



Long Thành, ngày tháng năm 2026.

PHƯƠNG ÁN DỰ KIẾN

Về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thuộc dự án Mở rộng đoạn cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh – Long Thành (đoạn qua huyện Long Thành) - (đợt 5)

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 Văn bản số 494/TTg-CN ngày 29 tháng 4 năm 2025 của Thủ tướng Chính phủ về việc Phương án thực hiện Dự án mở rộng đoạn cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh – Long Thành;

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 575/QĐ-UBND ngày 31/5/2025 của Hội đồng thành viên VEC về việc phê duyệt chủ trương đầu tư dự án Mở rộng đoạn cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh – Long Thành;

Căn cứ Văn bản số 10512/UBND-KTNS ngày 25/11/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc xử lý vướng mắc về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư Dự án mở rộng đoạn cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh – Long Thành;

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 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 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 3887/UBND-KTNS ngày 16 tháng 3 năm 2026 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc xử lý giá đất để tính tiền bồi thường về đất và áp dụng chính sách hỗ trợ liên quan đến bảng giá đất khi Nhà nước thu hồi đất;

Căn cứ Văn bản số 993/TNMT-ĐĐ ngày 08 tháng 5 năm 2009 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai về việc cấp giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích nằm trong hành lang an toàn an toàn đường bộ, đường sắt;

Căn cứ Văn bản số 3165/SNNMT-ĐĐ ngày 28 tháng 02 năm 2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đồng Nai về việc xác định giá đất để tính tiền bồi thường về đất và áp dụng chính sách hỗ trợ liên quan đến bảng giá đất khi Nhà nước thu hồi đất;

Căn cứ Văn bản số 1553/HĐ-TĐGD ngày 19 tháng 3 năm 2026 của Hội đồng thẩm định giá đất của UBND xã Long Thành về việc thẩm định giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện Dự án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thuộc dự án Mở rộng đoạn cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh – Long Thành (đoạn qua xã Long Thành);

Căn cứ các Thông báo thu hồi đất ngày 12/11/2025 của UBND xã Long Thành về việc thu hồi đất để thực hiện Dự án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thuộc dự án Mở rộng đoạn cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh – Long Thành (đoạn qua Phường Long Thành);

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.

Trung tâm phát triển quỹ đất chi nhánh Long Thành lập phương án dự kiến về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thuộc dự án Mở rộng đoạn cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh – Long Thành (đoạn qua phường Long Thành) – đợt 5, cụ thể như sau:

II. Giải trình nội dung trong phương án:

1. Bồi thường đất:

Loại đất, vị trí đất để bồi thường, hỗ trợ: Căn cứ vào nội dung xác nhận của UBND Phường Long Thành về nguồn gốc đất, quá trình sử dụng đất diện tích loại đất; vị trí, thông tin về đất căn cứ danh sách, phiếu cung cấp của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Long Thành (UBND Phường Long Thành chịu trách nhiệm về nội dung xác nhận về nguồn gốc đất theo quy định).

Đơn giá bồi thường: Căn cứ văn bản số 1553/HĐ-TĐGD ngày 19 tháng 3 năm 2026 của Hội đồng thẩm định giá đất của UBND xã Long Thành về việc thẩm định giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện Dự án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thuộc dự án Mở rộng đoạn cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh – Long Thành (đoạn qua Phường Long Thành).

2. Bồi thường, hỗ trợ Nhà ở, công trình xây dựng, vật kiến trúc, cây trồng và tài sản khác:

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.

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.

Đối với các trường hợp vắng chủ, sẽ không áp thưởng di dời theo lũy tuyến vì không liên hệ được các chủ sở hữu.

4. Nghĩa vụ tài chính:

Thực hiện trình tự thủ tục quy định tại 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; Trung tâm phát triển Quỹ đất chi nhánh Long Thành chuyển danh sách đến Thuế cơ sở 5 Đồng Nai xác định nghĩa vụ tài chính theo quy định.

III. Phương án bồi thường, hỗ trợ:

- Tổng số trường hợp bị ảnh hưởng: **28 trường hợp.**
- Tổng diện tích đất nông nghiệp thu hồi: **2.936,0 m²**, trong đó diện tích đất trồng lúa 409,8 m².
- Tổng giá trị phương án bồi thường, hỗ trợ: **3.175.718.418 đồng.**

(Ba tỷ, một trăm bảy mươi lăm triệu, bảy trăm mười tám ngàn, bốn trăm mười tám đồng.).

Trong đó:

- Giá trị bồi thường, hỗ trợ về đất	1.803.281.944 đồng
- Giá trị bồi thường, hỗ trợ nhà ở, VKT	1.133.670.224 đồng
- Giá trị bồi thường, hỗ trợ cây trồng	2.797.806 đồng
- Giá trị bồi thường, hỗ trợ tài sản khác	10.577.000 đồng
- Thưởng di dời	118.000.000 đồng
- Kinh phí cho tổ chức thực hiện BT, HT&TĐC (3,5%):	107.391.444 đồng

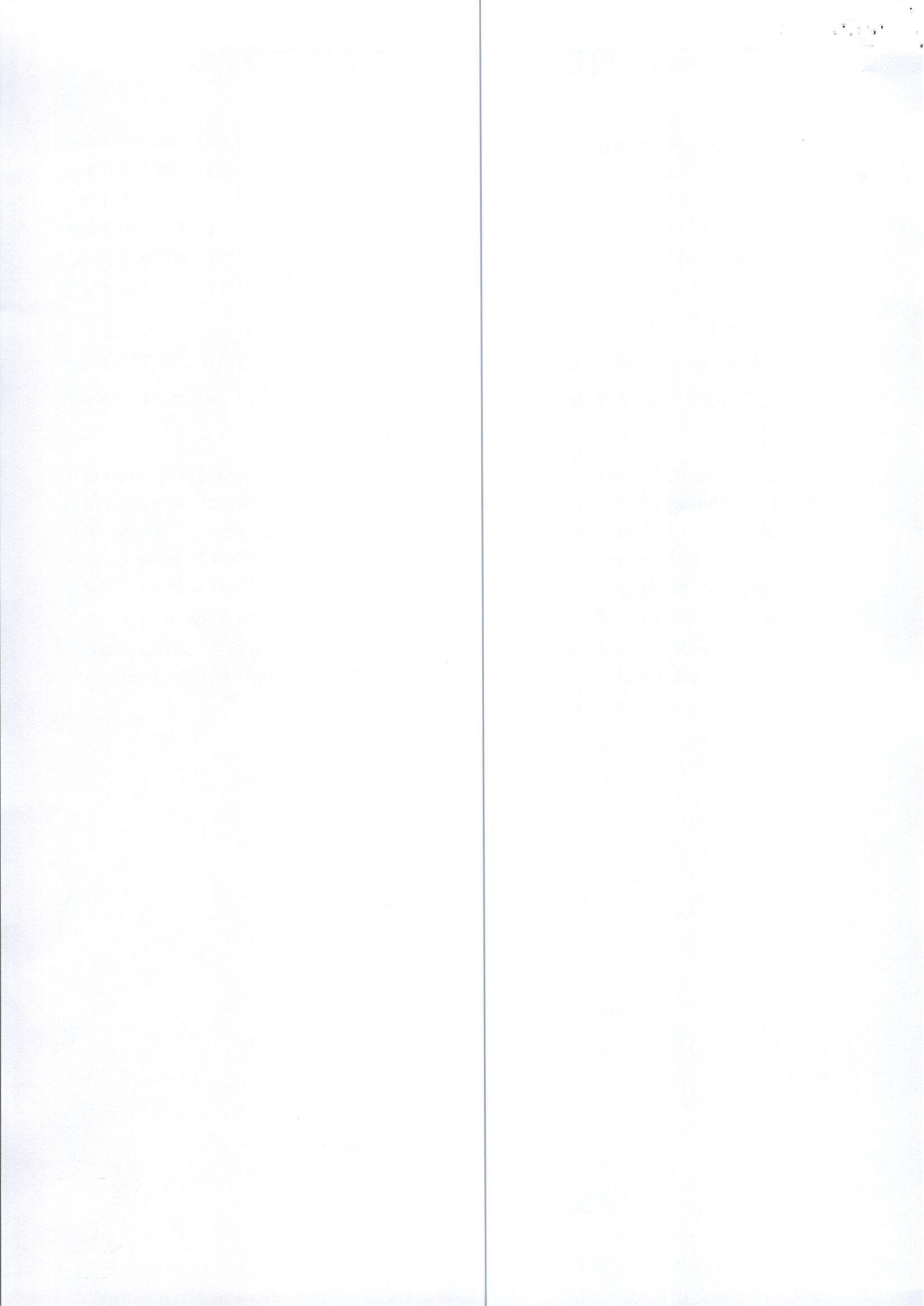
Trong đó:

+ <i>Kinh phí cho UBND cấp xã (0,525%):</i>	16.108.717 đồng
+ <i>Kinh phí cho TTPTQĐ (2,975%):</i>	91.282.727 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 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 Mở rộng đoạn cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh – Long Thành (đoạn qua huyện Long Thành) - (đợt 5)



BẢNG TỔNG HỢP DANH SÁCH VỀ BỒI THƯỜNG, HỒ TRỢ

Thuộc Dự án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thuộc dự án Mở rộng đoạn cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh – Long Thành (đoạn qua xã Long Thành) - đợt 5

STT	Họ và tên	Địa chỉ	Diện tích đất thu hồi (m ²)	Diện tích đất bồi thường (m ²)				Đất do UBND quản lý	Diện tích đất NN để nghị thu hồi	Giá trị bồi thường, hỗ trợ về đất	Giá trị bồi thường, hỗ trợ về cây trồng	Giá trị bồi thường, hỗ 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
				Tổng	Nông nghiệp	Phi nông nghiệp	Trong đó đất trồng lúa									
1	2	3	5	6	7	8	9	10	11	12	14	15	16	17	18	19
1	Trần Minh Hải (bố sung)	Khu phố 2, phường Long Thành, thành phố Đồng Nai	21,9	21,9						20.761.200				2.000.000	22.761.200	
2	Nguyễn Văn Xanh - Vũ Thị Tươi (bố sung)	Khu phố 2, phường Long Thành, thành phố Đồng Nai	5,1	5,1						2.723.400					2.723.400	
3	UBND phường Long Thành (thửa 1, 336)	phường Long Thành, thành phố Đồng Nai	45,6	45,6	17,4											
4	Trần Thị Bích Ngân	phường Long Thành, thành phố Đồng Nai	117,6	117,6						111.484.800					111.484.800	
5	Trần Ngọc Khánh Vân (bố sung)	Khu phố 2, phường Long Thành, thành phố Đồng Nai	41,0	41,0	41,0					36.683.520				4.000.000	40.683.520	
6	Trần Văn Phú vắng chủ (bố sung)	Tổ 10, ấp 1, xã Phước An, thành phố Đồng Nai	538,8	538,8						287.719.200					287.719.200	
7	Lê Văn Trọng - Đoàn Cẩm Diệp (bố sung)	Khu phố Phước Hải, phường Long Thành, thành phố Đồng Nai	513,1	513,1						273.995.400				14.000.000	287.995.400	
8	Phạm Thành Đạt (bố sung)	khu phố 2, phường Long Thành, thành phố Đồng Nai	82,6	82,6						78.304.800					78.304.800	
9	Nguyễn Thị Kim Thủy (bố sung)	khu phố 2, phường Long Thành, thành phố Đồng Nai	8,3	8,3						7.426.176					7.426.176	
10	Vưu Ngọc Diễm (bố sung)	Ấp 6, xã An Phước, thành phố Đồng Nai	24,8	24,8	24,8					22.189.056				4.000.000	26.189.056	
11	Nguyễn Trọng Nhiệm - Nguyễn Văn Hải (đồng sử dụng)	khu phố 2, phường Long Thành, thành phố Đồng Nai	62,2	62,2	62,2					55.651.584				8.000.000	63.651.584	
12	Trần Minh Cường, Trần Ngọc Mỹ, Trần Thị Ngọc Liên (đồng sử dụng)	khu phố 2, phường Long Thành, thành phố Đồng Nai	0,8	0,8						715.776				2.000.000	2.715.776	

STT	Họ và tên	Địa chỉ	Diện tích đất thu hồi (m ²)	Diện tích đất bồi thường (m ²)				Đất do UBND quan lý	Diện tích đất NN để nghỉ thu hồi	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	Thương đi đời	Tổng công giá trị bồi thường, hỗ trợ	Ghi chú
				Nông nghiệp		Phi nông nghiệp											
			Tổng	Trong đó đất trồng lúa	Tổng	Trong đó đất ở											
13	Lê Thị Phức	phường Long Thành, thành phố Đồng Nai	85,8	85,8	85,8				57.547.776					8.000.000	65.547.776		
14	Trần Hoàng Phương (vắng chủ)	918 tổ 1, Khu phố 1, phường Tam Hiệp, Thành phố Đồng Nai	9,7	9,7	9,7				5.179.800						5.179.800		
15	Nguyễn Đạt	Khu phố 2, phường Long Thành, thành phố Đồng Nai	116,0	116,0	116,0				96.140.800					8.000.000	104.140.800		
16	Nguyễn Văn Đông (bỏ sung)	Khu phố 2, phường Long Thành, thành phố Đồng Nai	643,5	643,5	643,5				343.629.000					14.000.000	357.629.000		
17	Cao Trí Thiệu (TSTD Nguyễn Thị Minh)	Khu phố 2, phường Long Thành, thành phố Đồng Nai								142.769.880			750.000		143.519.880		
18	Đe Thảo An	Khu phố Phước Hải, phường Long Thành, thành phố Đồng Nai	50,5	50,5	50,5				45.183.360	123.610.345			1.500.000	12.000.000	182.293.705		
19	Nguyễn Mai Văn - Bùi Thị Bích Nhuận (bỏ sung)	Khu phố Phước Hải, phường Long Thành, thành phố Đồng Nai	85,0	85,0	85,0				76.051.200					4.000.000	80.051.200		
20	Nguyễn Thị Ngọc Diệp (bỏ sung)	Khu phố Kim Sơn, phường Long Thành, thành phố Đồng Nai	33,0	33,0	33,0				29.525.760					2.000.000	31.525.760		
21	Nguyễn Thị Phụng (bỏ sung)	F38, Khu phố 2, phường Tân Biền, thành phố Đồng Nai	143,4	143,4	143,4				128.302.848					8.000.000	136.302.848		
22	Nguyễn Chính Nhân (bỏ sung)	Khu phố 2, phường Long Thành, thành phố Đồng Nai	42,7	42,7	42,7						1.774.600				1.774.600		
23	Huyền Thị Phê (TSTD Nguyễn Dung Ngón) (bỏ sung)	Khu phố 2, phường Long Thành, thành phố Đồng Nai								147.363.840					147.363.840		
24	Trần Minh Thành (TSTD Trần Minh Hiệp)	Khu phố 2, phường Long Thành, thành phố Đồng Nai								223.260.440	678.900		5.335.500		229.274.840		
25	Trần Minh Hiệp	Khu phố 2, phường Long Thành, thành phố Đồng Nai	124,0	124,0	124,0					117.552.000				12.000.000	129.552.000		

STT	Họ và tên	Địa chỉ	Diện tích đất thu hồi (m ²)	Diện tích đất bồi thường (m ²)			Diện tích đất UBND quản lý	Diện tích đất NN để nghị thu hồi	Giá trị bồi thường, hỗ trợ về đất	Giá trị bồi thường, hỗ trợ về 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	Thương đi đời	Tổng cộng giá trị bồi thường, hỗ trợ	Ghi chú	
				Nông nghiệp		Phi nông nghiệp											
				Tổng	Trong đó đất trồng lúa	Tổng											Trong đó đất ở
26	Nguyễn Thị Minh	Khu phố 2, phường Long Thành, thành phố Đồng Nai	130,4	130,4	43,1			116.671.488	361.153.360	344.306	2.991.500		16.000.000	497.160.654			
27	Huyền Trung Trục (TSTD Nguyễn Thị Hương) (bỏ sung)	Khu phố 2, phường Long Thành, thành phố Đồng Nai							17.960.359					17.960.359			
28	Phan Thị Ly, Phan Thị Bè, Phan Văn Quốc	Áp 2, phường Long Thành, thành phố Đồng Nai	10,2	10,2				7.395.000						7.395.000			
Cộng			2.936,0	2.936,0	409,8	0	0	1.803.281.944	1.133.670.224	2.797.806	10.577.000	-	118.000.000	3.068.326.974			
1. Tổng số tiền bồi thường, hỗ trợ:																	
2. Kinh phí tổ chức thực hiện bồi thường 3,5%:																	
Trong đó: - Kinh phí cho UBND cấp xã 0,525%;																	
- Kinh phí cho TPTQĐ 2,975%;																	
Tổng cộng (1+2):																	
Bảng chữ:														3.175.718.418			
Ba tỷ, một trăm bảy mươi lăm triệu, bảy trăm mười tám ngàn, bốn trăm mười tám đồng.																	

