

PHƯƠNG ÁN BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ, TÁI ĐỊNH CƯ (Đợt 4)
Dự án Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (bao gồm hạ tầng kỹ thuật) thuộc địa phận xã Nam Cát Tiên, tỉnh Đồng Nai
(Niêm yết công khai phương án lấy ý kiến hộ dân)

I. CĂN CỨ PHÁP LÝ

1. Pháp lý chung:

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 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 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 số 151/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 về việc 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 31/1/2026 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, 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 Bảng giá đất lần đầu tiên trên địa bàn tỉnh Đồng Nai năm 2026.

2. Pháp lý dự án:

Căn cứ Quyết định số 1386/QĐ-TTg ngày 10/11/2022 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng Đường cao tốc Tân Phú – Bảo Lộc (tỉnh Lâm Đồng) theo phương thức PPP;

Căn cứ Quyết định số 586/QĐ-TTg ngày 03/7/2024 của Thủ tướng chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch tỉnh Đồng Nai thời kỳ 2021 – 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Văn bản số 3706/UBND-KTNS ngày 22/8/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc giao nhiệm vụ thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư dự án xây dựng đường cao tốc Tân Phú – Bảo Lộc, đoạn qua tỉnh Đồng Nai.

Căn cứ Kế hoạch thu hồi đất số 622/KH-BQLDAKV11 ngày 02/12/2025 Kế hoạch thu hồi đất dự án Đầu tư xây dựng đường cao tốc Tân Phú – Bảo Lộc (tỉnh Lâm Đồng) theo phương thức PPP (đoạn xã Nam Cát Tiên), tỉnh Đồng Nai.

- Căn cứ Thông báo thu hồi đất số 111/TB-UBND ngày 09/12/2025 của UBND xã Nam Cát Tiên dự án xây dựng đường cao tốc Tân Phú (tỉnh Đồng Nai) – Bảo Lộc (tỉnh Lâm Đồng) theo phương thức PPP (đoạn xã Nam Cát Tiên)

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

Dự án Đầu tư xây dựng đường cao tốc Tân Phú - Bảo Lộc theo phương thức PPP (đoạn qua xã Nam Cát Tiên). với tổng diện tích 50.000.000 m² thu hồi để thực hiện dự án, đã được phê duyệt đợt 1, đợt 2

Ban quản lý dự án khu vực 11 tiếp tục lập Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư niêm yết công khai Dự án Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (bao gồm hạ tầng kỹ thuật) thuộc địa phận xã Nam Cát Tiên, tỉnh Đồng Nai (đợt 4) với tổng số hộ 24 hộ/99 thửa cụ thể:

1. Tổng diện tích thu hồi: 119.830,1 m²

Trong đó:

- Đất ở tại nông thôn: 1.500 m².
- Đất trồng cây lâu năm: 82.401,4 m².
- Đất trồng lúa còn lại: 9.940,4 m².
- Đất trồng cây hàng năm khác: 13.218,7 m².
- Đất rừng sản xuất: 8.133,6 m².
- Đất bằng trồng cây hàng năm: 4.636 m².

2. Tổng số người có đất thu hồi:

Phương án Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư người có đất thu hồi: 24 hộ dân.

3. Phương án đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm, hỗ trợ ổn định đời sống:

a.- Hỗ trợ đào tạo chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm:

Căn cứ Điều 22 Nghị định 88/2024/NĐ-CP; Điều 13 Quyết định số 42/2025/QĐ-UBND ngày 02/10/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai ban hành Quy định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

Cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp được hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm quy định tại điểm a khoản 1 Điều 109 của Luật Đất đai là cá nhân đang sử dụng đất nông nghiệp mà tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư có thu nhập từ sản xuất nông nghiệp trên đất đó và không thuộc các trường hợp sau đây:

Cán bộ, công chức, viên chức, sĩ quan tại ngũ, quân nhân chuyên nghiệp, công chức quốc phòng, công nhân và viên chức quốc phòng, sĩ quan, hạ sĩ quan, công nhân công an, người làm công tác cơ yếu và người làm công tác khác trong tổ chức cơ yếu hưởng lương từ ngân sách nhà nước;

Người hưởng lương hưu;

Người nghỉ mất sức lao động, thôi việc được hưởng trợ cấp bảo hiểm xã hội hằng tháng;

Người lao động có hợp đồng lao động không xác định thời hạn.

Hộ gia đình trực tiếp sản xuất nông nghiệp được hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm

kiểm việc làm quy định tại điểm a khoản 1 Điều 109 của Luật Đất đai là hộ đang sử dụng đất nông nghiệp có ít nhất một thành viên có thu nhập từ sản xuất nông nghiệp trên đất đó (bao gồm cả thành viên phát sinh sau thời điểm sử dụng đất nông nghiệp) tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và không thuộc các trường hợp quy định tại điểm a, b, c và d khoản 1 Điều này.

- Căn cứ Điều 13 Quyết định số 42/2025/QĐ-UBND ngày 02/10/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai ban hành quy định về bồi thường, hỗ trợ tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai:

Mức hỗ trợ bằng 1,5 lần giá đất nông nghiệp cùng loại trong bảng giá đất của địa phương đối với toàn bộ diện tích đất nông nghiệp thu hồi nhưng không vượt quá hạn mức giao đất nông nghiệp tại địa phương.

b.-Hỗ trợ ổn định đời sống:

Căn cứ Điều 19 Nghị định 88/2024/ND-CP; Điều 10 Quyết định số 42/2025/QĐ-UBND ngày 02/10/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai ban hành Quy định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

- Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất nông nghiệp nếu đủ điều kiện được bồi thường về đất thì được hỗ trợ ổn định đời sống như sau:

Thu hồi từ 30% đến 70% diện tích đất nông nghiệp đang sử dụng thì được hỗ trợ trong thời gian 6 tháng nếu không phải di chuyển chỗ ở và trong thời gian 12 tháng nếu phải di chuyển chỗ ở; trường hợp phải di chuyển đến vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn hoặc có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn thì thời gian hỗ trợ tối đa là 24 tháng. Đối với trường hợp thu hồi trên 70% diện tích đất nông nghiệp đang sử dụng thì được hỗ trợ trong thời gian 12 tháng nếu không phải di chuyển chỗ ở và trong thời gian 24 tháng nếu phải di chuyển chỗ ở; trường hợp phải di chuyển đến vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn hoặc có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn thì thời gian hỗ trợ tối đa là 36 tháng;

Căn cứ văn bản số 713/UBND-KT ngày 18/11/2025 của UBND xã Nam Cát Tiên về việc cung cấp giá gạo theo thời giá tại xã Nam Cát Tiên. Mức hỗ trợ cho một nhân khẩu quy định tại khoản này được tính bằng tiền tương đương 30kg gạo trong 01 tháng theo thời giá trung bình tại thời điểm hỗ trợ của địa phương. Đơn giá hỗ trợ 1 kg gạo là 20.000 đồng/kg.

Căn cứ quy định trên, Ban QLDA KV 11 áp giá tính toán cho 24 hồ sơ (trong đó 10 hồ sơ chưa tính hỗ trợ) với số tiền 61.200.000 đồng (Kèm theo phương án tổng thể và phương án chi tiết từng hộ dân)

4.-Phương án bố trí tái định cư:

Hiện nay UBND xã đang tổ chức rà soát các trường hợp đủ điều kiện bố trí tái định cư. Ban QLDAKV 11 sẽ thực hiện niêm yết bổ sung theo quy định.

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

Dự án Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (bao gồm hạ tầng kỹ thuật) thuộc địa phận xã Nam Cát Tiên, tỉnh Đồng Nai (đợt 4) 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 Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (bao gồm hạ tầng kỹ thuật) thuộc địa phận xã Nam Cát Tiên, tỉnh Đồng Nai (đợt 4) hiện nay đang thực hiện thi công công tác di dời các công trình hạ tầng trong phạm vi đất thu hồi.

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

Dự án Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (bao gồm hạ tầng kỹ thuật) thuộc địa phận xã Nam Cát Tiên, Phú Lâm, tỉnh Đồng Nai giá trị khoảng 419,585 tỷ đồng, nguồn vốn ngân sách nhà nước, do UBND tỉnh Đồng Nai thực hiện.

Ban QLDAKV 11 được giao nhiệm vụ thực hiện công tác Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (bao gồm hạ tầng kỹ thuật) thuộc địa phận xã Phú Lâm, xã Nam Cát Tiên, tỉnh Đồng Nai

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

Dự án Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (bao gồm hạ tầng kỹ thuật) thuộc địa phận xã Nam Cát Tiên, Phú Lâm, tỉnh Đồng Nai theo phương thức PPP (đoạn qua xã Nam Cát Tiên) 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 Phương án chi tiết của 24 hộ dân/99 thửa.

Trong đó:

a) Họ và tên, số định danh cá nhân, địa chỉ (nơi thường trú và nơi ở hiện nay), số điện thoại của người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản :

Kèm theo bảng tổng hợp cụ thể

b) Vị trí, diện tích, loại đất, nguồn gốc đất thu hồi;

Kèm theo bảng tổng hợp cụ thể

c) Loại tài sản, số lượng, khối lượng tài sản; chất lượng còn lại của nhà, công trình xây dựng bị thiệt hại:

Kèm theo bảng tổng hợp cụ thể

d) Giá đất và tài sản tính bồi thường:

***Giá đất:**

- Căn cứ Phiếu xác định vị trí thửa đất các thửa đất thu hồi thuộc dự án do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai- Chi Tân Phú thực hiện.

- Căn cứ Văn bản số 587/UBND-KT ngày 16/04/2026 của UBND xã Nam Cát Tiên về việc lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư dự án xây dựng đường cao tốc Tân Phú – Bảo Lộc đoạn qua địa bàn xã Nam Cát Tiên, tỉnh Đồng Nai. Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thống nhất thông qua phương án giá đất để tính tiền bồi thường khi nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án xây dựng đường cao tốc Tân Phú (tỉnh Đồng Nai) – Bảo Lộc (tỉnh Lâm Đồng) theo phương thức PPP (đoạn xã Nam Cát Tiên) kết quả giá đất như sau:

Stt	Tên tài sản	Vị trí	Giá đất theo NQ28/2025 (đồng/m ²)	Hệ số điều chỉnh	Giá đất định giá (đồng/m ²)
I	Đất nông nghiệp				

Stt	Tên tài sản	Vị trí	Giá đất theo NQ28/2025 (đồng/m ²)	Hệ số điều chỉnh	Giá đất định giá (đồng/m ²)
1	Đất trồng cây lâu năm, đất trồng cây hằng năm Đường 600A, đoạn từ Hết ranh Ban Quản lý rừng đến Hết cầu số 5	Vị trí 1 - phạm vi 1	200.000	2,36	472.000
		Vị trí 1 - phạm vi 2	160.000	2,36	377.600
		Vị trí 1 - phạm vi 3	120.000	2,36	283.200
		Vị trí 2	50.000	3,75	187.500
2	Đất trồng cây lâu năm, đất trồng cây hằng năm Các tuyến đường giao thông đầu nối trực tiếp ra Đường 600A đoạn từ Hết ranh Ban Quản lý rừng đến Hết cầu số 5 có hiện trạng là đường nhựa, bê tông xi măng: Có bề rộng $\geq 5m$, cách đường giao thông $\leq 1.000m$; Có bề rộng từ $\geq 3m$ đến $< 5m$, cách đường giao thông $\leq 500m$	Vị trí 1 - phạm vi 1	130.000	2,93	380.900
		Vị trí 1 - phạm vi 2	104.000	2,93	304.720
		Vị trí 1 - phạm vi 3	78.000	2,93	228.540
3	Đất trồng cây lâu năm, đất trồng cây hằng năm Các tuyến đường giao thông đầu nối trực tiếp ra Đường 600A đoạn từ Hết ranh Ban Quản lý rừng đến Hết cầu số 5 có hiện trạng là đường đất: Có bề rộng $\geq 5m$, cách đường giao thông $\leq 1.000m$; Có bề rộng từ $\geq 3m$ đến $< 5m$, cách đường giao thông $\leq 500m$	Vị trí 1 - phạm vi 1	104.000	3,05	317.200
		Vị trí 1 - phạm vi 2	83.200	3,05	253.760
		Vị trí 1 - phạm vi 3	62.400	3,05	190.320
4	Đất trồng cây lâu năm, đất trồng cây hằng năm Các tuyến đường giao thông đầu nối trực tiếp ra Đường 600A	Vị trí 1 - phạm vi 1	55.000	5,92	325.600

Stt	Tên tài sản	Vị trí	Giá đất theo NQ28/2025 (đồng/m ²)	Hệ số điều chỉnh	Giá đất định giá (đồng/m ²)
	đoạn từ Hết ranh Ban Quản lý rừng đến Hết cầu số 5 có hiện trạng là đường nhựa, bê tông xi măng: Có bề rộng từ ≥3m đến <5m, cách đường giao thông >1.000m; Có bề rộng <3m, cách đường giao thông >200m.	Vị trí 1 - phạm vi 2	44.000	5,92	260.480
		Vị trí 1 - phạm vi 3	33.000	5,92	195.360
5	Đất trồng cây lâu năm, đất trồng cây hằng năm Các tuyến đường giao thông đầu nối trực tiếp ra Đường 600A đoạn từ Hết ranh Ban Quản lý rừng đến Hết cầu số 5 có hiện trạng là đường đất: Có bề rộng từ ≥3m đến <5m, cách đường giao thông >1.000m; Có bề rộng <3m, cách đường giao thông >200m.	Vị trí 1 - phạm vi 1	44.000	6,08	267.520
		Vị trí 1 - phạm vi 2	35.200	6,08	214.016
		Vị trí 1 - phạm vi 3	26.400	6,08	160.512
6	Đất trồng cây lâu năm, đất trồng cây hằng năm Các tuyến đường giao thông không đầu nối trực tiếp và thông ra Đường 600A đoạn từ Hết ranh Ban Quản lý rừng đến Hết cầu số 5 có hiện trạng là đường đất: Có bề rộng ≥5m, cách đường giao thông ≤1.000m; Có bề rộng từ ≥3m đến <5m, cách đường giao thông ≤500m.	Vị trí 1 - phạm vi 1	104.000	3,05	317.200
		Vị trí 1 - phạm vi 2	83.200	3,05	253.760
		Vị trí 1 - phạm vi 3	62.400	3,05	190.320
7	Đất trồng cây lâu năm, đất trồng cây hằng năm Các tuyến đường giao thông không đầu nối trực tiếp và thông ra Đường 600A đoạn từ Hết ranh Ban Quản lý rừng đến Hết cầu số 5 có hiện trạng là đường nhựa,	Vị trí 1 - phạm vi 1	55.000	5,92	325.600
		Vị trí 1 - phạm vi 2	44.000	5,92	260.480

Stt	Tên tài sản	Vị trí	Giá đất theo NQ28/2025 (đồng/m ²)	Hệ số điều chỉnh	Giá đất định giá (đồng/m ²)
	bê tông xi măng: Có bề rộng từ ≥ 3 m đến < 5 m, cách đường giao thông > 1.000 m; Có bề rộng < 3 m, cách đường giao thông > 200 m.	Vị trí 1 - phạm vi 3	33.000	5,92	195.360
8	Đất trồng cây lâu năm, đất trồng cây hằng năm Các tuyến đường giao thông không đầu nối trực tiếp và thông ra Đường 600A đoạn từ Hết ranh Ban Quản lý rừng đến Hết cầu số 5 có hiện trạng là đường đất: Có bề rộng từ ≥ 3 m đến < 5 m, cách đường giao thông > 1.000 m; Có bề rộng < 3 m, cách đường giao thông > 200 m.	Vị trí 1 - phạm vi 1	44.000	6,08	267.520
		Vị trí 1 - phạm vi 2	35.200	6,08	214.016
		Vị trí 1 - phạm vi 3	26.400	6,08	160.512
9	Đất trồng cây lâu năm, đất trồng cây hằng năm Đường 600A, đoạn từ Hết cầu số 5 đến Ngã ba đường ấp 2	Vị trí 1 - phạm vi 1	200.000	2,36	472.000
		Vị trí 1 - phạm vi 2	160.000	2,36	377.600
		Vị trí 1 - phạm vi 3	120.000	2,36	283.200
		Vị trí 2	50.000	3,75	187.500
10	Đất trồng cây lâu năm, đất trồng cây hằng năm Các tuyến đường giao thông đầu nối trực tiếp ra Đường 600A đoạn từ Hết cầu số 5 đến Ngã ba đường ấp 2 có hiện trạng là đường đất: Có bề rộng ≥ 5 m, cách đường giao thông ≤ 1.000 m; Có bề rộng từ ≥ 3 m đến < 5 m, cách đường giao thông ≤ 500 m.	Vị trí 1 - phạm vi 1	104.000	3,05	317.200
		Vị trí 1 - phạm vi 2	83.200	3,05	253.760
		Vị trí 1 - phạm vi 3	62.400	3,05	190.320

Stt	Tên tài sản	Vị trí	Giá đất theo NQ28/2025 (đồng/m ²)	Hệ số điều chỉnh	Giá đất định giá (đồng/m ²)
11	Đất trồng cây lâu năm, đất trồng cây hằng năm Các tuyến đường giao thông đầu nối trực tiếp ra Đường 600A đoạn từ Hết cầu số 5 đến Ngã ba đường ấp 2 có hiện trạng là đường nhựa, bê tông xi măng; Có bề rộng từ ≥3m đến <5m, cách đường giao thông >1.000m; Có bề rộng <3m, cách đường giao thông >200m.	Vị trí 1 - phạm vi 1	55.000	5,92	325.600
		Vị trí 1 - phạm vi 2	44.000	5,92	260.480
		Vị trí 1 - phạm vi 3	33.000	5,92	195.360
12	Đất trồng cây lâu năm, đất trồng cây hằng năm Các tuyến đường giao thông không đầu nối trực tiếp và thông ra Đường 600A đoạn từ Hết cầu số 5 đến Ngã ba đường ấp 2 có hiện trạng là đường đất; Có bề rộng ≥5m, cách đường giao thông ≤1.000m; Có bề rộng từ ≥3m đến <5m, cách đường giao thông ≤500m.	Vị trí 1 - phạm vi 1	104.000	3,05	317.200
		Vị trí 1 - phạm vi 2	83.200	3,05	253.760
		Vị trí 1 - phạm vi 3	62.400	3,05	190.320
13	Đất trồng cây lâu năm, đất trồng cây hằng năm Đường 600B, đoạn từ Đường 600A đến Hết ranh xã Nam Cát Tiên	Vị trí 1 - phạm vi 1	180.000	2,53	455.400
		Vị trí 1 - phạm vi 2	144.000	2,53	364.320
		Vị trí 1 - phạm vi 3	108.000	2,53	273.240
		Vị trí 2	50.000	3,75	187.500
14	Đất trồng cây lâu năm, đất trồng cây hằng năm Đường nhà thờ Kim Lân, đoạn từ	Vị trí 1 - phạm vi 1	180.000	2,53	455.400

Stt	Tên tài sản	Vị trí	Giá đất theo NQ28/2025 (đồng/m ²)	Hệ số điều chỉnh	Giá đất định giá (đồng/m ²)
	Đường 600A đến Hết ranh xã Nam Cát Tiên	Vị trí 1 - phạm vi 2	144.000	2,53	364.320
		Vị trí 1 - phạm vi 3	108.000	2,53	273.240
15	Đất nuôi trồng thủy sản Đường 600A, đoạn từ Hết ranh Ban Quản lý rừng đến Hết cầu số 5	Vị trí 2	40.000	3,75	150.000
16	Đất nuôi trồng thủy sản Các tuyến đường giao thông không đầu nối trực tiếp và thông ra Đường 600A đoạn từ Hết ranh Ban Quản lý rừng đến Hết cầu số 5 có hiện trạng là đường nhựa, bê tông xi măng: Có bề rộng từ ≥3m đến <5m, cách đường giao thông >1.000m: Có bề rộng <3m, cách đường giao thông >200m.	Vị trí 1 - phạm vi 1	50.000	5,92	296.000
17	Đất rừng sản xuất Đường 600A, đoạn từ Hết ranh Ban Quản lý rừng đến Hết cầu số 5	Vị trí 2	40.000	4,68	187.200
18	Đất rừng sản xuất Các tuyến đường giao thông đầu nối trực tiếp ra Đường 600A đoạn từ Hết cầu số 5 đến Ngã ba đường ấp 2 có hiện trạng là đường nhựa, bê tông xi măng: Có bề rộng từ ≥3m đến <5m, cách đường giao thông >1.000m; Có bề rộng <3m, cách đường giao thông >200m.	Vị trí 1 - phạm vi 1	50.000	6,51	325.500
		Vị trí 1 - phạm vi 2	40.000	6,51	260.400
		Vị trí 1 - phạm vi 3	30.000	6,51	195.300

Stt	Tên tài sản	Vị trí	Giá đất theo NQ28/2025 (đồng/m ²)	Hệ số điều chỉnh	Giá đất định giá (đồng/m ²)
II	Đất chưa sử dụng				
1	Đất bằng chưa sử dụng Đường 600A, đoạn từ Hết cầu số 5 đến Ngã ba đường ấp 2	Vị trí 2	50.000	3,75	187.500
III	Đất phi nông nghiệp				
1	Đất ở tại nông thôn Đường 600A, đoạn từ Hết ranh Ban Quản lý rừng đến Hết cầu số 5	Vị trí 1 - phạm vi 1	690.000	4,14	2.856.600
		Vị trí 1 - phạm vi 2	552.000	4,14	2.285.280
		Vị trí 1 - phạm vi 3	414.000	4,14	1.713.960
2	Đất ở tại nông thôn Các tuyến đường giao thông đầu nối trực tiếp ra Đường 600A đoạn từ Hết ranh Ban Quản lý rừng đến Hết cầu số 5 có hiện trạng là đường đất: Có bề rộng $\geq 5m$, cách đường giao thông $\leq 1.000m$; Có bề rộng từ $\geq 3m$ đến $< 5m$, cách đường giao thông $\leq 500m$	Vị trí 1 - phạm vi 1	200.000	6,89	1.378.000
		Vị trí 1 - phạm vi 2	160.000	6,89	1.102.400
		Vị trí 1 - phạm vi 3	120.000	6,89	826.800
3	Đất ở tại nông thôn Các tuyến đường giao thông không đầu nối trực tiếp và thông ra Đường 600A đoạn từ Hết ranh Ban Quản lý rừng đến Hết cầu số 5 có hiện trạng là đường đất: Có bề rộng $\geq 5m$, cách đường	Vị trí 1 - phạm vi 1	184.000	6,47	1.190.480
		Vị trí 1 - phạm vi 2	147.200	6,47	952.384

Stt	Tên tài sản	Vị trí	Giá đất theo NQ28/2025 (đồng/m ²)	Hệ số điều chỉnh	Giá đất định giá (đồng/m ²)
	giao thông ≤1.000m; Có bề rộng từ ≥3m đến <5m, cách đường giao thông ≤500m.	Vị trí 1 - phạm vi 3	110.400	6,47	714.288
4	Đất ở tại nông thôn Các tuyến đường giao thông không đầu nối trực tiếp và thông ra Đường 600A đoạn từ Hết ranh Ban Quản lý rừng đến Hết cầu số 5 có hiện trạng là đường đất: Có bề rộng từ ≥3m đến <5m, cách đường giao thông >1.000m; Có bề rộng <3m, cách đường giao thông >200m.	Vị trí 1 - phạm vi 1	160.000	6,20	992.000
		Vị trí 1 - phạm vi 2	128.000	6,20	793.600
		Vị trí 1 - phạm vi 3	96.000	6,20	595.200
5	Đất ở tại nông thôn Đường 600A, đoạn từ Hết cầu số 5 đến Ngã ba đường ấp 2	Vị trí 1 - phạm vi 1	620.000	4,34	2.690.800
		Vị trí 1 - phạm vi 2	496.000	4,34	2.152.640
		Vị trí 1 - phạm vi 3	372.000	4,34	1.614.480
6	Đất ở tại nông thôn Đường 600B, đoạn từ Đường 600A đến Hết ranh xã Nam Cát Tiên	Vị trí 1 - phạm vi 1	690.000	4,14	2.856.600
		Vị trí 1 - phạm vi 2	552.000	4,14	2.285.280
		Vị trí 1 - phạm vi 3	414.000	4,14	1.713.960

***. Tài sản tính bồi thường:**

- 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, nhà ở, 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.

“Theo điều 5 Quyết định số 18/2026/QĐ-UBND đối với những trường hợp Niêm yết Phương án (Đợt 4), Ban quản lý dự án khu vực 11 áp giá bồi thường về tài sản, nhà kiến trúc cho các hộ dân theo Quyết định số 18/2026/QĐ-UBND. Đề nghị UBND xã Nam Cát Tiên xem xét phê duyệt theo quy định”

- Căn cứ Khoản 2, Điều 19 Quyết định số Quyết định số 42/2025/QĐ-UBND ngày 02/10/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc Ban hành Quy định về bồi thường, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

a) Nhà ở, công trình xây dựng không được phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng nhưng xây dựng trên đất có đủ điều kiện được bồi thường về đất thì được hỗ trợ như sau:

Trường hợp xây dựng trước ngày 01 tháng 7 năm 2014: được hỗ trợ 100% giá trị bồi thường theo đơn giá do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành.

Trường hợp xây dựng từ ngày 01 tháng 7 năm 2014 đến trước ngày thông báo thu hồi đất và không bị lập Biên bản vi phạm hành chính: được hỗ trợ 100% giá trị bồi thường theo đơn giá do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành nếu xây dựng đúng mục đích sử dụng đất; hỗ trợ 80% giá trị bồi thường theo đơn giá do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành nếu xây dựng không đúng với mục đích sử dụng đất.

b) Nhà ở, công trình xây dựng không có phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng và xây dựng trên đất không đủ điều kiện được bồi thường về đất thì được hỗ trợ như sau:

Trường hợp xây dựng trước ngày 01 tháng 7 năm 2014: được hỗ trợ 80% giá trị bồi thường theo đơn giá do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành.

Trường hợp xây dựng từ ngày 01 tháng 7 năm 2014 đến trước ngày thông báo thu hồi đất và không bị lập Biên bản vi phạm hành chính: được hỗ trợ 60% giá trị bồi thường theo đơn giá do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành.

Trên cơ sở biên bản kiểm đếm, ghi nhận thực địa có xác nhận của UBND xã Nam Cát Tiên và thành phần tham gia cho từng thửa đất thu hồi thuộc dự án, Ban QLDA khu vực 11 đã áp giá tính toán giá trị bồi thường, hỗ trợ về nhà, vật kiến trúc với tổng số tiền: 3.857.816.127 đồng (Kèm theo danh sách).

đ) Các khoản hỗ trợ:

*Hỗ trợ ổn định đời sống (số nhân khẩu được hỗ trợ, mức hỗ trợ, thời gian hỗ trợ); hỗ trợ ổn định sản xuất kinh doanh; hỗ trợ di dời vật nuôi; hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm (diện tích đất hỗ trợ, giá đất hỗ trợ); hỗ trợ tái định cư; hỗ trợ để tháo dỡ, phá dỡ, di dời; các khoản hỗ trợ khác;

*Quyết định số 42/2025/QĐ-UBND ngày 02/10/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai ban hành Quy định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

Tại khoản 4, điều 15 Quyết định số 42/2025/QĐ-UBND quy định: Người có đất thu hồi bàn giao mặt bằng trước thời hạn theo thông báo của đơn vị, tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thì được thưởng di dời với mức thưởng như sau:

Số tiền bồi thường, hỗ trợ	Mức thưởng
- Dưới 20 triệu đồng	2.000.000 đồng
- Từ 20 triệu đồng đến dưới 50 triệu đồng	4.000.000 đồng

- Từ 50 triệu đồng đến dưới 100 triệu đồng	8.000.000 đồng
- Từ 100 triệu đồng đến dưới 200 triệu đồng	12.000.000 đồng
- Từ 200 triệu đồng đến dưới 500 triệu đồng	16.000.000 đồng
- Từ 500 triệu đồng trở lên	20.000.000 đồng

Trên cơ sở xác nhận của UBND xã Nam Cát Tiên cho từng thửa đất thu hồi thuộc dự án, Ban QLDA khu vực 11 đã áp giá tính toán các trường hợp đủ điều kiện hỗ trợ gồm : Hỗ trợ ổn định đời sống; hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm và thưởng di dời với số tiền:

- Giá trị hỗ trợ về chính sách:	8.474.396.701 đồng
- Thưởng di dời:	428.000.000 đồng

e) Tổng số tiền bồi thường, hỗ trợ: tiền bồi thường về đất, tiền bồi thường tài sản, tiền bồi thường chi phí di chuyển tài sản, tiền bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại, tiền hỗ trợ;

1. Bồi thường về đất:

-Giá trị bồi thường về đất: **36.879.294.905 đồng**

2. Bồi thường cây trồng:

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 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 23/10/2025 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.

- Giá trị cây trồng được tính theo số cây (hoặc diện tích) bị thiệt hại được đo đạc, kiểm kê theo quy định nhân (x) với đơn giá tại quy định (số lượng cây tính theo mật độ cây trồng được quy định theo quyết định).

- Đối với các loại cây trồng được trồng trên đất lúa, đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất mà không đúng theo mục đích sử dụng đất nêu trên và được trồng trước khi thông báo thực hiện công trình, dự án hoặc thông báo thu hồi đất thì được hỗ trợ 80% đơn giá bồi thường do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành.

Theo đó, trên cơ sở hồ sơ kiểm đếm thực địa có sự xác nhận của UBND xã, các cá nhân, tổ chức liên quan, Ban QLDAKV 11 đã áp giá cho từng thửa đất với tổng giá trị bồi thường, hỗ trợ về cây trồng: **11.900.309.667 đồng**

3.-Tiền bồi thường tài sản

-Giá trị bồi thường, hỗ trợ về nhà, vật kiến trúc: **3.857.816.127 đồng**

4.- Tiền bồi thường chi phí di chuyển tài sản, tiền bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại, tiền hỗ trợ:

Căn cứ các quy định chính sách hỗ trợ, giá trị tính toán của phương án:

Giá trị hỗ trợ về chính sách: **8.474.396.701 đồng**

Thưởng di dời: **428.000.000 đồng**

5.-Tổng hợp Kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của Phương án: 61.539.817.400 đồng (số tiền bằng chữ: Sáu mươi một tỷ, năm trăm ba mươi chín triệu, tám trăm mười bảy ngàn, bốn trăm đồng), cụ thể như sau:

- Giá trị bồi thường về đất:	36.879.294.905 đồng
- Giá trị bồi thường, hỗ trợ về nhà, vật kiến trúc:	3.857.816.127 đồng
- Giá trị bồi thường, hỗ trợ về cây trồng:	11.900.309.667 đồng
- Giá trị hỗ trợ về chính sách:	8.474.396.701 đồng
- Thương di dời:	428.000.000 đồng

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

g) Vị trí, diện tích, tiền sử dụng đất khi giao đất tái định cư, giá bán nhà ở tái định cư cho người được bố trí tái định cư hoặc giao đất khác cho hộ gia đình, cá nhân (nếu có): không

h) Vị trí, diện tích đất khi giao đất, cho thuê đất có cùng mục đích sử dụng với loại đất thu hồi cho tổ chức; cho thuê đất có cùng mục đích sử dụng với loại đất thu hồi cho hộ gia đình, cá nhân (nếu có): không

i) Vị trí, diện tích, tiền sử dụng đất khi bồi thường bằng đất có mục đích sử dụng khác với loại đất thu hồi hoặc bằng nhà ở cho hộ gia đình, cá nhân (nếu có): không

k) Số tiền chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai (nếu có):); sau khi niêm yết phương án, Ban QLDA sẽ phối hợp UBND xã Nam Cát Tiên xác định thửa đất chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính để chuyển sang Chi cục thuế khu vực Định Quán – Tân Phú xác nhận các khoản nghĩa vụ tài chính phải nộp theo quy định. Khi có kết quả sẽ khấu trừ vào từng hồ sơ cụ thể.

l) Tổng số tiền bồi thường, hỗ trợ được nhận sau khi đã trừ đi tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp vào số tiền được bồi thường về đất (nếu có): thực hiện theo quy định.

m) Số tiền được ghi nợ tiền sử dụng đất khi được giao đất tái định cư (nếu có) : không

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 Chi cục thuế khu vực Định Quán – Tân Phú xác định theo trình tự, thủ tục của pháp luật và quy định của UBND tỉnh Đồng Nai.

Ban quản lý dự án khu vực 11 đề nghị UBND xã Nam Cát Tiên, UBMTTQVN xã Nam Cát Tiên, có ý kiến về phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư (đợt 4) trước khi trình cơ quan có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt. Thời gian niêm yết, lấy ý kiến 10 ngày kể từ ngày niêm yết, mọi ý kiến đóng góp xin gửi về Ban quản lý dự án khu vực 11.