



PHƯƠNG ÁN BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ, TÁI ĐỊNH CƯ (ĐỢT 7)

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.

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 09/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

Trung tâm Phát triển quỹ đất chi nhánh Cẩm Mỹ xây dựng phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đợt (đợt 7) đối với 11 trường hợp có sử dụng đất (trong đó có: 11 hộ gia đình, cá nhân có đất bị thu hồi và 0 hộ gia đình, cá nhân sở hữu tài sản gắn liền với đất bị thu hồi, không đồng thời là chủ sử dụng đất), cụ thể:

1. Tổng diện tích thu hồi: 15.934,3 m²

Trong đó:

- Đất ở : 0 m².
- Đất trồng cây lâu năm: 12.720,9 m².
- Đất trồng lúa khác: 285,3 m².
- Đất trồng lúa: 2.466,2 m².
- Đất-trồng cây hàng năm khác: 461,9 m².

2. Tổng số người có đất thu hồi:

Phương án Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư có 11 người có đất thu hồi, trong đó:

- Tổ chức: 0 trường hợp.
- Hộ gia đình, cá nhân: 11 trường hợp.

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

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. (đợt 7) không có hỗ trợ về đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm.

Trung tâm Phát triển quỹ đất tính toán tổng số tiền hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề nghiệp và tìm kiếm việc làm là: 2.435.918.655 đồng.

4. Phương án bố trí tái định cư:

Chưa thực hiện xét phương án bố trí tái định cư.

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

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. (đợt 7) 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

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. (đợt 7) không di chuyển các công trình hạ tầng trong phạm vi đất thu hồi.

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

Kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của Phương án: 12.535.054.014 đồng (*số tiền bằng chữ: Mười hai tỷ, năm trăm ba mươi lăm triệu, không trăm năm mươi bốn ngàn, không trăm mười bốn đồng*), cụ thể như sau:

- Giá trị bồi thường về đất:	4.360.221.427 đồng
- Giá trị bồi thường, hỗ trợ về nhà, vật kiến trúc:	4.622.691.634 đồng
- Giá trị bồi thường, hỗ trợ về cây trồng:	485.997.476 đồng
- Giá trị bồi thường, hỗ trợ về tài sản khác:	0 đồng
- Giá trị hỗ trợ về chính sách:	2.483.798.655 đồng
- Thường:	164.000.000 đồng
- Chi phí cho công tác bồi thường:	418.344.822 đồng
Trong đó:	
+ Trung Tâm Phát Triển quỹ đất Thành Phố Đồng Nai, Chi nhánh Xuân Lộc:	355.593.099 đồng
+ UBND Xã Xuân Đường:	62.751.723 đồng
<i>(Đính kèm bảng tổng hợp bồi thường và bộ hồ sơ bồi thường, hỗ trợ)</i>	

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 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. (đợt 7) sau khi được 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.

Căn cứ quyết định được phê duyệt đối với các trường hợp được bồi thường đất ở hoặc được hỗ trợ bằng giao đất ở đối với trường hợp không đủ điều kiện bồi thường về đất ở, phải phá dỡ nhà ở, phải di chuyển chỗ ở

và không còn nơi ở nào khác trên địa phương, thực hiện bố trí tái định cư theo phương án đã được phê duyệt.

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 Phương án chi tiết của 11 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.

Trên đây là Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư 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../.

Nơi nhận:

- UBND Xã Xuân Đường;
- Phòng Kinh tế Xã Xuân Đường;
- Ban giám đốc TTPTQĐCNXL;
- Lưu: VT, TH, KT

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Huỳnh Ngọc Huệ

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Xuân Lộc, ngày 12 tháng 08 năm 2026

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

STT	Họ và tên	Địa chỉ thường trú	Diện tích đất bồi thường (m²)										Giá trị bồi thường, hỗ trợ về đất	Giá trị bồi thường, hỗ trợ về cây trồng	Giá trị và các chính sách hỗ trợ	Thưởng di dời	Tổng cộng giá trị bồi thường, hỗ trợ	Ghi chú
			Phi nông nghiệp		Nông nghiệp				Chưa sử dụng									
			Tổng	Đất ở	Tổng	Đất trồng cây lâu năm	Đất trồng lúa khác	Đất trồng hàng năm khác										
1	Ông Phạm Thiên; bà Phạm Thị Dung	Áp Thừa Đức, xã Xuân Đường	1.424,2		1.424,2							309.763.500	29.213.489	6.840.000	20.000.000	2.505.766.594		
2	Ông Vương Thanh Vinh; bà Lê Thị Thủy	Áp Thừa Đức, xã Xuân Đường	638,2		638,2			638,2				138.808.500	55.365.403	150.435.000	20.000.000	402.110.503		
3	Ông Đoàn Minh Hùng	xã Xuân Đường, thành phố Đồng Nai	213,3		213,3							46.392.750	10.352.984			56.745.734		
4	Bà Trần Thị Thu Huyền	Áp Cẩm Đường, xã Xuân Đường, thành phố Đồng Nai	1.598,8		1.598,8							463.652.000	1.199.467	470.376.000	20.000.000	1.156.133.051		
5	Ông Nguyễn Thuận	Áp Thừa Đức, xã Xuân Đường	461,9		461,9					461,9		100.463.250	14.353.976	103.927.500		218.744.726		
6	Ông Bùi Văn Biết; bà Nguyễn Thị Dung	Áp Thừa Đức, xã Xuân Đường	1.860,5		1.860,5							551.849.787	49.236.858	529.144.155	20.000.000	1.968.736.150		
7	Bà Thân Thị Thân	Áp Cẩm Đường, xã Xuân Đường, thành phố Đồng Nai	285,3		285,3					285,3		301.990.050	980.987.780	313.258.500	20.000.000	1.616.236.330		
8	Ông Phan Thanh Tuấn	Áp Thừa Đức, xã Xuân Đường, thành phố Đồng Nai	1.095,6		1.095,6							238.293.000	166.566.437	238.972.500	20.000.000	1.102.575.652		
9	Ông Phạm Hào; bà Nguyễn Thị Lâm	Áp Thừa Đức, xã Xuân Đường, TP. Đồng Nai	6.003,2		6.003,2							1.536.491.340	123.939.139	1.710.000	20.000.000	1.688.180.479		
10	Ông Võ Văn Phép	Áp Thừa Đức, xã Xuân Đường	137,1		137,1							29.819.250		855.000	4.000.000	34.674.250		
11	Ông Nguyễn Anh Tuấn	Tổ 7, ấp Cẩm Đường, xã Xuân	2.216,2		2.216,2							642.698.000	35.769.723	668.280.000	20.000.000	1.366.805.723		

STT	Họ và tên	Địa chỉ thường trú	Diện tích đất bồi thường (m ²)										Tổng cộng giá trị bồi thường, hỗ trợ	Ghi chú				
			Phi nông nghiệp	Nông nghiệp					Chưa sử dụng									
				Đất ợ	Đất trồng cây lâu năm	Đất trồng lúa khác	Đất trồng lúa	Đất trồng hàng năm khác										
		Đường, thành phố Đồng Nai																
		Tổng	15.934,3	0	0	15.934,3	12.720,9	285,3	2.466,2	461,9	0	4.360.221.427	4.622.691.634	485.997.476	2.483.798.655	164.000.000	12.116.709.192	
		1. Kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân:															12.116.709.192	
		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 thường bàn giao mặt bằng)															11.952.709.192	
		2. Kinh phí tổ chức thực hiện bồi thường 3,5%															418.344.822	
		Trong đó:																
		- Trung Tâm Phát triển quỹ đất Thành Phố Đồng Nai, Chi nhánh Xuân Lộc (85%)															355.593.099	
		- UBND Xã Xuân Đường (15%)															62.751.723	
		Tổng cộng (1+2):															12.535.054.014	

Bảng chữ: Mười hai tỷ, năm trăm ba mươi lăm triệu, không trăm năm mươi bốn ngàn, không trăm mười bốn đồng