

Số: 455/QĐ-UBND

Long Thành, ngày 20 tháng 5 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phương án bố trí tái định cư cho các hộ dân bị giải tỏa thực hiện dự án Đường Tôn Đức Thắng (đoạn từ đường Hai Bà Trưng đến Chợ Long Thành) tại phường Long Thành

ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG LONG THÀNH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16 tháng 6 năm 2025;

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

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 năm 2024;

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 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;

Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 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 về việc 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 và 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 Quyết định số 42/2025/QĐ-UBND ngày 02 tháng 10 năm 2025 của Ủy ban nhân dân 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 30/2025/QĐ-UBND ngày 29 tháng 8 năm 2025 của Ủy ban nhân dân 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 1370/QĐ-UBND ngày 06 tháng 4 năm 2026 của Ủy ban nhân dân 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 Thông báo số 712/TB-UBND ngày 15/4/2026 của Hội đồng bồi thường dự án xã Long Thành về kết luận cuộc họp Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư các dự án trên địa bàn xã Long Thành;

Căn cứ Thông báo số 89-TB/ĐU ngày 21 tháng 5 năm 2026 của Đảng ủy phường Long Thành kết quả lấy ý kiến các đồng chí Ủy viên Ban Thường vụ Đảng ủy về nội dung 02 Tờ trình của UBND phường xin ý kiến thống nhất phương án bố trí tái định cư cho các hộ dân bị giải tỏa trên địa bàn.

Theo đề nghị của Trung tâm Phát triển Quỹ đất tỉnh - Chi nhánh Long Thành tại Văn bản số 975/TTPTQĐ.CNLT-TĐC ngày 28 tháng 04 năm 2026 về việc thẩm định, phê duyệt phương án bố trí tái định cư cho các hộ dân bị giải tỏa thực hiện dự án Đường Tôn Đức Thắng (đoạn từ đường Hai Bà Trưng đến Chợ Long Thành) tại phường Long Thành và đề nghị của phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị tại Tờ trình số 111/TTr-PKT ngày 23 tháng 5 năm 2026,

Ngày 26 tháng 5 năm 2026, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường có Văn bản số 790/UBND-KT về việc lấy ý kiến phương án bố trí tái định cư cho các hộ dân bị giải tỏa thực hiện dự án Đường Tôn Đức Thắng (đoạn từ đường Hai Bà Trưng đến Chợ Long Thành), phường Long Thành.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt phương án bố trí tái định cư cho các hộ dân bị giải tỏa thực hiện dự án Đường Tôn Đức Thắng (đoạn từ đường Hai Bà Trưng đến Chợ Long Thành) tại phường Long Thành.

(Đính kèm phương án chi tiết của Ủy ban nhân dân phường Long Thành)

Điều 2. Căn cứ phương án phê duyệt tại Điều 1, Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm tổ chức thực hiện các công việc sau:

- Phòng Văn hóa - Xã hội chịu trách nhiệm đăng tải Quyết định này trên Công thông tin điện tử của phường Long Thành.

- Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phối hợp với các cơ quan có liên quan hoàn thiện hồ sơ tham mưu trình Ủy ban nhân dân phường Long Thành ban hành quyết định giao đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ dân sau khi các hộ dân đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quyết định của Ủy ban nhân dân phường và thông báo của cơ quan thuế.

- Trung tâm Phát triển Quỹ đất thành phố Đồng Nai - Chi nhánh Long Thành thông báo cho người có đất ở bị thu hồi, chủ sở hữu nhà ở thuộc đối tượng phải di chuyển chỗ ở về dự kiến phương án bố trí tái định cư và niêm yết công khai quyết định tại Trụ sở Ủy ban nhân dân phường, Trung tâm Phục vụ hành chính công, địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có đất thu hồi và

tại Khu tái định cư Trung tâm Dịch vụ công ích cũ và Trung tâm Phát triển Quỹ đất cũ; Khu tái định cư Lâm Trường đã có người dân sinh sống theo đúng quy định.

- Trung tâm Phát triển Quỹ đất thành phố Đồng Nai - Chi nhánh Long Thành phối hợp với phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường Long Thành tổ chức, hướng dẫn thực hiện bốc thăm cho các hộ dân. Căn cứ các quy định pháp luật hiện hành để thực hiện công tác thu hồi đất, bồi thường, giải phóng mặt bằng của dự án theo quy định.

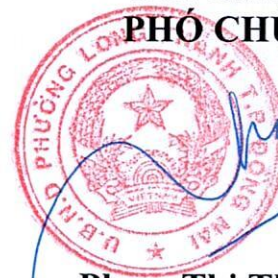
Điều 4. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Điều 5. Chánh Văn phòng Hội đồng nhân dân - Ủy ban nhân dân phường, Trưởng các phòng: Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị; Văn hóa - Xã hội; Giám đốc Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố Đồng Nai - Chi nhánh Long Thành, Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đồng Nai - Chi nhánh Long Thành, Ban quản lý dự án Khu vực V, Thủ trưởng cơ quan, đơn vị và các cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. / *Chu*

Nơi nhận: *NV*

- Như Điều 5;
- Sở Nông nghiệp và Môi trường;
- Chủ tịch, các PCT. UBND phường;
- Chánh, Phó Chánh VP HĐND-UBND phường;
- Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị (05 bản chính);
- Lưu: VT-KT (Đoan).

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Phạm Thị Thủy Trang

PHƯƠNG ÁN

Bố trí tái định cư cho các hộ dân bị giải tỏa thực hiện dự án Đường Tôn Đức Thắng (đoạn từ đường Hai Bà Trưng đến Chợ Long Thành).

I. CĂN CỨ PHÁP LÝ

1. Pháp lý chung:

Căn cứ Luật tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023;

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

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024;

Căn cứ 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;

Căn cứ Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Căn cứ Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 30 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 140/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp trong lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ quy định 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 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 Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền về địa phương 02 cấp, phân quyền,

phân cấp trong lĩnh vực đất đai và Văn bản 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 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ;

Căn cứ Quyết định số 30/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 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 02 tháng 10 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai ban hành Quy định về tiêu chuẩn và trình tự thủ tục giải quyết 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 Ủy ban nhân dân 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.

2. Pháp lý dự án:

Căn cứ Quyết định số 9177/QĐ-UBND ngày 17 tháng 10 năm 2022 của UBND huyện Long Thành Triển khai thực hiện Nghị quyết số 17/NQ-HĐND ngày 30 tháng 9 năm 2022 của Hội đồng nhân dân huyện về chủ trương đầu tư 05 dự án nhóm B trên địa bàn huyện Long Thành;

Căn cứ Kế hoạch số 461/KH-TTPTQĐ ngày 25 tháng 3 năm 2024 của Trung tâm Phát triển Quỹ đất tỉnh Đồng Nai - chi nhánh Long Thành thu hồi đất, điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm thực hiện dự án Đường Tôn Đức Thắng (đoạn từ đường Hai Bà Trưng đến Chợ Long Thành) tại xã Lộc An và thị trấn Long Thành, huyện Long Thành;

Căn cứ Thông báo số 712/TB-UBND ngày 15 tháng 4 năm 2026 của UBND xã Long Thành kết luận cuộc họp Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư các dự án trên địa bàn xã Long Thành. Theo đó, Hội đồng bồi thường thống nhất địa điểm bố trí vào các khu tái định cư: Khu tái định cư tại khu đất Trung tâm Dịch vụ công ích cũ và Trung tâm Phát triển Quỹ đất cũ; Khu tái định cư Lâm Trường tại phường Long Thành.

Căn cứ Thông báo số 89-TB/ĐU ngày 21 tháng 5 năm 2026 của Đảng ủy phường Long Thành kết quả lấy ý kiến các đồng chí Ủy viên Ban Thường vụ Đảng ủy về nội dung 02 Tờ trình của UBND phường xin ý kiến thống nhất phương án bố trí tái định cư cho các hộ dân bị giải tỏa trên địa bàn.

II. MỤC ĐÍCH, YÊU CẦU

1. Mục đích

- Phương án bố trí tái định cư khi nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án Đường Tôn Đức Thắng (đoạn từ đường Hai Bà Trưng đến Chợ Long Thành). Thực hiện đảm bảo quy định của Luật Đất đai 2024 và các nghị định của Chính phủ;

Quyết định của UBND thành phố Đồng Nai về bố trí tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố.

- Mục đích của bố trí tái định cư nhằm đảm bảo ngay sau khi Nhà nước thu hồi đất, người được bố trí tái định cư sớm được ổn định cuộc sống, góp phần đẩy nhanh tiến độ thực hiện giải phóng mặt bằng dự án.

2. Yêu cầu

Việc bố trí tái định cư phải đúng đối tượng, đảm bảo dân chủ, khách quan, công bằng, công khai, minh bạch và đúng theo quy định của pháp luật.

III. NỘI DUNG

1. Khái quát chung về dự án

- Tên dự án: dự án Đường Tôn Đức Thắng (đoạn từ đường Hai Bà Trưng đến Chợ Long Thành).

- Địa điểm thực hiện dự án: tại phường Long Thành, thành phố Đồng Nai.

- Chủ đầu tư: Ban quản lý dự án khu vực V (Ban quản lý dự án huyện Long Thành cũ).

- Đơn vị lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư: Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố Đồng Nai - Chi nhánh Long Thành.

- Nguồn vốn đầu tư: Vốn đầu giá quyền sử dụng đất.

* Dự án Đường Tôn Đức Thắng (đoạn từ đường Hai Bà Trưng đến Chợ Long Thành) dự kiến có khoảng 18 trường hợp bố trí tái định cư và dự kiến 30% các trường hợp hộ gia đình có nhiều thế hệ hoặc có nhiều cặp vợ chồng cùng chung sống trên một thửa đất ở bị thu hồi nếu đủ điều kiện để tách thành từng hộ gia đình riêng theo quy định của pháp luật về cư trú là 04 trường hợp. Tổng số dự kiến bố trí tái định cư: khoảng 22 trường hợp.

2. Địa điểm, vị trí, quy mô quỹ đất, diện tích lô đất, giá đất bố trí tái định cư

2.1. Địa điểm tái định cư:

Thực hiện theo quy định tại Khoản 3 Điều 110 Luật Đất đai 2024.

2.2. Vị trí, quy mô, diện tích đất tại khu tái định cư:

Căn cứ Thông báo số 712/TB-UBND ngày 15/4/2026 của UBND xã Long Thành. Theo đó, Hội đồng bồi thường thống nhất bố trí tái định cư cho các hộ dân bị giải tỏa thực hiện dự án Đường Tôn Đức Thắng (đoạn từ đường Hai Bà Trưng đến Chợ Long Thành) tại xã Long Thành vào các khu tái định cư: Khu tái định cư tại khu đất Trung tâm Dịch vụ công ích cũ và Trung tâm Phát triển Quỹ đất cũ; Khu tái định cư Lâm Trường tại xã Long Thành.

Cụ thể:

a. Khu tái định cư tại khu đất Trung tâm Dịch vụ công ích cũ và Trung tâm Phát triển Quỹ đất cũ tại phường Long Thành:

- Quy mô quỹ đất tái định cư: khoảng 38 lô.

- Diện tích lô đất tái định cư: diện tích khoảng từ 80,1m² đến 123,4m²/lô.

Đối với Khu tái định cư tại khu đất Trung tâm Dịch vụ công ích cũ và Trung tâm Phát triển Quỹ đất cũ có các lô tái định cư, như sau:

- LK1: gồm 15 lô, gồm ký hiệu lô: LK1-1, LK1-2, LK1-3, LK1-4, LK1-5, LK1-6, LK1-7, LK1-8, LK1-9, LK1-10, LK1-11, LK1-12, LK1-13, LK1-14, LK1-15.

- LK2: gồm 23 lô, gồm ký hiệu lô: LK2-1, LK2-2, LK2-3, LK2-4, LK2-5, LK2-6, LK2-7, LK2-8, LK2-9, LK2-10, LK2-11, LK2-12, LK2-13, LK2-14, LK2-15, LK2-16, LK2-17, LK2-18, LK2-19, LK2-20, LK2-21, LK2-22, LK2-23.

b. Khu tái định cư Lâm Trường tại phường Long Thành:

- Quy mô quỹ đất tái định cư: khoảng 54 lô.

- Diện tích lô đất tái định cư: diện tích khoảng từ 95,5m² đến 173m²/lô.

Đã bố trí cho một số dự án khác, còn 19 lô, trong đó:

+ Lôc A: 08 lô, gồm ký hiệu lô: A20, A26, A27, A28, A29, A32, A34, A36.

+ Lôc B: 07 lô, gồm ký hiệu lô: B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7.

+ Lôc C: 04 lô, gồm ký hiệu lô: C5, C7, C8, C9.

2.3. Giá đất để tính tiền sử dụng đất tại nơi tái định cư:

- Giá đất tái định cư đối với người được bố trí tái định cư tương ứng với bồi thường bằng đất 01 lô đất ở tái định cư (đối tượng khoản 4 Điều 111 Luật Đất đai), khoản 2 Điều 11 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2024 của Chính phủ hoặc được Nhà nước giao 01 lô đất ở tái định cư trong trường hợp không đủ điều kiện được bồi thường về đất ở (đối tượng khoản 5 Điều 111 Luật Đất đai): Được xác định theo bảng giá đất tại thời điểm UBND phường ban hành quyết định phê duyệt Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được quy định tại khoản 3 Điều 111 Luật Đất đai năm 2024 và khoản 4 Điều 254 Luật Đất đai và Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất và tiền thuê đất.

- Giá đất đối với người được hỗ trợ giao 01 lô đất ở có diện tích nhỏ nhất tại khu tái định cư (đối tượng khoản 1 Điều 18 của Quyết định số 42/2025/QĐ-UBND ngày 02/10/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai): Thực hiện theo quy định Luật Đất đai và Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất và tiền thuê đất.

3. Đối tượng được bố trí tái định cư:

(1) Trường hợp thu hồi đất ở mà hộ gia đình, cá nhân không còn đất ở, nhà ở nào khác trên địa bàn phường, xã nơi có đất thu hồi, phải di chuyển chỗ ở thì đủ điều kiện bố trí tái định cư tương ứng với bồi thường bằng 01 lô đất ở tại khu tái định cư (hoặc bằng nhà ở tái định cư).

(Thực hiện theo khoản 1 và khoản 4 Điều 111 Luật Đất đai năm 2024)

(2) Trường hợp thu hồi hết đất ở hoặc phần diện tích đất ở còn lại của thửa đất sau khi thu hồi nhỏ hơn diện tích tối thiểu theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh (thành phố) về diện tích tối thiểu tại khoản 2 Điều 220 của Luật Đất đai mà hộ gia đình, cá nhân không còn đất ở, nhà ở nào khác trên địa bàn xã, phường, thị trấn nơi có đất thu hồi thì được bồi thường bằng đất ở hoặc bằng nhà ở tái định cư.

(Thực hiện theo Điều 11 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2024 và Điều 111 Luật Đất đai năm 2024)

(3) Trường hợp hộ gia đình, cá nhân khi Nhà nước thu hồi đất gắn liền với nhà ở phải di chuyển chỗ ở mà không đủ điều kiện được bồi thường về đất ở, nếu không có nhà ở, đất ở (chỗ ở) nào khác trong địa bàn phường, xã nơi có đất bị thu hồi thì được Nhà nước giao 01 lô đất ở tại khu tái định cư có thu tiền sử dụng đất (hoặc bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở).

(Thực hiện theo khoản 5 Điều 111 Luật Đất đai năm 2024)

(4) Trường hợp trong hộ gia đình có nhiều thế hệ hoặc có nhiều cặp vợ chồng cùng chung sống trên một thửa đất ở bị thu hồi nếu đủ điều kiện để tách thành từng hộ gia đình riêng theo quy định của pháp luật về cư trú hoặc có nhiều hộ gia đình có chung quyền sử dụng 01 thửa đất ở bị thu hồi mà diện tích đất ở được bồi thường không đủ để giao riêng cho từng hộ gia đình thì các hộ gia đình còn lại được hỗ trợ bằng việc giao đất ở có thu tiền sử dụng đất với diện tích đất ở được giao bằng mức diện tích nhỏ nhất theo quy hoạch chi tiết của khu dân cư dự kiến bố trí tái định cư hoặc được Nhà nước bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở, nhà ở xã hội.

(Thực hiện theo khoản 4 Điều 111 Luật Đất đai năm 2024 và khoản 1, 2, 3 Điều 18 của Quyết định số 42/2025/QĐ-UBND của UBND tỉnh Đồng Nai)

(5) Trường hợp Hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải đất ở, nếu đủ điều kiện bồi thường về đất theo quy định tại Điều 95 của Luật này mà có nhu cầu bồi thường bằng đất ở hoặc nhà ở và địa phương có điều kiện về quỹ đất ở, nhà ở thì được bồi thường bằng giao đất ở hoặc nhà ở tái định cư.

(Thực hiện theo khoản 6 Điều 111 Luật Đất đai).

(6) Người có đất ở bị thu hồi để thực hiện dự án đầu tư xây dựng khu đô thị thì được bồi thường bằng đất ở, nhà ở tại chỗ; trong thời gian chờ bố trí tái định cư được bố trí vào nhà ở tạm hoặc hỗ trợ tiền thuê nhà ở; thời gian và mức hỗ trợ cụ thể do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định phù hợp với thực tế tại địa phương. Trường hợp thu hồi đất ở để thực hiện các mục đích khác thì được bồi thường bằng đất ở, nhà ở tại chỗ nếu tại khu vực thu hồi đất có quỹ đất, quỹ nhà tái định cư. Ưu tiên vị trí thuận lợi cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất ở kết hợp với kinh doanh dịch vụ, người có đất thu hồi là người có công với cách mạng. Có cơ chế thưởng đối với người có đất thu hồi bàn giao mặt bằng trước thời hạn theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh (thành phố).

(Thực hiện theo khoản 7 Điều 111 Luật Đất đai năm 2024)

(7) Người đang sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước nằm trong phạm vi thu hồi đất phải phá dỡ nhà mà không còn chỗ ở nào khác trong địa bàn nơi có đất thu hồi thì được hỗ trợ thuê nhà ở tại nơi tái định cư; giá thuê nhà là giá thuê nhà ở thuộc sở hữu nhà nước; nhà thuê tại nơi tái định cư được Nhà nước bán cho người đang thuê theo quy định của pháp luật về nhà ở về bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước cho người đang thuê; trường hợp người đang sử dụng nhà ở bị thu hồi có nhu cầu và địa phương có quỹ đất ở, quỹ nhà ở tái định cư, nhà ở thương mại, nhà ở xã hội thì được xem xét giao đất ở có thu tiền sử dụng đất, bán nhà ở; trường hợp tự lo chỗ ở mới thì được hỗ trợ bằng tiền theo quy định.

Điều kiện đối với trường hợp này để được mua, thuê mua nhà ở xã hội là chưa được hưởng chính sách hỗ trợ về Nhà ở xã hội dưới mọi hình thức; chưa có nhà ở thuộc sở hữu của mình trên địa bàn thành phố Đồng Nai tại Điểm a Khoản 1 Điều 78 Luật Nhà ở.

(Thực hiện theo khoản 2 Điều 24 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP của Chính phủ và Điều 17 của Quyết định số 42/2025/QĐ-UBND của UBND tỉnh Đồng Nai)

(8) Trường hợp người đang sử dụng nhà ở nằm trong phạm vi thu hồi đất phải phá dỡ nhà ở mà đủ điều kiện được bồi thường nhà ở nhưng không được bồi thường đất, phải di chuyển chỗ ở, không có nhà ở, đất ở (chỗ ở) nào khác trong địa bàn phường nơi có đất bị thu hồi thì được hỗ trợ bằng việc được Nhà nước bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở, nhà ở xã hội theo quy định tiêu chuẩn, đối tượng, điều kiện được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Đồng Nai (nay là thành phố Đồng Nai) ban hành tại Quyết định số 08/2025/QĐ-UBND ngày 01/7/2025 và không được hưởng các chính sách hỗ trợ tái định cư.

Điều kiện đối với trường hợp này để được mua, thuê mua nhà ở xã hội là chưa được hưởng chính sách hỗ trợ về Nhà ở xã hội dưới mọi hình thức; ngoài căn nhà bị phá dỡ để thực hiện dự án, không có nhà ở nào khác thuộc sở hữu của mình trên địa bàn thành phố Đồng Nai tại Điểm a Khoản 1 Điều 78 Luật Nhà ở.

(Thực hiện theo khoản 10 Điều 76 Luật Nhà ở và khoản 1 Điều 37, khoản 1 Điều 38 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP)

(9) Trường hợp người đang sử dụng nhà ở nằm trong phạm vi thu hồi đất phải phá dỡ nhà ở mà không đủ điều kiện được bồi thường nhà ở và không được bồi thường đất hoặc được bồi thường đất, phải di chuyển chỗ ở, không có nhà ở, đất ở (chỗ ở) nào khác trong địa bàn phường nơi có đất bị thu hồi thì được hỗ trợ bằng việc được Nhà nước bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở, nhà ở xã hội theo quy định tiêu chuẩn, đối tượng, điều kiện được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Đồng Nai (nay là thành phố Đồng Nai) ban hành tại Quyết định số 08/2025/QĐ-UBND ngày 01/7/2025 và không được hưởng các chính sách hỗ trợ tái định cư (như: tiền thuê nhà ở tạm cư, suất tái định cư tối thiểu và các hỗ trợ khác);

Điều kiện đối với trường hợp này để được mua, thuê mua nhà ở xã hội là chưa được hưởng chính sách hỗ trợ về Nhà ở xã hội dưới mọi hình thức; ngoài căn nhà bị phá dỡ để thực hiện dự án, không có nhà ở nào khác thuộc sở hữu của mình trên địa bàn thành phố Đồng Nai tại Điểm a Khoản 1 Điều 78 Luật Nhà ở.

(Thực hiện theo Khoản 10 Điều 76 Luật Nhà ở và Khoản 1 Điều 37, Khoản 1 Điều 38 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP)

4. Nguyên tắc bố trí tái định cư:

4.1. Nguyên tắc bố trí tái định cư:

Việc bố trí tái định cư cho các trường hợp đủ điều kiện được bố trí tái định cư (bồi thường bằng đất ở hoặc hỗ trợ giao đất ở có thu tiền sử dụng đất) thực hiện theo hình thức bốc thăm ngẫu nhiên cho từng đối tượng.

4.2. Nguyên tắc bốc thăm đất tái định cư:

- Việc tổ chức bốc thăm vị trí đất tái định cư phải công khai, minh bạch, công bằng, khách quan.

- Hộ gia đình, cá nhân có đủ điều kiện được tái định cư (người được bồi thường bằng đất ở hoặc người được hỗ trợ giao đất có thu tiền) phải trực tiếp bốc thăm vị trí lô đất (thửa) tái định cư, trường hợp không tham dự bốc thăm được phải có Hợp đồng ủy quyền cho người khác (có công chứng, chứng thực theo quy định pháp luật) bốc thăm. Đối với các trường hợp người bị thu hồi đất đứng tên trên giấy chứng nhận và sử dụng đất chưa được cấp giấy chứng nhận đã chết thì phải lập thủ tục phân chia di sản thừa kế trước khi liên hệ lập thủ tục bốc thăm và giao đất.

- Kết quả bốc thăm phải lập bằng biên bản xác định kết quả bốc thăm và phải có chữ ký hoặc điểm chỉ của người bị thu hồi đất hoặc người được ủy quyền theo quy định pháp luật và xác nhận của các bên tham gia.

4.3. Phương thức bốc thăm tái định cư:

Căn cứ Thông báo số 712/TB-UBND ngày 15/4/2026 của UBND xã Long Thành kết luận cuộc họp Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư các dự án trên địa bàn xã Long Thành (nay là phường Long Thành)

* Bố trí tái định cư cho các hộ dân vào Khu tái định cư Lâm Trường tại phường Long Thành (không thuộc các trường hợp có đất tại vị trí mặt tiền đường Lý Tự Trọng hoặc các trường hợp có đất tại vị trí mặt tiền đường Hai Bà Trưng hoặc các trường hợp có diện tích đất ở thu hồi từ 100m² trở lên, các trường hợp người có đất thu hồi là người có công với cách mạng).

Hình thức bốc thăm:

Cho phiếu thăm các lô tái định cư thuộc Khu tái định cư Lâm Trường vào 01 thùng phiếu để tổ chức bốc thăm.

* Đối với các trường hợp có đất tại vị trí mặt tiền đường Lý Tự Trọng hoặc các trường hợp có đất tại vị trí mặt tiền đường Hai Bà Trưng hoặc các trường hợp người có đất thu hồi là người có công với cách mạng hoặc các trường hợp có diện tích đất ở thu hồi từ 100m² trở lên bố trí tái định cư vào Khu tái định cư tại khu đất Trung tâm Dịch vụ công ích cũ và Trung tâm Phát triển Quỹ đất cũ tại phường Long Thành.

Hình thức bốc thăm:

- Các trường hợp có đất tại vị trí mặt tiền đường Lý Tự Trọng hoặc các trường hợp có đất tại vị trí mặt tiền đường Hai Bà Trưng: Cho phiếu thăm các lô tái định

có vị trí mặt tiền đường Võ Văn Tần và mặt tiền đường Nguyễn Hữu Cảnh thuộc Khu tái định cư tại khu đất Trung tâm Dịch vụ công ích cũ và Trung tâm Phát triển Quỹ đất cũ vào 01 thùng phiếu để tổ chức bốc thăm (các lô tái định cư có ký hiệu: LK1-9, LK1-10, LK1-11, LK1-12, LK1-13, LK1-14, LK1-15, LK2-14, LK2-15, LK2-16, LK2-17, LK2-18, LK2-19, LK2-20, LK2-21, LK2-22, LK2-23).

- Các trường hợp người có đất thu hồi là người có công với cách mạng hoặc các trường hợp có diện tích đất ở thu hồi từ 100m² trở lên: Cho phiếu thăm các lô tái định cư còn lại thuộc Khu tái định cư tại khu đất Trung tâm Dịch vụ công ích cũ và Trung tâm Phát triển Quỹ đất cũ vào 01 thùng phiếu để tổ chức bốc thăm (trừ các lô tái định cư có ký hiệu: LK1-9, LK1-10, LK1-11, LK1-12, LK1-13, LK1-14, LK1-15, LK2-14, LK2-15, LK2-16, LK2-17, LK2-18, LK2-19, LK2-20, LK2-21, LK2-22, LK2-23).

IV. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

1. Trung tâm Phát triển quỹ đất Chi nhánh Long Thành:

- Thông báo cho người có đất ở bị thu hồi, chủ sở hữu nhà ở thuộc đối tượng phải di chuyển chỗ ở về dự kiến Phương án bố trí tái định cư và niêm yết công khai ít nhất là 15 ngày tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã, phường, địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có đất thu hồi và tại nơi tái định cư đã có người dân sinh sống trước khi cơ quan có thẩm quyền phê duyệt phương án bố trí tái định cư. Nội dung thông báo bao gồm địa điểm, quy mô quỹ đất, quỹ nhà tái định cư, thiết kế, diện tích từng lô đất, căn hộ, giá đất, giá nhà tái định cư; dự kiến bố trí tái định cư cho người có đất thu hồi theo quy định tại khoản 1 Điều 111 Luật Đất đai 2024.

- Phối hợp với các cơ quan có liên quan đề nghị UBND phường Long Thành phê duyệt bố trí tái định cư; phê duyệt giao đất ở.

- Phối hợp với phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường tổ chức, hướng dẫn thực hiện bốc thăm cho người đủ điều kiện được bằng bồi thường đất ở hoặc giao đất ở có thu tiền theo Kết luận của Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư dự án và theo Phương án bố trí tái định cư này được UBND phường phê duyệt bảo đảm công khai, khách quan, dân chủ, minh bạch.

2. Thuế Cơ sở V thành phố Đồng Nai:

Chủ trì, phối hợp cùng Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đồng Nai - Chi nhánh Long Thành, phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường Long Thành trong việc xác định tiền sử dụng đất phải nộp cho nhà nước đối với các hộ được giao đất, nhà tái định cư theo đúng quy định.

3. Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Long Thành hoặc đơn vị, tổ chức được phân công thực hiện nhiệm vụ tương đương:

- Phối hợp trong việc tiếp nhận, luân chuyển và trả kết quả hồ sơ xin giao đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà tài sản gắn liền với đất cho người được UBND phường Long Thành phê duyệt tái định cư bằng bồi thường đất ở hoặc giao đất ở có thu tiền sử dụng đất.

- Phối hợp thực hiện chuyển thông tin địa chính để cơ quan Thuế Cơ sở 5 thành phố Đồng Nai tính thu tiền sử dụng đất tại khu định cư.

- Cử cán bộ tham gia cùng Trung tâm phát triển quỹ đất Chi nhánh Long Thành trong quá trình tổ chức bốc thăm.

- Phối hợp với phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường Long Thành giao đất, nhà tái định cư cho người được UBND phường Long Thành phê duyệt tái định cư bằng bồi thường đất ở hoặc giao đất ở có thu tiền sử dụng đất.

4. Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường Long Thành:

- Chủ trì, phối hợp với các cơ quan có liên quan tham mưu UBND phường Long Thành phê duyệt bố trí tái định cư; thông báo công khai cho các hộ dân được biết đối với các trường hợp thuộc diện giới thiệu đăng ký mua nhà ở xã hội và các trường hợp không đủ điều kiện bố trí tái định cư theo quy định.

- Chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan thẩm định phương án bố trí tái định cư tham mưu trình UBND phường Long Thành phê duyệt bố trí tái định cư hoặc phê duyệt giao đất ở thực hiện nộp hồ sơ giao đất được quy định tại khoản 3 Điều 124 và Điều 228 Luật Đất đai năm 2024.

- Phối hợp cùng Trung tâm phát triển quỹ đất Chi nhánh Long Thành trong việc tổ chức bốc thăm.

- Hướng dẫn người được UBND phường Long Thành phê duyệt bố trí tái định cư hoặc giao đất ở lập hồ sơ xin phép xây dựng và cấp phép xây dựng nhà ở trong khu tái định cư. Đồng thời, kiểm tra quản lý trong quá trình xây dựng nhà tại các khu tái định cư.

- Phối hợp với Trung tâm Hành chính công của UBND phường Long Thành, bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất khi người được bằng bồi thường đất ở hoặc giao đất ở có thu tiền đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính theo quy định.

- Giao phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường Long Thành phối hợp Trung tâm Phát triển quỹ đất Chi nhánh Long Thành và các đơn vị liên quan niêm yết công khai phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tại Trụ sở UBND phường và địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có đất thu hồi và tại nơi tái định cư đảm bảo theo quy định pháp luật.

- Giao phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường Long Thành phối hợp Trung tâm Phát triển quỹ đất Chi nhánh Long Thành và các đơn vị liên quan tổ chức bốc thăm tái định cư cho người đủ điều kiện được bằng bồi thường đất ở hoặc giao đất ở có thu tiền theo Kết luận của Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư dự án.

- Về địa điểm bố trí tái định cư dự án thực hiện theo phê duyệt của cấp có thẩm quyền.

- Sau khi phương án bố trí tái định cư được UBND phường Long Thành phê duyệt giao phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường Long Thành phối hợp các cơ quan thông tin các trường hợp được bố trí tái định cư, người có quyền và nghĩa vụ liên quan nghiêm túc thực hiện; trong quá trình thực hiện nếu có vướng



mắc, khó khăn báo cáo kịp thời về UBND phường Long Thành (thông qua phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường Long Thành tổng hợp, tham mưu) điều chỉnh cho phù hợp./.