

Xuân Lộc, ngày 03 tháng 05 năm 2026

**PHƯƠNG ÁN CHI TIẾT DỰ KIẾN**

Về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với từng người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản bị ảnh hưởng bởi Dự án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, giải phóng mặt bằng Nâng cấp, mở rộng tuyến đường ĐT.773 (Long Thành - Cẩm Mỹ - Xuân Lộc), huyện Xuân Lộc, Cẩm Mỹ, Long Thành đoạn qua xã Xuân Hoà

Họ và tên người sử dụng đất: Ông Hồ Văn Xuyên

Số định danh cá nhân/  
Căn cước công dân: 049061005821

Địa chỉ: Ấp Xuân Tâm 6, xã Xuân Hoà, Tp. Đồng Nai

Số điện thoại: 0784945969

Vị trí đất thu hồi:

Các tuyến đường giao thông đầu nối trực tiếp ra Quốc lộ 1 đoạn từ Giáp Trường Mầm non ấp 6 đến Hết chùa Quảng Long có hiện trạng là đường nhựa, bê tông xi măng:

- Có bề rộng từ  $\geq 3m$  đến  $< 5m$ , cách đường giao thông  $\leq 500m$

Diện tích thu hồi: 16.122,30 m<sup>2</sup>

Loại đất thu hồi: đất trồng cây hàng năm khác (HNK); đất rừng sản xuất (RSX); đất rừng sản xuất (RSX)

Thửa đất số 49, tờ bản đồ số 32 cũ (tờ bản đồ số 193 mới) xã Xuân Tâm, diện tích 575,5m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng đất: đất trồng cây lâu năm (CLN) thửa đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện ông Hồ Văn Xuyên đang sử dụng có nguồn gốc cha là ông Hồ Dân phục hoá năm 1986, sau khi ông Hồ Dân chết ông Hồ Văn Xuyên sử dụng từ năm 2007 cho đến nay, diện tích nằm trong dự án Nâng cấp, mở rộng tuyến đường ĐT.773 là: 575,5m<sup>2</sup>. Đất sử dụng ổn định, không tranh chấp.

Thửa đất số 51, tờ bản đồ số 82 cũ (tờ bản đồ số 193 mới) xã Xuân Tâm, diện tích 16003,2m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng đất: đất ở tại nông thôn (ONT), đất trồng cây lâu năm (CLN) và đất rừng sản xuất (RSX) được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 363365 ngày 06/8/2021 cho ông Hồ Văn Xuyên, diện tích nằm trong dự án Nâng cấp, mở rộng tuyến đường ĐT.773 là: 9172,5m<sup>2</sup>. Đất sử dụng ổn định, không tranh chấp.

Nguồn gốc đất thu hồi:

Thửa đất số 120, tờ bản đồ số 180 (tờ bản đồ số 69 xã Xuân Tâm cũ), diện tích 2631,7m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng đất: đất trồng cây hàng năm khác (HNK) được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 161824 ngày 14/7/2021 cho ông Hồ Văn Xuyên, diện tích nằm trong dự án Nâng cấp, mở rộng tuyến đường ĐT.773 là: 796,2m<sup>2</sup>. Đất sử dụng ổn định, không tranh chấp.

Thửa đất số 69, tờ bản đồ số 180 (tờ bản đồ số 69 xã Xuân Tâm cũ), diện tích 7995,6m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng đất: đất rừng sản xuất (RSX) được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 363366 ngày 06/8/2021 cho ông Hồ Văn Xuyên, diện tích nằm trong dự án Nâng cấp, mở rộng tuyến đường ĐT.773 là: 5605,1m<sup>2</sup>. Đất sử dụng ổn định, không tranh chấp. Trong phạm vi thu hồi đất có công trình vật kiến trúc xây dựng 2003.

**BẢNG TÍNH GIÁ TRỊ BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ**

I. ĐẤT ĐAI: Đơn giá theo Quyết định số ...../QĐ-UBND ngày ...../2026 của UBND tỉnh Đồng Nai; (Giấy xác nhận nguồn gốc đất thu hồi và tài sản gắn liền với đất thu hồi Số 17 ngày 26/4/2026 của UBND xã Xuân Hoà)

STT	Số thửa	Số tờ	ĐVT (m <sup>2</sup> )	Loại đất	Vị trí	Đơn giá	Số lượng	Tỷ lệ BT, hỗ trợ	Thành tiền	Tình trạng pháp lý; căn cứ quy định bồi thường (226; 269; 327; 313)
1	49	193	m <sup>2</sup>	CLN	1	380.000	575,500	100%	218.690.000	
2	51	193	m <sup>2</sup>	RSX	1	250.000	1.480,300	100%	370.075.000	
	51	193	m <sup>2</sup>	CLN	1	380.000	7.692,200	100%	2.923.036.000	
3	120	180	m <sup>2</sup>	BHK	1	310.000	499,000	100%	154.690.000	DT trong phạm vi ranh 100m
	120	180	m <sup>2</sup>	BHK	1	248.000	270,200	100%	67.009.600	DT trong phạm vi từ mét 100 đến mét thứ 200
4	69	180	m <sup>2</sup>	RSX	1	250.000	5.418,300	100%	1.354.575.000	DT trong phạm vi ranh 100m

69	180	m <sup>2</sup>	RSX	1	200.000	186,800	100%	37.360.000	DT trong phạm vi từ mét 100 đến mét thứ 200	
<b>Tổng đất đai:</b>						<b>16.122,30</b>		<b>5.125.435.600</b>		
<b>II. CHÍNH SÁCH HỖ TRỢ: (Giấy xác nhận hộ gia đình, cá nhân được hỗ trợ ổn định đời sống; Hỗ trợ ổn định sản xuất Kinh Doanh; Hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm làm việc số 59/UBND-KT ngày 28/4/2026 của UBND xã Xuân Hoà)</b>									<b>Tình trạng pháp lý; căn cứ quy định bồi thường</b>	
1 Hỗ trợ đào tạo chuyển đổi nghề nghiệp và tìm kiếm việc làm						theo khoản 1 Điều 109 Luật Đất đai; Điều 22 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2024 của Chính phủ; Khoản 1, điều 13 QĐ số 42/2025/QĐ-UBND ngày 02/10/2025				
	Số thửa	Số tờ	ĐVT (m <sup>2</sup> )	Loại đất	Vị trí	Đơn giá	Số lượng	Hỗ trợ so với đơn giá	Thành tiền	<b>Tình trạng pháp lý; căn cứ quy định bồi thường</b>
1	49	193	m <sup>2</sup>	CLN	1	380.000	575,500	1,5	328.035.000	Đơn giá đất theo Nghị quyết 28/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Nai
2	51	193	m <sup>2</sup>	RSX	1	250.000	1.480,300	1,5	555.112.500	
	51	193	m <sup>2</sup>	CLN	1	380.000	7.692,200	1,5	4.384.554.000	
3	120	180	m <sup>2</sup>	BHK	1	310.000	499,000	1,5	232.035.000	
	120	180	m <sup>2</sup>	BHK	1	248.000	270,200	1,5	100.514.400	
4	69	180	m <sup>2</sup>	RSX	1	250.000	5.418,300	1,5	2.031.862.500	
	69	180	m <sup>2</sup>	RSX	1	200.000	186,800	1,5	56.040.000	
<b>Tổng:</b>						<b>16.122,300</b>		<b>7.688.153.400</b>		
2 Hỗ trợ ổn định đời sống: (tỷ lệ % diện tích đất nông nghiệp thu hồi)						theo Điều 19 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2024 của Chính phủ; Khoản 1 điều 10 QĐ số 42/2025/QĐ-UBND ngày 02/10/2025				
	Thu hồi dưới 30% đất NN	Có di chuyển chỗ ở	không di chuyển chỗ ở	Số tháng hỗ trợ	Đơn giá 1kg gạo là 20.000 đồng x 30 kg/2	Số nhân khẩu	Hỗ trợ so với đơn giá	Thành tiền	<b>Tình trạng pháp lý; căn cứ quy định bồi thường</b>	
	dưới 30%		x	3	300.000	1	100%	900.000		
<b>Tổng chính sách hỗ trợ:</b>								<b>7.689.053.400</b>		
<b>III. NHÀ, VẬT KIẾN TRÚC: xây dựng năm 2003</b>										
STT	Danh mục tài sản			ĐVT	Đơn giá	Số lượng	Tỷ lệ BT, hỗ trợ	Thành tiền	<b>Tình trạng pháp lý; căn cứ quy định bồi thường</b>	
	Thửa 51 tờ 193									
1	Nhà 01 tầng kết cấu loại 2			đồng/m <sup>2</sup> sản	3.925.000	79,300	100%	311.252.500		

2	Nhà 01 tầng kết cấu loại 4 (bếp)	đồng/m <sup>2</sup> sàn	3.054.000	37,76500	100%	115.334.310	
3	Ống nhựa PVC D90	m	55.900	152,00	100%	8.496.800	áp Ống nhựa uPVC D90x2.9mm (934) Phụ lục 2- BÁO GIÁ VẬT LIỆU XÂY DỰNG TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH ĐỒNG NAI THÁNG 1, THÁNG 2 NĂM 2026
4	Nhà (kho)	m <sup>2</sup>	576.000	9,62500	100%	5.544.000	nhà tam
5	Mái che: mái tôn, khung cột sắt	m <sup>2</sup>	720.000	34,20	100%	24.624.000	
6	Nền lát gạch ceramic	m <sup>2</sup>	202.000	20,20	100%	4.080.400	
7	Bê nước xây gạch, xây nổi, lát đáy, không nắp đáy	m <sup>3</sup>	553.000	9,4535	100%	5.227.786	
8	Chuông heo Xây cao 1m, nền bê tông kiên cố, lợp ngói hoặc tole fibro cement	m <sup>2</sup>	961.000	21,0375	100%	20.217.038	
9	Mái che: mái tôn, khung cột gỗ	m <sup>2</sup>	259.000	21,4200	100%	5.547.780	
10	Nền xi măng dày 5cm	m <sup>2</sup>	80.000	713,2250	100%	57.058.000	
11	Tường rào xây gạch hoặc xây gạch có khung lưới B40 (có tô, trát)	đồng/m <sup>2</sup>	382.000	12,8800	100%	4.920.160	
12	Hầm chứa xây gạch, không lát đáy	m <sup>3</sup>	576.000	15,38215650	100%	8.860.122	áp bằng Hồ chứa (hồ phân, hầm cầu...) xây gạch, lát đáy
13	Chuông dê: mái tôn, khung gỗ, vách lưới B40, sàn gỗ, nền xi măng	m <sup>2</sup>	598.000	14,160	100%	8.467.680	áp bằng chuông heo, chuông bò, gà, vịt ... bán kiên cố
14	Mái che: mái tôn, khung cột gỗ	m <sup>2</sup>	259.000	10,030	100%	2.597.770	
15	Nhà bán kiên cố	đồng/m <sup>2</sup> sàn	1.854.000	5,62500	100%	10.428.750	
16	Bàn thiên	đồng/cái	950.000	1	100%	950.000	
15	Mức bồi thường, hỗ trợ chi phí di dời, xây dựng mới mỏ mà trong trường hợp tự thu xếp việc di chuyển mỏ mà ngoài khu vực được bố trí trong nghĩa trang theo quy hoạch Mộ đá ong hoặc mộ xây đơn giản	đồng/m <sup>ô</sup>	15.850.000	1	100%	15.850.000	
	1. Mức bồi thường, hỗ trợ chi phí đào, bốc, di dời mỏ mà và các chi phí khác có liên quan trực tiếp để di dời mỏ mà đến vị trí mới	đồng/m <sup>ô</sup>	10.000.000	1	100%	10.000.000	Khoản 1, Điều 9 QĐ số 42/2025/QĐ-UBND ngày 02/10/2025
18	Nhà kho	đồng/m <sup>2</sup> sàn	1.854.000	5,6350	100%	10.447.290	bán kiên cố
19	Hòn non bộ	m <sup>3</sup>	1.440.000	4,63400	100%	6.672.960	
20	Hàng rào lưới B40	m <sup>2</sup>	101.000	105,00	100%	10.605.000	
21	Trụ bê tông cắm ranh hàng rào cao 1,2 đến 2,2m	trụ	58.000	12	100%	696.000	

22	1. Giếng đào thủ công (đất khó đào, có đá) Φ1,2m	mét	458.400	9,000	100%	4.125.600	tính tạm suất Giếng đào thủ công (đất khó đào, có đá) Φ1m
	2. Giếng sâu trên 10 mét thì mét thứ 10 trở đi được tính thêm 50% mức giá trên	mét	687.600	6,000	100%	4.125.600	
	Giếng thả ống ciment Ống 1m Φ1,2m	cái	485.000	15	100%	7.275.000	
<b>Tổng nhà, vật kiến trúc:</b>						<b>663.404.546</b>	

#### IV. CÂY TRỒNG

STT	Tên cây trồng	ĐVT	Đơn giá	Số lượng	Tỷ lệ BT, hỗ trợ	Thành tiền	Tình trạng pháp lý: căn cứ quy định bồi thường
<b>Thửa 51 tờ 193</b>							
1	Cây bông trang	m2	193.000	6,0	100%	1.158.000	
2	Cây sả	ha	145.000.000	0,046740	100%	6.777.300	<b>hàng ranh</b>
3	Thiên lý	ha	525.000.000	0,042000	100%	22.050.000	
4	Cây chuối	ha	280.000.000	0,001400	100%	392.000	
5	Cây trúc cảnh Khóm (bụi) khoảng <8 cây, thời gian trồng trên 4 năm	khóm (bụi)	91.000	8	100%	728.000	
6	Cau kiếng	cây	187.000	343	100%	64.141.000	
7	Mai chiếu thùy	cây	187.000	4	100%	748.000	
8	Nguyệt quế	cây	187.000	4	100%	748.000	
9	Cây Diệp	cây	53.000	2	100%	106.000	
10	Sứ kiếng	cây	187.000	7	100%	1.309.000	
11	Cây phát tài lớn cây cao từ 2m trở lên	cây	50.000	5	100%	250.000	
12	Hỗ trợ di chuyển chậu kiếng (có trồng cây) bằng sành, xi măng, sắt, nhựa trường hợp dưới 100 chậu/ hộ chậu có đường kính từ 45cm đến <60cm	chậu	84.200	4	100%	336.800	
	Hỗ trợ di chuyển chậu kiếng (có trồng cây) bằng sành, xi măng, sắt, nhựa trường hợp dưới 100 chậu/ hộ chậu có đường kính từ 30cm đến <45cm	chậu	58.300	8	100%	466.400	
	Hỗ trợ di chuyển chậu kiếng (có trồng cây) bằng sành, xi măng, sắt, nhựa trường hợp dưới 100 chậu/ hộ chậu có đường kính từ 20cm đến <30cm	chậu	33.500	2	100%	67.000	
13	Sanh cảnh 30cm<=Đk thân<= 40cm, đường kính tán> 1.5m, chiều cao>2.0m	cây	728.000	5	100%	3.640.000	
14	Họ cây mai từ năm thứ 5 đến năm thứ 10	cây	72.300	10	100%	723.000	
15	Họ cây mai từ năm thứ 5 đến năm thứ 10	cây	72.300	15	100%	1.084.500	
	Họ cây mai trên 15 năm tuổi	cây	256.000	2	100%	512.000	
16	Hoa giấy từ năm thứ nhất đến năm thứ 4	cây	36.700	14	100%	513.800	
	Hoa giấy từ năm thứ 5 đến năm thứ 10	cây	72.300	24	100%	1.735.200	

17	Cây mít Năm thu hoạch thứ 7 trở đi	cây	1.048.952	8	100%	8.391.616	<p>DTTH là 9172,5m2 DT nhà, chuồng, nền... 916,54m2</p> <p>8 Cây mít Năm thu hoạch thứ 7 trở đi tương ứng DT 380,95m2 (mật độ 210 cây/ha).</p> <p>2 Cây mận Năm thu hoạch thứ 10 trở đi tương ứng DT 40,57m2 (mật độ 493 cây/ha)</p> <p>20 Cây bơ Năm thu hoạch thứ 8 tương ứng DT 1075,27m2 (mật độ 186 cây/ha)</p> <p>12 Cây dừa Năm thứ 3 tương ứng DT 975,61 m2 (mật độ 123 cây/ha)</p> <p>53 Cây dừa Năm thu hoạch thứ 5 tương ứng DT 4308,94 m2 (mật độ 123 cây/ha)</p> <p>1 Cây vú sữa Năm thu hoạch thứ 11 trở đi tương ứng DT 50,0m2 (mật độ 200 cây/ha)</p> <p>10 Cây măng cầu na Năm thu hoạch thứ 7 tương ứng DT 90,01m2 (mật độ 1111 cây/ha)</p> <p>51 Bạch đàn lai &gt;10-15 cm tương ứng DT 255,0m2 (mật độ 2000 cây/ha)</p> <p>34 Bạch đàn lai &gt;10-15 cm tương ứng DT 170,0m2 (mật độ 2000 cây/ha)</p> <p>5 Xà cừ &gt;6-9 cm tương ứng DT 60,02 m2 (mật độ 833 cây/ha)</p> <p>7 Cẩm lai &gt;15-18 cm tương ứng DT 84,03m2 (mật độ 833 cây/ha)</p> <p>DT còn lại = 765,55m2</p> <p>Keo lá tràm &gt;10-15 cm là cây trồng chính, với diện tích 765,55m2 tương ứng với 153cây (mật độ là 2000 cây/ha). Số cây còn lại vượt mật độ tuy nhiên Tại khoản 4 điều 2 của Quyết định 48/2025/QĐ-UBND ngày 23/10/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai</p> <p>--&gt;tối đa &lt;=153 Keo lá tràm &gt;10-15 cm x 100.410đ x 1,5 = 23.044.095 đ</p>	
18	Cây mận Năm thu hoạch thứ 10 trở đi	cây	292.079	2	100%	584.158		
19	Cây bơ Năm thu hoạch thứ 8	cây	2.531.851	20	100%	50.637.020		
20	Cây dừa Năm thứ 3	cây	1.037.626	12	100%	12.451.512		
	Cây dừa Năm thu hoạch thứ 5	cây	1.387.626	53	100%	73.544.178		
21	Cây vú sữa Năm thu hoạch thứ 11 trở đi	cây	1.263.560	1	100%	1.263.560		
22	Cây măng cầu na Năm thu hoạch thứ 7	cây	734.740	10	100%	7.347.400		
23	Bảng lã ≤3 cm	cây	104.226	10	0%	-		
24	Xà cừ >6-9 cm	cây	316.106	5	100%	1.580.530		
25	Cẩm lai >15-18 cm	cây	693.197	7	100%	4.852.379		
26	Keo lá tràm >10-15 cm	cây	100.410	153	100%	15.362.730		
	Keo lá tràm >10-15 cm	cây	100.410	1.182	0%	-		
27	Bạch đàn lai >10-15 cm	cây	100.410	51	100%	5.120.910		
	Bạch đàn lai >10-15 cm	cây	100.410	34	100%	3.413.940		
<b>Thửa 49 tờ 193</b>								
1	Xà cừ >9-12 cm	cây	425.284	13	100%	5.528.692		
2	Cây măng cầu na Năm thu hoạch thứ 4	cây	890.756	16	100%	14.252.096		
3	Cây bơ Năm thu hoạch thứ 5	cây	1.677.012	5	100%	8.385.060		
4	Cau kiếng	cây	187.000	41	100%	7.667.000		
<b>Thửa 69; 120 tờ 180</b>								
1	Keo lá tràm ≤5 cm	cây	15.384	1.275	100%	19.614.600		
1	Keo lá tràm ≤5 cm	cây	15.384	5	0%	-		vượt mật độ
<b>Tổng cây trồng, hoa màu:</b>						<b>347.483.381</b>		
<b>V. THƯỜNG ĐỐI VỚI NGƯỜI CÓ ĐẤT THU HỒI BÀN GIAO MẶT BẰNG TRƯỚC THỜI HẠN</b>						<b>20.000.000</b>		Khoản 4, điều 5 QĐ số 42/2025/QĐ-UBND ngày 02/10/2025

TỔNG CỘNG (I+II+III+IV+V):

13.845.376.927

VỊ TRÍ, DIỆN TÍCH, TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT KHI GIAO ĐẤT TÁI ĐỊNH CƯ, GIÁ BÁN NHÀ Ở TÁI ĐỊNH CƯ CHO NGƯỜI ĐƯỢC BỎ TRÍ TÁI ĐỊNH CƯ HOẶC GIAO ĐẤT KHÁC CHO HỘ GIA ĐÌNH, CÁ NHÂN (NẾU CÓ): Không có

KHOẢN TIỀN CHƯA THỰC HIỆN NGHĨA VỤ TÀI CHÍNH VỀ ĐẤT ĐAI TRỪ VÀO TIỀN BỒI THƯỜNG ĐẤT (NẾU CÓ): Xác định tại thời điểm chi trả tiền bồi thường trên cơ sở thông tin về nghĩa vụ tài chính do Thuế cơ sở 1 Thành phố Đồng Nai xác định.

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): 13.845.376.927 đồng

SỐ TIỀN ĐƯỢC GHI NỢ TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT KHI ĐƯỢC GIAO ĐẤT TÁI ĐỊNH CƯ (NẾU CÓ): Không có