



(Dự thảo)

PHƯƠNG ÁN BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ, TÁI ĐỊNH CƯ

Dự án: BT, HT, TĐC thuộc dự án đường vành đai 4 Tp. Hồ Chí Minh đoạn qua xã Xuân Đường, Thành Phố Đồng Nai (đợt 1 - điều chỉnh, bổ sung).

(Niêm yết công khai, tổ chức lấy ý kiến)

I. CĂN CỨ PHÁP LÝ

1. Pháp lý chung:

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

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 việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất;

Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật 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 các Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định 254/2025/QH15 ngày 11 tháng 12 năm 2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách gỡ bỏ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 1 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị định 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách gỡ bỏ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10 tháng 12 năm 2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc ban hành quy định bảng giá đất lần đầu trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

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 tiêu chí xác định khu vực, vị trí đất trong Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 48/2025/QĐ-UBND của UBND tỉnh Đồng Nai ngày 23/10/2025 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 27/11/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai Sửa đổi, bổ sung Quyết định số 48/2025/QĐ-UBND ngày 23 tháng 10 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh về 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 04/3/2026 của UBND tỉnh Đồng Nai ban hành đơn giá bồi thường thiệt hại thực tế về nhà, nhà ở, công trình xây dựng để làm căn cứ tính bồi thường khi thu hồi đất; bán nhà ở cũ thuộc tài sản công trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 08/2025/QĐ-UBND ngày 10/02/2025 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 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 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 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 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 81/VBHN-BNNMT ngày 17 tháng 11 năm 2025 của Bộ Nông nghiệp và Môi trường Nghị định quy định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất;

Căn cứ Quyết định số 03/2026/QĐ-UBND ngày 11/5/2026 của UBND thành phố Đồng Nai quy định hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn thành phố Đồng Nai năm 2026;

2. Pháp lý dự án:

Căn cứ Văn bản số 3690/UBND-KTNS ngày 12/3/2026 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc tổ chức thực hiện Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11 tháng 12 năm 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 906/QĐ-UBND ngày 16 tháng 03 năm 2026 của UBND tỉnh Đồng Nai (cũ) nay là thành phố Đồng Nai về việc phê duyệt Dự án thành phần 1-2: Bồi thường, hỗ trợ và tái định cư xây dựng đường gom, đường bên trên địa phận thành phố Đồng Nai thuộc Dự án đầu tư xây dựng đường Vành đai 4 thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định số 1370/2026/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 5874/ SNNMT-ĐĐ ngày 11/4/2026 của Sở nông nghiệp và Môi trường về việc thẩm quyền thu hồi đất và phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư;

Căn cứ Kế hoạch số 08/KH-TTPTQĐCNCM ngày 24 tháng 3 năm 2026 của Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai – chi nhánh Cẩm Mỹ về việc thu hồi đất, điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm để thực hiện Dự án thành phần 1-2: Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và xây dựng đường gom, đường bên trên địa phận tỉnh Đồng Nai thuộc Dự án đầu tư xây dựng đường Vành đai 4 Thành phố Hồ Chí Minh đoạn qua xã Xuân Đường, tỉnh Đồng Nai.

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

1. Tổng diện tích thu hồi: 56.369,5 m²

Trong đó:

- Đất ở tại nông thôn: 0 m².
- Đất trồng cây lâu năm: 36.140,9m².
- Đất trồng cây hàng năm: 9.666,1m².
- Đất trồng lúa: 2.158,6 m².
- Đất trồng lúa khác: 8.403,9 m²

2. Tổng số người có đất thu hồi:

Phương án Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư có người có đất thu hồi, trong đó:

- Tổ chức: 0 trường hợp.
- Hộ gia đình, cá nhân: 64 trường hợp.

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

Dự án BT, HT, TĐC thuộc dự án đường vành đai 4 Tp. Hồ Chí Minh đoạn qua xã Xuân Quê, Thành Phố Đồng Nai (đợt 1 - Bổ sung; điều chỉnh) có 14 trường hợp được hỗ trợ về đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm.

4. Phương án bố trí tái định cư:

Thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 111 luật đất đai 2024.

5. Phương án di dời mồ mả trong phạm vi đất thu hồi:

Dự án BT, HT, TĐC thuộc dự án đường vành đai 4 Tp. Hồ Chí Minh đoạn qua xã Xuân Đường, Thành Phố Đồng Nai (đợt 1 - Bổ sung; điều chỉnh) không di dời mồ mả trong phạm vi đất thu hồi.

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

Phương án di chuyển các công trình hạ tầng trong phạm vi đất thu hồi thuộc dự án BT, HT, TĐC thuộc dự án đường vành đai 4 Tp. Hồ Chí Minh đoạn qua xã Xuân Quê, Thành Phố Đồng Nai được thực hiện theo dự án đầu tư đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

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

Kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của Phương án: 47.437.326.247 đồng (số tiền bằng chữ: *Bốn mươi bảy tỷ, bốn trăm ba mươi bảy triệu, ba trăm hai mươi sáu nghìn, hai trăm bốn mươi bảy đồng*), cụ thể như sau:

- | | |
|---|---------------------|
| - Giá trị bồi thường về đất: | 33.214.931.044 đồng |
| - Giá trị bồi thường, hỗ trợ về nhà, vật kiến trúc: | 1.648.191.608 đồng |
| - Giá trị bồi thường, hỗ trợ về cây trồng: | 740.872.414 đồng |
| - Giá trị bồi thường, hỗ trợ về tài sản khác: | 1.500.000 đồng |



- Giá trị hỗ trợ về chính sách:	9.143.670.390 đồng
- Thưởng:	1.084.000.000 đồng
- Chi phí cho công tác bồi thường 3,5%:	1.604.160.791 đồng
Trong đó:	
+ Kinh phí cho TTPTQĐ Cẩm Mỹ (2,975%):	1.363.536.672 đồng
+ Kinh phí cho UBND xã Xuân Quế (0,525%):	240.624.119 đồng

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

Việc tổ chức thực hiện Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư dự án BT, HT, TĐC thuộc dự án đường vành đai 4 Tp. Hồ Chí Minh đoạn qua xã Xuân Quế, Thành Phố Đồng Nai (đợt 1- Bổ sung; điều chỉnh) sau khi được UBND xã Xuân Quế phê duyệt được thực hiện theo quy định tại Khoản 4 Điều 87 Luật Đất đai.

Triển khai công tác chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định tại Điều 94 Luật Đất đai và Điều 25 Nghị định 88/2024/NĐ-CP của Chính phủ.

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:

Kèm theo biểu tổng hợp và dự thảo Phương án chi tiết của 64 hộ dân.

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

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 chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ trên cơ sở thông tin về nghĩa vụ tài chính do Thuế cơ sở 2 thành phố Đồng Nai xác định theo trình tự, thủ tục của pháp luật và quy định của UBND thành phố Đồng Nai.

Nơi nhận:

- UBND xã Xuân Quế;
- Phòng KT xã Xuân Quế;
- Lưu: VT, BT

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Huỳnh Ngọc Huệ