyễn Văn Bình (SD) (bổ sung tài sản) | KP Xóm Góc, P Long Thành | | | | | | | | | | 29.995.640 | | | | | 29.995.640 | |
| 2 | Vũ Quang Chiêm (bổ sung tài sản) | Khu Phố Xóm Góc, Phường Long Thành | | | | | | | | | | 135.402.500 | | | | | 135.402.500 | |
| 3 | Nguyễn Văn Triều (BSTS) | KP Xóm Góc, P Long Thành | | | | | | | | | | 121.788.000 | | | | | 121.788.000 | |
| 4 | Phạm Văn Thanh (bổ sung tài sản) | KP Phước Thuận, P Nhơn Trạch | | | | | | | | | | 45.447.240 | | 518.000 | | | 45.965.240 | |
| 5 | Nguyễn Văn Bàn (ĐG)- Trần Thị Tâm Đa (TK) (bổ sung cây trồng) | 388 Phạm Văn Thuận, P Trảng Bền | | | | | | | | | | | 3.488.616 | | | | 3.488.616 | |
| Cộng | | | | | | | | | | | | 332.633.380 | 3.488.616 | 518000 | 0 | 0 | 336.639.996 | |
| 1. Tổng số tiền bồi thường, hỗ trợ: | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2. Kinh phí tổ chức thực hiện bồi thường 3,5%: | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <i>Trong đó: - Kinh phí cho UBND cấp xã 0,525%:</i> | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <i>- Kinh phí cho TTPTQĐ 2,975%:</i> | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Tổng cộng (1+2): | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 348.422.396 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |