

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

Số: 76 /TB-TTPTQĐCNXL

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

Xuân Lộc, ngày 20 tháng 8 năm 2026

THÔNG BÁO

Về việc niêm yết và lấy ý kiến công khai dự thảo Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng 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.

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15;

Căn cứ 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 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 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 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 226/2025/NĐ-CP ngày 25/8/2025 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 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 30/2025/QĐ-UBND ngày 29/8/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai (nay là thành phố 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 Văn bản số 3690/UBND-KTNS ngày 12/3/2026 của UBND tỉnh Đồng Nai (nay là thành phố 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;

Trung tâm Phát triển quỹ đất Chi nhánh Xuân Lộc đã hoàn thành việc lập dự thảo Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư để thực hiện Dự án đầu tư 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, thành phố Đồng Nai (đính kèm danh sách, dự thảo phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, 08 dự thảo phương án chi tiết kèm theo).

Bằng thông báo này, Trung tâm Phát triển quỹ đất Chi nhánh Xuân Lộc gửi đến các hộ gia đình, cá nhân có đất bị thu hồi trong dự án theo danh sách nêu trên biết về dự thảo phương án bồi thường, hỗ trợ (Đợt 6) được niêm yết công khai tại trụ sở UBND xã Xuân Đường và địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có đất bị thu hồi (đối với các trường hợp có đất thu hồi trên địa bàn xã Xuân Đường), kèm theo dự thảo phương án chi tiết về bồi thường, hỗ trợ tái định cư của từng hộ gia đình, cá nhân được niêm yết, công khai đợt 6; Phiếu lấy ý kiến về dự thảo phương án bồi thường.

Trong thời gian 10 ngày (bắt đầu từ ngày 21 / 8/2026), Trung tâm Phát triển quỹ đất Chi nhánh Xuân Lộc sẽ phối hợp với UBND xã Xuân Đường tiếp nhận ý kiến về Phương án bồi thường đã được niêm yết tại các địa điểm nêu trên và sẽ tổ chức họp trực tiếp với người dân trong khu vực có đất bị thu hồi được niêm yết tại Đợt 6 ngay sau khi kết thúc thời gian niêm yết theo quy định.

* **Lưu ý:** Trường hợp người có đất bị thu hồi, chủ sở hữu tài sản không tham gia họp trực tiếp có lý do chính đáng đề nghị gửi ý kiến bằng văn bản. Trường hợp không tham gia họp trực tiếp và không có ý kiến xem như thống nhất với dự thảo Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã lập và lấy ý kiến.

- Nơi tiếp nhận ý kiến:

+ Tại TTPTQĐ Chi nhánh Xuân Lộc (Địa chỉ: Số 1, đường Phan Bội Châu, ấp Gia Ray 1, phường Xuân Lộc, thành phố Đồng Nai).

+ Tại UBND Xuân Đường (Địa chỉ: ấp Thừa Đức, xã Xuân Đường, thành phố Đồng Nai).

Trân trọng thông báo !

Nơi nhận:

- Theo danh sách đính kèm;
- UBND xã Xuân Đường (p/h);
- Phòng Văn hóa xã Xuân Đường (p/h)
- Ban Giám đốc TT (b/c);
- Lưu: VT, BT(05b).

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Huỳnh Ngọc Huệ

PHƯƠNG ÁN BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ, TÁI ĐỊNH CƯ

**Dự án: Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thuộc dự án đường Vành đai 4 thành phố
Hồ Chí Minh đoạn qua xã Xuân Đường, Thành Phố Đồng Nai.**
(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 (nay là thành phố 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 (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 (nay là thành phố 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 09/KH-TTPTQĐCNCM ngày 24 tháng 3 năm 2026 của Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Cẩm Mỹ (Nay là Trung tâm Phát triển quỹ đất Chi nhánh Xuân Lộc) 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: 11.606,5 m²

Trong đó:

- Đất ở tại nông thôn: 300 m².
- Đất trồng cây lâu năm: 8.907,4 m².
- Đất trồng lúa: 2.399,1 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: 08 trường hợp.

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

Dự án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thuộc dự án đường Vành đai 4 thành phố Hồ Chí Minh đoạn qua xã Xuân Đường, thành phố Đồng Nai. (đợt 6) có 01 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 bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thuộc dự án đường Vành đai 4 thành phố Hồ Chí Minh đoạn qua xã Xuân Đường, thành phố Đồng Nai. (đợt 6) không có trường hợp 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 bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thuộc dự án đường Vành đai 4 thành phố Hồ Chí Minh đoạn qua xã Xuân Đường, 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: 11.429.558.566 đồng(số tiền bằng chữ: Mười một tỷ, bốn trăm hai mươi chín triệu, năm trăm năm mươi tám ngàn, năm trăm sáu mươi sáu đồng), cụ thể như sau:

- Giá trị bồi thường về đất:	7.071.292.850 đồng
- Giá trị bồi thường, hỗ trợ về nhà, vật kiến trúc:	2.843.925.583 đồng
- Giá trị bồi thường, hỗ trợ về cây trồng:	766.019.964 đồng
- Giá trị bồi thường, hỗ trợ về tài sản khác:	3.000.000 đồng
- Giá trị hỗ trợ về chính sách:	262.195.000 đồng
- Thưởng:	100.000.000 đồng
- Chi phí cho công tác bồi thường:	383.125.169đồng
Trong đó:	
+ Trung Tâm Phát Triển quỹ đất Thành Phố Đồng Nai, Chi nhánh Xuân Lộc:	325.656.394 đồng
+ UBND Xã Xuân Đường:	57.468.775 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 thành phố Hồ Chí Minh đoạn qua xã Xuân Đường, thành phố Đồng Nai. (đợt 6) sau khi được UBND xã Xuân Đường 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 08 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 Đường;
- Phòng KT xã Xuân Đường;
- Lưu: VT, BT

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Huỳnh Ngọc Huệ

Xuân Lộc, ngày 20 tháng 08 năm 2026

BẢNG TỔNG HỢP GIÁ TRỊ BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ CỦA CÁC HỘ GIA ĐÌNH, CÁ NHÂN

Thuộc dự án: 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 (cũ) nay là thành phố Đồng Nai thuộc dự án đầu tư xây dựng đường Vành đai 4 Thành phố Hồ Chí Minh, đoạn qua địa bàn xã Xuân Đường, thành phố Đồng Nai.

STT	Họ và tên	Địa chỉ thường trú	Diện tích đất bồi thường (m²)						Chưa sử dụng	Giá trị bồi thường, hỗ trợ về đất	Giá trị bồi thường, hỗ trợ về nhà, vật kiến trúc	Giá trị bồi thường, hỗ trợ về cây trồng	Giá trị bồi thường, hỗ trợ về 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	Phi nông nghiệp		Nông nghiệp											
				Tổng	Đất ở tại nông thôn	Tổng	Đất trồng cây lâu năm	Đất trồng lúa khác									
1	Bà Hoàng Thị Bằng	Tổ 1, ấp Suối Đức, xã Xuân Đường, thành phố Đồng Nai (cũ)	639,3	-	-	639,3	639,3	-	-	185.397.000	-	2.225.618	-	6.840.000	12.000.000	206.462.618	
2	Ông (Bà) Tăng Văn Sang	Ấp Cẩm Đường, xã Xuân Đường, Thành phố Đồng Nai	3231,3	300	300	2931,3	532,2	2399,1	-	5.209.081.050	2.275.444.145	9.627.753	3.000.000	10.000.000	20.000.000	7.527.152.948	
3	Ông (Bà) Nguyễn Văn Bé và Lê Thị Duyên	Ấp Cẩm Đường, xã Xuân Đường, Thành phố Đồng Nai	2087,6	-	-	2087,6	2087,6	-	-	1.095.823.000	163.195.778	29.438.154	-	-	20.000.000	1.308.456.932	
4	Ông Trương Văn Tiến	Ấp 4, xã Xuân Đường, thành phố Đồng Nai	80,9	-	-	80,9	80,9	-	-	21.114.900	-	-	-	-	4.000.000	25.114.900	
5	Bà Võ Thị Hạnh	ấp 4, Thửa Đức, Cẩm mỹ, Đồng Nai	2033,4	-	-	2033,4	2033,4	-	-	118.781.100	20.936.000	142.622.550	-	222.030.000	20.000.000	524.369.650	
6	Ông (Bà) Nguyễn Thị Hai - Sam A Công (đã chết)(Những người thừa kế hợp pháp của ông Sam A Công)	ấp 4, xã Xuân Đường, thành phố Đồng Nai	1606,8	-	-	1606,8	1606,8	-	-	419.374.800	56.518.000	262.587.431	-	-	20.000.000	758.480.231	
7	Ông (Bà) ông Trương Thiệu và bà Lê Thị Trâm	ấp 4, Thửa Đức, Cẩm Mỹ, Đồng Nai	1852,3	-	-	1852,3	1852,3	-	-	-	327.831.660	318.978.458	-	-	-	646.810.118	
8	Ông Lưu Bình	Ấp Cẩm Đường, Cẩm Đường, Long Thành, Đồng Nai	74,9	-	-	74,9	74,9	-	-	21.721.000	-	540.000	-	23.325.000	4.000.000	49.586.000	
Tổng			11606,5	300	300	11306,5	8907,4	2399,1	-	7.071.292.850	2.843.925.583	766.019.964	3.000.000	262.195.000	100.000.000	11.046.433.397	
1. Kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân:																	11.046.433.397
Trong đó: Kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư để tính mức trích kinh phí tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (không bao gồm thưởng bàn giao mặt bằng)																	10.946.433.397
2. Kinh phí tổ chức thực hiện bồi thường 3,5%																	383.125.169
Trong đó:																	
- Trung Tâm Phát Triển quỹ đất Thành Phố Đồng Nai, Chi nhánh Xuân Lộc (85%)																	325.656.394
- UBND Xã Xuân Đường (15%)																	57.468.775
Tổng cộng (1+2):																	11.429.558.566

Bảng chữ: Mười một tỷ, bốn trăm hai mươi chín triệu, năm trăm năm mươi tám ngàn, năm trăm sáu mươi sáu đồng

