

TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
CHI NHÁNH BIÊN HOÀ

Số: 887/DTPA-TTPTQĐ.CNBH

Đồng Nai, ngày 5 tháng 6 năm 2026

DỰ THẢO PHƯƠNG ÁN BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ, TÁI ĐỊNH CƯ
Dự án: Khu Đô thị Hiệp Hòa, tại Phường Trần Biên, 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 Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15;

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 được sửa đổi, bổ sung một số điều bởi các Luật số 43/2024/QH15, số 47/2024/QH15, số 58/2024/QH15, số 71/2025/QH15, số 84/2025/QH15, số 93/2025/QH15 và số 95/2025/QH15, số 146/2025/QH15 và số 147/2025/QH15 (sau đây gọi là Luật Đất đai);

Căn cứ Luật Nhà ở số 27/2023/QH15;

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 29/6/2024;

Căn cứ Nghị quyết 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 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 của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 151/2025/NĐ-CP; Nghị định số 226/2025/NĐ-CP; Nghị định số 49/2026/NĐ-CP;

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 được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 151/2025/NĐ-CP; Nghị định số 226/2025/NĐ-CP; Nghị định số 49/2026/NĐ-CP;

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

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; Quyết định 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 12/6/2025 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 số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ quy định 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 Quyết định số 30/2025/QĐ-UBND ngày 29/8/2025 của UBND 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 06/4/2026 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 Quyết định số 56/2014/QĐ-UBND ngày 20/11/2014 của UBND tỉnh Đồng Nai ban hành quy định về thực hiện dân chủ trong công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất để thực hiện các dự án đầu tư phát triển kinh tế- xã hội, công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng thu hồi đất, tái định cư;

Căn cứ Quyết định số 08/2025/QĐ-UBND ngày 10/02/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về 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 Quyết định số 42/2024/QĐ-UBND ngày 02/10/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc 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 48/2024/QĐ-UBND ngày 23/10/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai 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 tháng 11 năm 2025 của UBND tỉnh Đồng Nai sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định 48/2025/QĐ-UBND ngày 23 tháng 10 năm 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 18/2026/QĐ-UBND ngày 04 tháng 3 năm 2026 của UBND tỉnh Đồng Nai ban hành quy định về bồi thường thường thiệt hại thực tế về nhà, nhà ở, công trình xây dựng để làm căn cứ tính toán bồi thường khi thu hồi đất; bán nhà ở cũ thuộc tài sản công trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

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 tiên trên địa bàn tỉnh Đồng Nai 2026;

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

Căn cứ Văn bản số 1201/SNNMT-ĐĐ ngày 20/5/2026 về việc triển khai Quyết định số 03/2026/QĐ-UBND ngày 11 tháng 5 năm 2026 của Ủy ban nhân dân thành phố Đồng Nai;

Căn cứ Văn bản số 2023/SNNMT-ĐĐ ngày 29/5/2026 về việc xác định giá đất nông nghiệp theo Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND và Quyết định số 03/2026/QĐ-UBND.

2. Pháp lý dự án:

Căn cứ Quyết định số 479/QĐ-UBND ngày 23/3/2023 (đã được điều chỉnh tại Quyết định số 1619/QĐ-UBND ngày 19/5/2025) của UBND tỉnh Đồng Nai về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị Hiệp Hòa tại phường Hiệp Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (nay là phường Trảng Biên, thành phố Đồng Nai);

Căn cứ Quyết định số 2719/QĐ-UBND ngày 16/9/2024 (đã được sửa đổi, bổ sung tại Quyết định số 3299/QĐ-UBND ngày 06/11/2024) của UBND tỉnh về việc chấp thuận nhà đầu tư thực hiện dự án Khu đô thị Hiệp Hòa tại phường Hiệp Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (nay là phường Trảng Biên, thành phố Đồng Nai);

Căn cứ Quyết định số 789/QĐ-UBND ngày 03/3/2026 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết đô thị tỷ lệ 1/500 dự án Khu đô thị Hiệp Hòa tại phường Hiệp Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (nay là phường Trảng Biên, thành phố Đồng Nai);

Căn cứ Quyết định số 5928/QĐ-UBND ngày 13/11/2024 của UBND thành phố Biên Hòa về việc phê duyệt Kế hoạch thu hồi đất để thực hiện Dự án Khu đô thị Hiệp Hòa;

* Căn cứ tính tiền bồi thường về đất: theo quy định tại Khoản 6, Điều 3, Khoản 3 Điều 5 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, cụ thể:

- Giá đất theo bảng giá đất: 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;

- Hệ số điều chỉnh giá đất:

+ Quyết định số 03/2026/QĐ-UBND ngày 11/5/2026 của UBND tỉnh Đồng Nai về Quy định hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn thành phố Đồng Nai;

+ Căn cứ Biên bản Kiểm tra, xác minh hiện trạng ngày 21/5/2025 về việc Khảo sát, xác định kết cấu, chất liệu của mặt đường giao thông đối với các thửa đất thuộc dự án Khu đô thị Hiệp Hòa tại phường Trảng Biên, thành phố Đồng Nai;

+ Căn cứ Thông báo số 359/TB-UBND ngày 29/5/2026 của Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư dự án về xử lý khó khăn, vướng mắc trong việc áp dụng hệ số điều chỉnh giá đất để áp giá, lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án Khu đô thị Hiệp Hòa tại phường Trảng Biên.

- Vị trí đất: Căn cứ các Văn bản số 1514/VPĐK.BH-TTTL ngày 12/3/2026; 1208/VPĐK.BH-TTTL ngày 28/4/2026; 2397/VPĐK.BH-TTTL ngày 20/4/2026 của Văn

phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai chi nhánh Biên Hòa về việc cung cấp thông tin vị trí thửa đất dự án Khu đô thị Hiệp Hòa tại phường Trán Biên, thành phố Đồng Nai;

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

Dự án Khu Đô thị Hiệp Hòa, tại Phường Trán Biên, thành phố Đồng Nai với tổng diện tích 2.910.000 m² thu hồi để thực hiện dự án. Chưa có phương án nào được phê duyệt.

Tổng 1500 trường hợp có sử dụng đất trong phạm vi dự án tiếp tục thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư. Trong đó, Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đợt (đợt 02) đối với 111 trường hợp có sử dụng đất (trong đó có: 106 hộ gia đình, cá nhân có đất bị thu hồi và 5 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: 86.150,7 m²

Trong đó:

- Đất ở đô thị: 6.023,7 m².
- Đất trồng cây lâu năm: 23.782,5 m².
- Đất trồng cây hàng năm: 5.306,2 m².
- Đất nuôi trồng thủy sản: 121 m².
- Đất trồng lúa: 50.917,3 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: 1 trường hợp.
- Hộ gia đình, cá nhân: 110 trường hợp.

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

Không có

4. Phương án bố trí tái định cư:

1. Người có đất ở bị thu hồi, chủ sở hữu nhà ở thuộc đối tượng phải di chuyển chỗ ở được bố trí tái định cư bằng bồi thường đất ở hoặc hỗ trợ giao đất ở có thu tiền sử dụng đất căn cứ theo quy định tại Điều 111 Luật đất đai năm 2024, Điều 23, Điều 24 Nghị định 88/2024/NĐ-CP có hiệu lực từ ngày 01/08/2024; Điều 18 Quyết định số 42/QĐ-UBND ngày 02 tháng 10 năm 2025 của UBND thành phố Đồng Nai.

2. Người có đất ở bị thu hồi, chủ sở hữu nhà ở thuộc đối tượng phải di chuyển chỗ ở đủ điều kiện bố trí tái định cư theo quy định sẽ được thông báo 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 Phường Trán Biên, thành phố Đồng Nai, 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.

3. Thông tin lô (thửa) đất tái định cư:

- Nơi bố trí tái định cư: theo quy định tại khoản 3 Điều 110, Khoản 7 Điều 111 Luật đất đai năm 2024.

- Diện tích lô đất (thửa) tái định cư: Theo quy hoạch chi tiết 1/500 tại từng Khu tái định cư được bố trí.

- Giá đất để tính tiền sử dụng đất tại nơi bố trí tái định cư: Theo quy định tại Khoản 3 Điều 111, Khoản 4 Điều 254 Luật Đất đai 2024, được hướng dẫn bởi Khoản 6 Điều 3; Điều 7; Điều 8 Nghị quyết 254/2025/QH15 có hiệu lực từ ngày 01/01/2026.

4. Việc bố trí tạm cư, thời gian và kinh phí tạm cư: theo quy định tại Khoản 1, Khoản 2, Khoản 3 Điều 15 Quyết định số 42/2025/QĐ-UBND ngày 12/10/2025 của UBND thành phố Đồng Nai.

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

Dự án Khu Đô thị Hiệp Hòa, tại Phường Trấn Biên, thành phố Đồng Nai (đợt 2) 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 Khu Đô thị Hiệp Hòa, tại Phường Trấn Biên, thành phố Đồng Nai (đợt 2) 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: **119.795.195.000 đồng** (số tiền bằng chữ: *Một trăm mười chín tỷ, bảy trăm chín mươi lăm triệu, một trăm chín mươi lăm ngàn đồng*), cụ thể như sau:

- Giá trị bồi thường về đất:	101.831.214.020 đồng
- Giá trị bồi thường, hỗ trợ về nhà, vật kiến trúc:	16.444.186.649 đồng
- Giá trị bồi thường, hỗ trợ về cây trồng:	1.153.794.976 đồng
- Giá trị hỗ trợ về chính sách:	366.000.000 đồng

(Đính kèm bảng tổng hợp bồi thường và bộ hồ sơ bồi thường, hỗ trợ)

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

Dự thảo Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư này được niêm yết công khai tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã, địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có đất thu hồi trong thời hạn 10 ngày.

Ngay sau khi hết thời hạn niêm yết công khai, Trung tâm Phát triển quỹ đất Chi nhánh Biên Hoà chủ trì, phối hợp với UBND phường Trấn Biên tổ chức lấy ý kiến về phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo hình thức tổ chức họp trực tiếp với người dân trong khu vực có đất thu hồi. Trường hợp người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản không tham gia họp trực tiếp có lý do chính đáng thì gửi ý kiến bằng văn bản.

Trường hợp qua tổ chức lấy ý kiến mà còn có ý không đồng ý với Phương án, bồi thường, hỗ trợ tái định cư, trong thời hạn 20 ngày, Trung tâm Phát triển quỹ đất Chi nhánh Biên Hoà chủ trì, phối hợp với UBND phường Trấn Biên tổ chức đối thoại với các trường hợp có ý kiến không đồng ý.

Ngay sau kết thúc buổi đối thoại về Phương án, bồi thường, hỗ trợ tái định cư, Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố Đồng Nai Chi nhánh Biên Hòa hoàn chỉnh và gửi đến Phòng Kinh tế, Hạ tầng, đô thị chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan thực hiện thẩm định. Thực hiện tiếp thu, giải trình ý kiến thẩm định về dự thảo Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; hoàn chỉnh Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trình UBND phường Trảng Biên quyết định phê duyệt theo quy định.

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 111 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 chỉ trả tiền bồi thường, hỗ trợ trên cơ sở thông tin về nghĩa vụ tài chính do Chi cục thuế khu vực 3 xác định theo trình tự, thủ tục của pháp luật và quy định của UBND thành phố Đồng Nai.

Dự thảo Phương án bồi thường, hỗ trợ này chỉ có giá trị pháp lý khi được cơ quan có thẩm quyền thẩm định và phê duyệt theo quy định.

Trên đây là Dự thảo Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư dự án Dự án Khu Đô thị Hiệp Hòa, tại Phường Trảng Biên, thành phố Đồng Nai (Đợt 2)/.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Ban Giám đốc TTPTQĐ.CNBH (b/c);
- Phòng KT, HT và ĐT phường Trảng Biên (p/h);
- Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Mặt trời Đồng Nai (p/h);
- Lưu: VT, Duy Long (3b).

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Nguyễn Hữu Sơn