

Số: /QĐ-UBND

Phước Tân, ngày tháng năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất và Phương án bồi thường, hỗ trợ Dự án: Hạ tầng Khu tái định cư 49,32 ha phường Phước Tân, thành phố Biên Hòa (nay là phường Phước Tân, tỉnh Đồng Nai)

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG PHƯỚC TÂN

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2025;

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, 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 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 của Chính phủ quy định về điều tra cơ bản đất đai; đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và Hệ thống thông tin đất đai;

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 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

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 số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 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 quyết số 12/NQ-HĐND ngày 14/7/2023 của Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Nai về chủ trương đầu tư và điều chỉnh chủ trương đầu tư một số Dự án đầu tư công trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

Quyết định số 1913/QĐ-UBND ngày 10/8/2023 của UBND tỉnh Đồng Nai Quyết định triển khai Nghị quyết số 12/NQ-HĐND ngày 14 tháng 7 năm 2023 của Hội đồng nhân dân tỉnh đối với chủ trương đầu tư dự án Bồi thường, hỗ trợ và tái

định cư Hạ tầng Khu tái định cư 49,32 ha phường Phước Tân, thành phố Biên Hòa;

Quyết định số 3369/QĐ-UBND ngày 25/12/2023 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư tại phường Phước Tân, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai;

Quyết định số 3281/QĐ-UBND ngày 06/11/2024 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt dự án Bồi thường, hỗ trợ và tái định cư Hạ tầng Khu tái định cư 49,32 ha phường Phước Tân, thành phố Biên Hòa;

Quyết định số 6392/QĐ-UBND ngày 13/12/2024 của UBND thành phố Biên Hòa phê duyệt Kế hoạch thu hồi đất để thực hiện dự án Bồi thường, hỗ trợ và tái định cư Hạ tầng Khu tái định cư 49,32 ha phường Phước Tân, thành phố Biên Hòa;

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 Quyết định số 30/2025/QĐ-UBND ngày 29/8/2025 của Ủy ban nhân dân 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 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 42/2025/QĐ-UBND ngày 02/10/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc 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;

Căn cứ Công văn số 5318/SoNNMT-ĐĐ ngày 29/9/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đồng Nai về việc xử lý khó khăn, vướng mắc trong công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng dự án cao tốc Bắc - Nam phía Tây đoạn Gia Nghĩa (Đăk Nông) - Chơn Thành (Bình Phước).

Căn cứ Văn bản số 1364/HĐTĐGD ngày 23 tháng 9 năm 2025 của Hội đồng thẩm định giá đất phường Phước Tân về việc thẩm định phương án giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện Dự án Hạ tầng Khu tái định cư 49,32ha phường Phước Tân, tỉnh Đồng Nai;

Theo đề nghị của Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai tại Văn bản số 1170/TTPTQĐ-BT ngày 06/11/2025 và Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường Phước Tân tại Tờ trình số 309/KTHTĐT ngày 10/11/2025,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện Dự án Hạ tầng Khu tái định cư 49,32 ha phường Phước Tân, thành phố Biên Hòa (nay là phường Phước Tân, tỉnh Đồng Nai) cụ thể như sau:

TT	Hạng mục	Giá đất theo QĐ 86/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND tỉnh Đồng Nai	Hệ số điều chỉnh giá đất	Giá đất cụ thể (đồng/m ²)
	PHƯỜNG PHƯỚC TÂN TỈNH ĐỒNG NAI			
1	Đất ở			
1.1	Đất ở tại đô thị Quốc lộ 51 (Đoạn từ cầu Sông Buông đến hết ranh giới phường Phước Tân) tại phường Phước Tân			
1.1.1	Vị trí 2 (hẻm bê tông, xi măng)	5.000.000	1,70	8.500.000
2	Đất trồng cây lâu năm; đất trồng cây hằng năm (bao gồm đất trồng lúa và đất trồng cây hằng năm khác)			
2.1	Đất trồng cây lâu năm; đất trồng cây hằng năm (bao gồm đất trồng lúa và đất trồng cây hằng năm khác) Quốc lộ 51 (Đoạn từ cầu Sông Buông đến hết ranh giới phường Phước Tân) tại phường Phước Tân			
2.1.1	Vị trí 1 (từ mốc lộ giới đến hết mét thứ 50)	430.000	6,85	2.945.500
2.1.2	Vị trí 1 (từ sau mét thứ 50 đến hết mét thứ 100)	350.000	6,85	2.397.500
2.1.3	Vị trí 1 (từ sau mét thứ 100 đến hết chiều sâu thửa đất)	350.000	6,85	2.397.500
2.1.4	Vị trí 2	390.000	6,77	2.640.300
2.1.5	Vị trí 4	350.000	6,35	2.222.500
2.2	Đất trồng cây lâu năm; đất trồng cây hằng năm (bao gồm đất trồng lúa và đất trồng cây hằng năm khác) Đường Hoàng Đình Cẩn (Từ Quốc lộ 51 đến hết ranh thửa đất số 242, từ BĐĐC số 88 về bên phải và hết ranh thửa đất số 271, từ BĐĐC số 88 về bên trái, phường Phước Tân) tại phường Phước Tân			
2.2.1	Vị trí 1 (từ mốc lộ giới đến hết mét thứ 50)	430.000	6,18	2.657.400
2.2.2	Vị trí 1 (từ sau mét thứ 50 đến hết mét thứ 100)	350.000	6,18	2.163.000
2.2.3	Vị trí 1 (từ sau mét thứ 100 đến hết chiều sâu thửa đất)	350.000	6,18	2.163.000
2.2.4	Vị trí 3	370.000	5,68	2.101.600
2.2.5	Vị trí 4	350.000	5,72	2.002.000
2.3	Đất trồng cây lâu năm; đất trồng cây hằng năm (bao gồm đất trồng lúa và đất trồng cây hằng năm khác) đường Phước Tân – Long Hưng (thuộc phường Phước Tân) tại phường Phước Tân			
2.3.1	Vị trí 4	350.000	5,72	2.002.000

Điều 2. Phê duyệt Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện Dự án Hạ tầng Khu tái định cư 49,32 ha phường Phước Tân, thành phố Biên Hòa (nay là phường Phước Tân, tỉnh Đồng Nai) bao gồm:

1. Về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư Dự án: Hạ tầng Khu tái định cư 49,32 ha phường Phước Tân, tỉnh Đồng Nai – (Đợt 1) theo quy định tại khoản 1, Điều 3, Nghị định số 88/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.

1.1. Tổng diện tích đất thu hồi:

- Tổng diện tích thu hồi: 114.968,6 m²

Trong đó:

- Đất ở tại đô thị: 147,2 m².
- Đất trồng cây lâu năm: 2.359,8 m².
- Đất trồng cây hàng năm: 644,9 m².
- Đất trồng lúa nước còn lại: 68.149,8 m².
- Đất chuyên trồng lúa nước: 35.741,9 m².
- Đất trồng lúa: 7.925 m².

1.2. Tổng số hộ gia đình, cá nhân có đất thu hồi: 38 hộ gia đình, cá nhân.

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

Việc hỗ trợ ổn định đời sống, hỗ trợ ổn định sản xuất kinh doanh, hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm và các khoản hỗ trợ khác sẽ được lập phương án và trình phê duyệt bổ sung sau khi UBND phường Phước Tân hoàn thành việc xác nhận theo quy định đối với các trường hợp đủ điều kiện.

1.4 Thường bàn giao mặt bằng trước thời hạn:

Thực hiện theo khoản 4 Điều 15 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, hỗ trợ và tái định cư khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

Số hộ gia đình, cá nhân được thưởng: 38 hộ gia đình, cá nhân.

1.5. Phương án bố trí tái định cư (nếu có): Không.

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

1.7. Phương án di chuyển các công trình hạ tầng trong phạm vi đất thu hồi: Không.

1.8. Kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư: Kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của Phương án: **252.637.807.499 đồng** (số tiền bằng chữ: Hai trăm năm mươi hai tỷ, sáu trăm ba mươi bảy triệu, tám trăm lẻ bảy ngàn, bốn trăm chín mươi chín đồng), cụ thể như sau:

- Giá trị bồi thường về đất: 241.968.778.100 đồng
- Giá trị bồi thường, hỗ trợ về nhà, vật kiến trúc: 3.799.231.655 đồng

- Giá trị bồi thường, hỗ trợ về tài sản khác: 21.900.000 đồng
- Thưởng: 686.000.000 đồng
- Chi phí cho công tác bồi thường (2,5%): 6.161.897.744 đồng

Trong đó:

- + Kinh phí cho TTPTQĐ tỉnh (85%): 5.237.613.082 đồng
- + Kinh phí cho UBND phường Phước Tân (15%) : 924.284.662 đồng

(Đính kèm bảng tổng hợp)

1.9. 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 Bồi thường, hỗ trợ và tái định cư Hạ tầng Khu tái định cư 49,32 ha phường Phước Tân sau khi được UBND phường Phước Tân phê duyệt được thực hiện theo quy định tại khoản 4 Điều 87 Luật Đất đai 2024.

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.

1.10. Nguồn kinh phí thực hiện dự án: Vốn ngân sách tỉnh Đồng Nai theo Nghị quyết số 12/NQ-HĐND ngày 14/7/2023 của Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Nai về chủ trương đầu tư và điều chỉnh chủ trương đầu tư một số Dự án đầu tư công trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

2. 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 thuộc dự án: Về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư Dự án: Hạ tầng Khu tái định cư 49,32 ha phường Phước Tân, thành phố Biên Hòa (nay là phường Phước Tân, tỉnh Đồng Nai) - Đợt 1 *(Có phương án chi tiết về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của từng hộ gia đình, cá nhân kèm theo)*

Điều 3. Nhiệm vụ, trách nhiệm của các cơ quan, đơn vị, tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có liên quan

1. Đề nghị Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai:

- Chủ trì, phối hợp với Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị và Ban Điều hành khu phố nơi có đất thu hồi phổ biến và niêm yết công khai Quyết định này tại Trụ sở Ủy ban nhân dân phường, Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị, Trung tâm Phục vụ hành chính công phường, Nhà văn hoá khu phố nơi có đất thu hồi đảm bảo đúng quy định.

- Trực tiếp giao Quyết định này đến từng tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan (nếu có) (có Biên bản giao nhận cụ thể); trường hợp tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan (nếu có) không nhận Quyết định này hoặc vắng mặt thì phải lập Biên bản.

- Chủ trì, phối hợp với Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị tiến hành rà soát toàn bộ thành phần hồ sơ, trình tự, thủ tục liên quan đến công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, đảm bảo đúng, đủ theo quy định pháp luật hiện hành. Chỉ được thực hiện chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ khi đã đảm bảo đúng, đủ điều kiện, trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật hiện hành.

- Tổ chức chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan (nếu có) theo Phương án được phê duyệt trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày Quyết định này có hiệu lực.

- Quản lý chặt chẽ diện tích đất đã được giải phóng mặt bằng.

- Tổ chức thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư dự án, đảm bảo đúng quy định của Luật Đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành.

- Chịu trách nhiệm về kết quả điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm; niêm yết công khai Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; trình tự, thủ tục, các số liệu, nội dung và thành phần hồ sơ trình phê duyệt Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư này, đảm bảo theo đúng quy định pháp luật hiện hành.

- Thực hiện lưu trữ hồ sơ, chứng từ gốc và các văn bản liên quan đến công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư dự án đúng theo quy định.

2. Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường Phước Tân:

Chịu trách nhiệm về nội dung, số liệu, kết quả thẩm định Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và trình tự, thủ tục thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, đảm bảo tuân thủ theo đúng quy định pháp luật hiện hành.

3. Đề nghị Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai bố trí nguồn kinh phí để chi trả cho các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan (nếu có) theo đúng quy định sau khi Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư này được phê duyệt.

4. Các hộ gia đình, cá nhân có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan (nếu có) có trách nhiệm phối hợp chặt chẽ với các cơ quan, đơn vị có liên quan và Ủy ban nhân dân phường thực hiện đúng, đủ các nội dung quy định của pháp luật trong quá trình thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và giải phóng mặt bằng dự án.

5. Phòng Văn hóa – Xã hội phường Phước Tân đăng tải Quyết định này lên Trang thông tin điện tử của phường Phước Tân.

Điều 4. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Điều 5. Chánh Văn phòng HĐND và UBND phường Phước Tân, Trưởng phòng Văn Hóa - Xã hội phường Phước Tân, Trưởng Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường Phước Tân, Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai

- Chi nhánh Biên Hòa, Giám đốc Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai và người có tên tại Điều 2 chịu trách nhiệm thi hành quyết định này kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:

- Như Điều 5;
- UBND tỉnh (b/c);
- Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đồng Nai;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND phường;
- Chánh, Phó Chánh VP HĐND&UBND phường;
- Phòng KTHT&ĐT;
- Lưu: VT.

CHỦ TỊCH

Thiêu Thị Minh Hương