

Số: 75 /TB-TTPTQĐ.CNXL

Xuân Lộc, ngày 19 tháng 8 năm 2026

THÔNG BÁO

V/v niêm yết công khai Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư do thu hồi đất thực hiện các Hạng mục bổ sung dự án thành phần đầu tư xây dựng đoạn Phan Thiết - Dầu Giây thuộc Dự án xây dựng một số đoạn đường bộ cao tốc trên tuyến Bắc - Nam phía Đông giai đoạn 2017-2020, đoạn qua xã Xuân Phú, thành phố Đồng Nai (đợt 2).

Căn cứ Luật Đất đai năm 2024;

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 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 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 ngày 29/8/2025 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.

Trên cơ sở các quy định nêu trên và tình hình thực hiện dự án, Trung tâm Phát triển quỹ đất Chi nhánh Xuân Lộc phối hợp UBND xã Xuân Phú thông báo niêm yết công khai Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư do thu hồi đất thực hiện các Hạng mục bổ sung dự án thành phần đầu tư xây dựng đoạn Phan Thiết - Dầu Giây thuộc Dự án xây dựng một số đoạn đường bộ cao tốc trên tuyến Bắc - Nam phía Đông giai đoạn 2017-2020, đoạn qua xã Xuân Phú (đợt 2), cụ thể như sau:

1. Thời gian niêm yết:

Thời hạn là 10 ngày, bắt đầu từ ngày 19 tháng 8 năm 2026.

2. Địa điểm, hình thức niêm yết:

- Tại trụ sở Ủy ban nhân dân xã Xuân Phú;
- Tại trụ sở Nhà văn hóa ấp Xuân Tiến và trụ sở Nhà văn hóa ấp Lang Minh, xã Xuân Phú (địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có đất thu hồi);
- Đăng tải trên Cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân xã Xuân Phú.

3. Trong thời gian niêm yết, Trung tâm Phát triển quỹ đất Chi nhánh Xuân Lộc sẽ phối hợp với các cơ quan liên quan, tổng hợp ý kiến của các hộ gia đình, cá nhân (nếu có) để gửi đến cơ quan có thẩm quyền xem xét giải quyết; hết thời gian niêm yết nêu trên, Trung tâm Phát triển quỹ đất Chi nhánh Xuân Lộc sẽ phối hợp các cơ quan có liên quan thực hiện các trình tự, thủ tục các bước tiếp theo theo quy định của pháp luật.

4. Kính đề nghị UBND xã Xuân Phú giúp chỉ đạo phòng Văn hóa - Xã hội đăng tải Thông báo kèm theo phương án dự kiến của **05 trường hợp** hộ gia đình, cá nhân này trên cổng thông tin điện tử của UBND xã Xuân Phú và tiếp nhận thông tin, ý kiến của các hộ gia đình, cá nhân (nếu có) chuyển về Trung tâm Phát triển quỹ đất Chi nhánh Xuân Lộc để tổng hợp.

5. Trung tâm Phát triển quỹ đất Chi nhánh Xuân Lộc thông báo đến UBND xã Xuân Phú, Ủy ban Mặt trận Tổ quốc xã Xuân Phú, Ban nhân dân ấp Xuân Tiến, ấp Lang Minh và các hộ gia đình, cá nhân nơi có đất thu hồi được biết và có ý kiến đóng góp xin liên hệ đến Trung tâm Phát triển quỹ đất Chi nhánh Xuân Lộc hoặc UBND xã Xuân Phú để được hướng dẫn, xem xét giải quyết.

Trân trọng./.

Nơi nhận:

- Như mục 5;
- GD, PGD TTPTQĐ.CNXL;
- Lưu: VT- TPTQĐ.CNXL (Tâm).

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Huỳnh Ngọc Huệ

Số:/PA-TTPTQĐ.CNXL
(Dự thảo)

Xuân Lộc, ngày tháng năm 2026

PHƯƠNG ÁN

**Bồi thường, hỗ trợ và tái định cư do thu hồi đất thực hiện các
Hạng mục bổ sung dự án thành phần đầu tư xây dựng đoạn Phan
Thiết - Dầu Giây thuộc Dự án xây dựng một số đoạn đường bộ
cao tốc trên tuyến Bắc - Nam phía Đông giai đoạn 2017-2020,
đoạn qua xã Xuân Phú, thành phố Đồng Nai (đợt 2).**

Kính gửi: UBND xã Xuân Phú.

I. Căn cứ pháp lý:

1. Pháp lý chung:

Căn cứ Luật Đất đai 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 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 15/7/2024 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 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai;

Căn cứ Nghị định 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 15/8/2025 của Chính phủ về 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 31/01/2026 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 quyết số 27/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 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 10/12/2025 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 Quyết định số 42/2025/QĐ-UBND ngày 02/10/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai ban hành Quy định 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 48/2025/QĐ-UBND ngày 23/10/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai 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 một số điều của Quyết định số 48/2025/QĐ-UBND ngày 23 tháng 10 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai 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 30/2025/QĐ-UBND ngày ngày 29/8/2025 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 Quyết định số 18/2026/QĐ-UBND ngày 04/3/2026 của UBND tỉnh Đồng Nai ban hành quy định đơn giá bồi thường thiệt hại thực tế về nhà; công trình xây dựng để làm căn cứ tính tiền 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 03/2026/QĐ-UBND ngày 11/5/2026 của UBND thành phố Đồng Nai Quy định về hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn thành phố Đồng Nai năm 2026.

2. Pháp lý dự án:

Căn cứ Quyết định số 1201/QĐ-BGTVT ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Bộ Giao thông vận tải (nay là Bộ Xây dựng) về việc phê duyệt điều chỉnh Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án thành phần đầu tư xây dựng đoạn Phan Thiết - Dầu Giây thuộc Dự án xây dựng một số đoạn đường bộ cao tốc trên tuyến Bắc - Nam phía Đông giai đoạn 2017 - 2020;

Căn cứ các Bản đồ địa chính xã Xuân Phú do Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Đại Thành đo vẽ được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai kiểm tra nội nghiệp và UBND xã Xuân Phú xác nhận hiện trạng;

Căn cứ Công văn số 347/VPĐK.XL-TTTL ngày 19/01/2026 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Xuân Lộc về việc cung cấp thông tin các nội dung liên quan về đất (trong đó có vị trí đất) các Hạng mục bổ sung dự án thành phần đầu tư xây dựng đoạn Phan Thiết - Dầu Giây thuộc Dự án xây dựng một số đoạn đường bộ cao tốc trên tuyến bắc - Nam phía Đông giai đoạn 2017-2020, đoạn qua địa bàn các xã Xuân Lộc, Xuân Hòa, Xuân Phú, Xuân Phú;

Căn cứ hồ sơ bồi thường, hỗ trợ của các hộ gia đình, cá nhân bị ảnh hưởng dự án đoạn qua xã Xuân Phú, thành phố Đồng Nai.

Trên cơ sở rà soát hồ sơ, Trung tâm Phát triển quỹ đất Chi nhánh Xuân Lộc xây dựng phương án dự thảo về bồi thường, hỗ trợ cho người có đất thu hồi ảnh hưởng các Hạng mục bổ sung dự án thành phần đầu tư xây dựng đoạn Phan Thiết - Dầu Giây thuộc Dự án xây dựng một số đoạn đường bộ cao tốc trên tuyến Bắc - Nam phía Đông giai đoạn 2017-2020, đoạn qua xã Xuân Phú (đợt 2) như sau:

II. Nội dung phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư:

1. Tổng diện tích đất thu hồi

- Tổng diện tích đất thu hồi: 622,4 m²
- Tổng diện tích đất nông nghiệp được bồi thường: 622,4 m²
(Trong đó có 622,4 m² đất trồng lúa)
- Tổng diện tích đất không được bồi thường: 0 m²

2. Tổng số người có đất thu hồi

Tổng số trường hợp: 04 hộ gia đình, cá nhân và 01 trường hợp bổ sung chính sách hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề nghiệp và tìm kiếm việc làm.

3. Phương án đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm (nếu có)

Thực hiện theo quy định tại điều 13 Quyết định số 42/2025/QĐ-UBND ngày 02/10/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai. Ngoài ra Chi nhánh Xuân Lộc kính đề nghị UBND xã Xuân Phú rà soát, lưu ý đối với những trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy mua bán tay, chưa hoàn thành thủ tục chuyển quyền theo quy định.

4. Phương án tái định cư (nếu có): Không có

5. Phương án di dời mồ mả trong phạm vi đất thu hồi (nếu có): Không có

6. Phương án di chuyển các công trình hạ tầng trong phạm vi đất thu hồi (nếu có): Không có

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

*** Tổng giá trị của phương án bồi thường, hỗ trợ: 237.774.711 đồng**

Trong đó:

7.1. Giá trị bồi thường, hỗ trợ là: 229.734.020 đồng

Bao gồm:

- Bồi thường về đất: 118.809.600 đồng
- Bồi thường về nhà ở, vật kiến trúc: 0 đồng
- Bồi thường về cây trồng: 1.587.120 đồng
- Giá trị về các chính sách hỗ trợ: 101.337.300 đồng
- Thuởng đối với người có đất thu hồi
bàn giao mặt bằng trước thời hạn: 8.000.000 đồng

7.2. Kinh phí tổ chức thực hiện bồi thường: 8.040.691 đồng

Trong đó:

- TTPTQĐ Chi nhánh Xuân Lộc (85%): 6.834.586 đồng
- UBND xã Xuân Phú (15%): 1.206.105 đồng

(Bảng tổng hợp kèm theo phương án)

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

8.1. Tổng quan dự án:

Theo thiết kế, tổng diện tích thu hồi khoảng 53.354,9 m² đất của 70 hộ gia đình, cá nhân thuộc địa bàn các ấp Xuân Tiến và Lang Minh để thực hiện 04 Hạng mục bổ sung mương thoát nước, đường gom dân sinh. UBND xã Xuân Phú đã phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ đợt 1 cho 68 trường hợp với tổng số tiền 24.901.606.329 đồng (*trong đó chi phí để chi trả cho các hộ gia đình, cá nhân là 24.059.523.023 đồng*), đồng thời ban hành các Quyết định thu hồi tổng diện tích 52.732,5 m² và đã bàn giao mặt bằng cho Chủ đầu tư, đơn vị thi công triển khai thực hiện dự án.

9. Phương án chi tiết về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với từng người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản

Đính kèm Bảng tính giá trị bồi thường, hỗ trợ chi tiết của 05 hộ gia đình, cá nhân

10. Các nội dung khác liên quan đến bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (nếu có): Đề nghị UBND xã Xuân Phú kiểm tra, rà soát hồ sơ của 05 trường hợp để làm cơ sở hoàn chỉnh phương án bồi thường, hỗ trợ trình phê duyệt.

Trên đây là nội dung dự thảo Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư do thu hồi đất thực hiện các Hạng mục bổ sung dự án thành phần đầu tư xây dựng đoạn Phan Thiết - Dầu Giây thuộc Dự án xây dựng một số đoạn đường bộ

cao tốc trên tuyến Bắc - Nam phía Đông giai đoạn 2017-2020, đoạn qua xã Xuân Phú (đợt 2) của Trung tâm Phát triển quỹ đất Chi nhánh Xuân Lộc./.

Nơi nhận:

- UBND xã Xuân Phú;
- TTPTQĐ tỉnh (để b/c);
- GD, PGD TTPTQĐ.CNXL;
- Lưu: VT- TTPTQĐ.CNXL (Tâm).

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Huỳnh Ngọc Huệ

BẢNG TỔNG HỢP THÔNG TIN VỀ BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ (dự kiến)
 Dự án Các hạng mục bổ sung dự án thành phần đầu tư xây dựng đoạn Phan Thiết - Dầu Giây thuộc dự án xây dựng một số đoạn đường bộ cao tốc trên tuyến Bắc Nam phía Đông giai đoạn 2017 -2020, đoạn qua xã Xuân Phú, thành phố Đồng Nai

Họ và tên	Số tờ	Số thửa	Diện tích đất thu hồi (m2)	Diện tích đất bồi thường (m2)				Diện tích đất bồi thường, hỗ trợ về đất	Giá trị bồi thường, hỗ trợ vật kiến trúc	Giá trị bồi thường, hỗ trợ cây trồng	Giá trị bồi thường, hỗ trợ vật nuôi khác	Bồi thường chi phí di chuyển	Giá trị về các chính sách hỗ trợ	THƯỜNG ĐỐI VỚI NGƯỜI CÓ ĐẤT THU HỒI BÀN GIAO MẤT BẢNG TRƯỚC THỜI BÀN	Tổng giá trị bồi thường, hỗ trợ và thường	Chí chú
				Nông nghiệp		Phi Nông nghiệp										
				Tổng	Trong đó đất trồng lúa	Tổng	Trong đó đất ở									
1 Ông Võ Bình Sơn và bà Trần Thị Hiền	96 (1 cũ)	36	16,90	16,90	16,90	-	-	3.197,649	-	43,095	-	-	7.630,650	2.000,000	12.871,394	
2 Ông Chu Xuân Lộc (cũ đang đất) - Ông Đặng Văn Vương (đang tên giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất)	80	104, 108, 125	421,7	421,7	421,7	-	-	79.789,837	-	1.075,335	-	-	-	-	80.865,192	
3 Bà Nguyễn Thị Huệ (cũ đang đất) - Ông bà Lê Thị Nhứt (đang tên giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất)	80	69	37,40	37,40	37,40	-	-	7.076,454	-	95,370	-	-	10.719,900	2.000,000	19.891,724	
4 Ông Nguyễn Văn Dương và bà Vũ Thị Nguyệt Thu	86	78, 86	146,40	146,40	146,40	-	-	28.745,640	-	373,320	-	-	36.234,000	-	65.352,960	
5 Ông Nông Văn Hải và bà Vũ Thị Vinh (cũ đang đất) - Hộ ông Nguyễn Văn Xuân (đang tên CÔNG SỞ)	86	555	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	46.752,750	4.000,000	50.752,750	
TỔNG CỘNG																
Kinh phí của Tổ chức thực hiện bồi thường: (c) = (a+b) x 3,5%																
Trong đó: _ Kinh phí của Trung tâm Phát triển quỹ đất Chi nhánh Xuân Lộc (85%) (d) = (c) x 85%																
_ Kinh phí của UBND xã Xuân Phú (15%) (e) = (c) x 15%																
TỔNG GIÁ TRỊ CỦA PHƯƠNG ÁN BỒI THƯỜNG: (a+c)																
8.046,691 (c)																
6.834,586 (d)																
1.206,105 (e)																
237.774,711																

ĐVT: đồng

