

ỦY BAN NHÂN DÂN
XÃ PHƯỚC AN

Số: 1556/QĐ-UBND

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Phước An, ngày 06 tháng 5 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

Về việc Phê duyệt giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất và Phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (đợt 5) thực hiện dự án Tiểu dự án bồi thường, giải phóng mặt bằng dự án xây dựng Đường 25C đoạn từ Quốc lộ 51 đến Hương lộ 19 (giai đoạn 1) huyện Long Thành và huyện Nhơn Trạch (nay là xã Long Phước và xã Phước An)

ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ PHƯỚC AN

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16/6/2025;

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024;

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 29/6/2024;

Căn cứ Nghị quyết số 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 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất;

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 151/2025/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 chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính Phủ về 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 1577/QĐ-UBND ngày 09/10/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt điều chỉnh dự án xây dựng Đường 25C đoạn từ Quốc lộ 51 đến Hương lộ 19 (giai đoạn 1) huyện Long Thành và huyện Nhơn Trạch (nay là xã Long Phước và xã Phước An);

Căn cứ Quyết định số 2741/QĐ-UBND ngày 17/11/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh Tiểu dự án bồi thường, giải phóng mặt bằng dự án xây dựng Đường 25C đoạn từ Quốc lộ 51 đến Hương lộ 19 (giai đoạn 1) huyện Long Thành và huyện Nhơn Trạch (nay là xã Long Phước và xã Phước An);

Căn cứ Văn bản số 3629/UBND-KTN ngày 21/8/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phân bổ chỉ tiêu sử dụng đất đến năm 2030 cho 95 đơn vị hành chính cấp xã;

Căn cứ Quyết định số 42/2025/QĐ-UBND ngày 03/10/2025 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;

Căn cứ Quyết định số 1370/QĐ-UBND ngày 06/4/2026 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc ủy quyền cho UBND 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 01/HĐTĐGDCTXPA ngày 14/4/2026 của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể xã Phước An về việc thẩm định giá đất để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện và Chứng thư định giá đất số 403/CT-DGD ngày 14/4/2026 của Công ty Cổ phần thẩm định giá Sen Việt;

Căn cứ Thông báo kết luận số 208/TBKL-HĐBTHT&TĐC ngày 05/5/2026 của Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư xã Phước An;

Theo đề nghị của Trưởng phòng Kinh tế tại Tờ trình số 364/TTr-PKT ngày 05/5/2026,

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 Tiểu dự án bồi thường, giải phóng mặt bằng dự án xây dựng Đường 25C đoạn từ Quốc lộ 51 đến Hương lộ 19 (giai đoạn 1) huyện Long Thành và huyện Nhơn Trạch (nay là xã Long Phước và xã Phước An) (đợt 5) như sau:

1. Mục đích định giá đất và các thông tin về khu đất định giá:

- Mục đích định giá đất: Tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất.
- Tổng diện tích khu đất định giá khoảng: 50.000m².
- Loại đất: Đất trồng cây lâu năm, đất trồng cây hằng năm (bao gồm đất trồng lúa và đất trồng cây hằng năm khác).
- Thời điểm định giá đất: Tháng 4/2026.
- Vị trí khu đất được xác định theo 08 tờ trích lục bản đồ địa chính khu đất số 12/2025 tỷ lệ 1:1000 do Công ty TNHH đo đạc và xây dựng Nam Việt Phát thực hiện ngày 02/4/2025 được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai kiểm tra nội nghiệp ngày 10/4/2025.

2. Phê duyệt kết quả định giá đất như sau:

Theo Chứng thư định giá đất số 403/CT-ĐGD ngày 14/4/2026 của Công ty Cổ phần thẩm định giá Sen Việt đã được Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể xã Phước An thẩm định tại Văn bản số 01/HĐTĐGD ngày 14/4/2026, giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án Tiểu dự án bồi thường, giải phóng mặt bằng dự án xây dựng Đường 25C đoạn từ Quốc lộ 51 đến Hương lộ 19 (giai đoạn 1) huyện Long Thành và huyện Nhơn Trạch (nay là xã Long Phước và xã Phước An) cụ thể như sau:

Stt	Tên tài sản	Vị trí	Giá đất theo Nghị quyết số 28/2025 (đồng/m ²)	Hệ số điều chỉnh	Giá đất định giá (đồng/m ²)
1	Đất trồng cây lâu năm, đất trồng cây hàng năm, các tuyến đường giao thông đầu nối trực tiếp ra Đường Nguyễn Văn Ký (Đoạn Hùng vương đến ranh giới xã Long Phước) có hiện trạng đường đất: có bề rộng <3m cách đường giao thông > 200m	Vị trí 1, phạm vi 1 (từ mốc hành lang an toàn đường bộ đến hết mét thứ 100)	144.00	6,05	871.200
2	Đất trồng cây lâu năm, đất trồng cây hàng năm, các tuyến đường giao thông đầu nối trực tiếp ra Đường Hùng Vương (Đoạn từ ranh giới xã Nhơn Trạch đến cửa hàng xăng dầu AN Phú) có hiện trạng đường đất: có bề rộng <3m cách đường giao thông > 200m	Vị trí 1, phạm vi 1 (từ mốc hành lang an toàn đường bộ đến hết mét thứ 100)	200.000	5,99	1.198.000
		Vị trí 1, phạm vi 2 (từ mốc hành lang an toàn đường bộ có phạm vi từ trên 100m đến hết mét thứ 200)	160.000	5,99	9.58.400
3	Đất trồng cây lâu năm, đất trồng cây hàng năm Đường Nguyễn Văn Ký (Đoạn từ đường Hùng Vương đến ranh giới xã Long Phước)	Vị trí 2	180.000	4,27	768.600
4	Đất trồng cây lâu năm, đất trồng cây hàng năm Đường Hùng Vương (Hương lộ 19 cũ) (đoạn từ ranh giới xã Nhơn Trạch đến cửa hàng xăng dầu An Phú)	Vị trí 2	180.000	5,32	957.600

Điều 2. Phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện thực hiện dự án Tiểu dự án bồi thường, giải phóng mặt bằng dự án xây dựng Đường 25C đoạn từ Quốc lộ 51 đến Hương lộ 19 (giai đoạn 1) huyện Long Thành và huyện Nhơn Trạch (nay là xã Long Phước và xã Phước An) (đợt 5), bao gồm:

1. Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (đợt 5) đối với dự án theo quy định tại khoản 1 Điều 3 của 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:

Phương án số 54/PA-TTPTQĐ ngày 28/4/2026 của Trung tâm Phát triển quỹ đất chi nhánh Nhơn Trạch, cụ thể như sau:

a. Tổng số hộ bồi thường, hỗ trợ: 34 hộ gia đình, cá nhân và 01 tổ chức với tổng diện tích đất thu hồi là 50.000m², đất nông nghiệp, đất giao thông, đất sông rạch, đất thủy lợi (*kèm theo danh sách*).

b. Tổng giá trị bồi thường, hỗ trợ dự án cụ thể như sau:

b1. Giá trị bồi thường, hỗ trợ:	36.939.454.000	đồng
Trong đó:		
+ Bồi thường đất:	35.897.575.000	đồng
+ Bồi thường nhà, vật kiến trúc:	107.015.000	đồng
+ Bồi thường về cây trồng:	391.857.000	đồng
+ Đất nuôi trồng thủy sản:	00	đồng
+ Tài sản khác:	3.007.000	đồng
+ Hỗ trợ các loại:	00	đồng
+ Thưởng di dời:	540.000.000	đồng
b2. Kinh phí đảm bảo cho việc tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (b1 x 3,5%), trong đó:	1.292.881.000	đồng
+ Kinh phí của Trung tâm Phát triển quỹ đất (85%):	1.098.949.000	đồng
+ Kinh phí của UBND xã (15%):	193.932.000	đồng
b3. Tổng giá trị bồi thường (b1) + (b2):	38.232.335.000	đồng

(*Bằng chữ: Ba mươi tám tỷ, hai trăm ba mươi hai triệu, ba trăm ba mươi lăm nghìn đồng.*)

c. Phương án bố trí tái định cư: 34 hộ gia đình, cá nhân và 01 tổ chức không đủ điều kiện bố trí tái định cư theo Thông báo Kết luận số 204/TBKL-HĐBTHT&TĐC ngày 29/4/2026 của Hội Đồng bồi thường hỗ trợ, tái định cư dự án.

2. Phương án chi tiết về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với từng hộ gia đình, cá nhân có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản theo quy định tại khoản 2 Điều 3 của 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 được UBND xã Phước An phê duyệt quyết định cụ thể theo danh sách đính kèm.

Điều 3. Nhiệm vụ, trách nhiệm của các bên có liên quan:



1. Trung tâm Phát triển quỹ đất chi nhánh Nhơn Trạch thực hiện các bước tiếp theo về trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; phối hợp với UBND xã phổ biến và niêm yết công khai quyết định này tại trụ sở UBND xã và địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có đất thu hồi; gửi quyết định bồi thường, hỗ trợ đến người có đất thu hồi và chủ trì phối hợp chủ đầu tư chi trả tiền cho người có đất thu hồi theo quy định.

2. Chủ đầu tư có trách nhiệm chuyển kinh phí bồi thường theo quyết định này cho Trung tâm Phát triển quỹ đất chi nhánh Nhơn Trạch để chi trả cho hộ gia đình, cá nhân và chi cho việc tổ chức thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

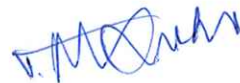
Điều 4. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Điều 5. Chánh Văn phòng HĐND và UBND xã, Trưởng Phòng Kinh tế, Trưởng Phòng Văn hóa - Xã hội, Giám đốc Trung tâm Phát triển quỹ đất chi nhánh Nhơn Trạch, Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh Nhơn Trạch, Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng tỉnh, Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 5; 
- Chủ tịch, các PCT. UBND xã;
- Chánh VP, P.CVP HĐND và UBND xã;
- Phòng VH-XH (đăng tin);
- Lưu: VT.VP.PKT. 

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Trần Minh Quân

BẢNG TÔNG HỢP GIÁ TRỊ BÒI THƯỜNG, HỒ TRỢ CỦA CÁC HỘ GIA ĐÌNH, CÁ NHÂN
Dự án: Tiêu dự án bồi thường, giải phóng mặt bằng dự án Xây dựng đường 25C đoạn từ QL51 đến HL19 (giai đoạn 1), huyện Long Thành và huyện Nhơn Trạch (nay là xã Long Phước và xã Phước An) - Đoạn 500m
Địa chỉ: xã Phước An

(Kèm theo Quyết định số 1556/QĐ-UBND ngày 06 tháng 05 năm 2026 của UBND xã Phước An)

Số TT	Mã số	Họ và tên	Địa chỉ thường trú	Diện tích đất (m ²)										Giá trị bồi thường, hỗ trợ về đất (đ)	Giá trị bồi thường, hỗ trợ về nhà, vật kiến trúc (đ)	Giá trị bồi thường, hỗ trợ về cây trồng và vật nuôi (đ)	Giá trị bồi thường, hỗ trợ về tài sản khác (đ)	Hỗ trợ các loại	Thường đi đôn	Tổng cộng	
				Tổng số	DT đất phi nông nghiệp			DT đất nông nghiệp				DT đất chưa sử dụng									
					Đất giao thông	Đất sông Rạch	Đất thủy lợi	Đất ở	Tổng	Đất trồng cây lâu năm	Đất trồng cây hàng năm		Đất trồng lúa								Đất trồng lúa
1	001	Võ Thị So	Ấp 2, xã Phước An (Long Thọ cũ), tỉnh Đồng Nai	374,0	-	-	-	-	-	374,0	-	-	-	374,0	-	-	-	-	-	8.000,000	312.287,000
2	002	Đặng Văn Sang - Ngô Kim Hồng	Ấp Phước Kiên, xã Nhơn Trạch (Hợp Phước cũ), tỉnh Đồng Nai	123,2	-	-	-	-	-	123,2	-	-	-	-	94.692,000	20.200,000	2.582,000	-	-	8.000,000	125.474,000
3	003	Đặng Văn Sơn	Ấp 2, xã Phước An (Long Thọ cũ), tỉnh Đồng Nai	399,8	-	-	-	-	-	399,8	-	-	-	399,8	307.286,000	-	420,000	-	-	12.000,000	319.706,000
4	004	Phạm Thị Xê	Ấp 1, xã Phú Lợi, huyện Định Quán, tỉnh Đồng Nai	2.324,0	-	-	-	-	-	2.324,0	-	-	-	2.324,0	1.786.226,000	-	1.005,000	-	-	20.000,000	1.807.231,000
5	005	Trần Thị Diệu	Ấp Mỹ Khoa, xã Nhơn Trạch (Hợp Phước cũ), tỉnh Đồng Nai	744,1	-	-	-	-	-	744,1	-	-	-	744,1	571.915,000	-	3.828,000	-	-	20.000,000	595.743,000
6	006	Nguyễn Thị Thủy Trang	Thôn Cỏ Bi, Phường Phong Điền, Thửa Thôn Huế (Đia chỉ theo GCNQSDĐ: Ấp 4, xã Phước An (Long Thọ cũ), tỉnh Đồng Nai)	1.439,0	-	-	-	-	-	1.439,0	-	-	-	-	1.106.015,000	-	4.625,000	-	-	20.000,000	1.130.640,000
7	007	Nguyễn Thị Hoa	Ấp Xóm Gò Bả Kỳ, Long Phước, Long Thành, Đồng Nai (Đia chỉ theo GCNQSDĐ: Ấp 5, xã Phước An (Long Thọ cũ), tỉnh Đồng Nai)	2.939,0	-	-	-	-	-	2.939,0	-	-	-	-	2.258.916,000	-	1.904,000	-	-	20.000,000	2.280.820,000
8	008	Lê Văn Thái	Ấp Thanh Minh, xã Phước An (Vĩnh Thành cũ), tỉnh Đồng Nai	5.383,5	-	-	-	-	-	5.383,5	542,6	-	-	4.840,9	4.137.758,000	-	5.244,000	-	-	8.000,000	4.151.002,000
9	009	Tham Thị Lý Hương	80/3 Nguyễn Tất. P. Bến Thành, Q. 01, Tp. HCM	1.728,3	-	-	-	-	-	1.728,3	1.728,3	-	-	0,0	1.505.695,000	-	6.180,000	-	-	20.000,000	1.531.875,000
10	010	Đỗ Lê Anh Vũ	Ấp Phước Kiên, xã Nhơn Trạch (Hợp Phước cũ), tỉnh Đồng Nai	1.063,4	-	-	-	-	-	1.063,4	-	-	-	1.063,4	926.434,000	-	197,000	-	-	20.000,000	946.631,000
11	011	Phạm Thị Thu Nga - Lương Tân Thành (chết)	42/4 Trần Huy Liệu, P. 12, Q. Phú Nhuận, Tp. HCM	1.016,7	-	-	-	-	-	1.016,7	-	-	-	1.016,7	781.456,000	-	62,000	-	-	20.000,000	801.498,000
12	012	Trang Thị Thanh Loan	Ấp 1, xã Phước An (Long Thọ cũ), tỉnh Đồng Nai	592,0	-	-	-	-	-	592,0	-	-	-	592,0	455.011,000	-	-	-	-	16.000,000	471.011,000
13	013	Nguyễn Minh Phong	Ấp 2, xã Đại Phước (Phước Khánh cũ), tỉnh Đồng Nai	1.511,0	-	-	-	-	-	1.511,0	-	-	-	1.511,0	1.161.355,000	-	138,000	-	-	20.000,000	1.181.513,000
14	014	Lưu Văn Giới	Ấp 3, xã Phước An (Long Thọ cũ), tỉnh Đồng Nai	1.021,0	-	-	-	-	-	1.021,0	-	-	-	1.021,0	784.741,000	-	10.509,000	-	-	20.000,000	815.250,000
15	015	Đặng Phước Anh	Ấp Phước Hiệp, xã Nhơn Trạch (Hợp Phước cũ), tỉnh Đồng Nai	1.555,3	-	-	-	-	-	1.555,3	-	-	-	1.555,3	1.489.356,000	-	1.201,000	-	-	8.000,000	1.498.557,000
16	016	Nguyễn Văn Di - Bùi Thị Cảnh	Ấp 2, xã Phước An (Long Thọ cũ), tỉnh Đồng Nai	107,9	-	-	-	-	-	107,9	74,1	-	-	33,8	82.932,000	2.771,000	2.399,000	-	-	8.000,000	96.102,000

