

Hậu Nghĩa, ngày 25 tháng 02 năm 2026

Số: 299 /PA-BT, HT, TĐC

## PHƯƠNG ÁN BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ, TÁI ĐỊNH CƯ

Đề thu hồi 301.667,1m<sup>2</sup> đất thực hiện dự án Thành phần 1-4: Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và xây dựng đường gom, đường bên trên địa phận tỉnh Tây Ninh

**Thành phần:** Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (Khu tái định cư tại xã Hòa Khánh) thuộc dự án Đầu tư xây dựng đường Vành đai 4 Thành phố Hồ Chí Minh.

**Chủ đầu tư:** Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng Công trình giao thông

**Địa điểm:** xã Hòa Khánh, tỉnh Tây Ninh

### I. CÁC CĂN CỨ PHÁP LÝ:

Luật Đất đai số 31/2024/QH15 và Luật số 43/2024/QH15 ngày 29/6/2024 của Quốc hội; 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;

Nghị quyết số 220/2025/QH15 ngày 27/6/2025 của Quốc hội về chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng đường Vành đai 4 Thành phố Hồ Chí Minh;

Nghị quyết số 297/NQ-CP ngày 25/9/2025 của Quốc hội về triển khai Nghị quyết số 220/2025/QH15 ngày 27/6/2025 của Quốc hội về chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng đường Vành đai 4 Thành phố Hồ Chí Minh;

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;

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;

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;

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;

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;

Nghị quyết số 49/2025/NQ-HĐND ngày 29/12/2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Tây Ninh về quy định Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Tây Ninh;

Công văn số 2527/QLĐĐ-KTPTQĐ ngày 17/10/2025 của Cục Quản lý đất đai về việc hướng dẫn sử dụng nguồn vốn xác định giá đất phục vụ công tác thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư;

Quyết định số 48/2024/QĐ-UBND ngày 25/10/2024 của UBND tỉnh Long An Về việc ban hành Quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Long An;

Quyết định số 54/2024/QĐ-UBND ngày 30/11/2024 của UBND tỉnh Long An về việc ban hành quy định đơn giá bồi thường thiệt hại đối với cây trồng, vật nuôi khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Long An;

Quyết định số 56/2025/QĐ-UBND ngày 12/6/2025 của UBND tỉnh Long An về việc ban hành quy định đơn giá bồi thường thiệt hại thực tế về nhà, nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Long An;

Quyết định số 3259/QĐ-UBND ngày 25/8/2025 của UBND tỉnh Tây Ninh về việc giao nhiệm vụ chủ đầu tư và chuẩn bị dự án các thành phần thuộc dự án đầu tư xây dựng đường Vành đai 4 Thành phố Hồ Chí Minh theo phương thức đối tác công tư (Hợp đồng BOT);

Quyết định số 3852/QĐ-UBND ngày 03/9/2025 của UBND tỉnh Tây Ninh về việc phê duyệt tìm tuyến, chủ trương và phạm vi giải phóng mặt bằng dự án thành phần DATP1-4: Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và xây dựng đường gom, đường bên trên địa phận tỉnh Tây Ninh thuộc dự án đầu tư xây dựng đường Vành đai 4 Thành phố Hồ Chí Minh;

Công văn số 4331/UBND-KTTC ngày 10/9/2025 của UBND tỉnh Tây Ninh về việc đề xuất vị trí Khu tái định cư thuộc dự án đường Vành đai 4 Thành phố Hồ Chí Minh qua địa bàn tỉnh Tây Ninh;

Quyết định số 8426/QĐ-UBND ngày 13/11/2025 của UBND tỉnh Tây Ninh về việc phê duyệt thành phần Bồi thường, hỗ trợ và tái định cư (03 khu tái định cư) dự án thành phần 1-4: Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và xây dựng đường gom, đường bên trên địa phận tỉnh Tây Ninh thuộc dự án đầu tư xây dựng đường Vành đai 4 Thành phố Hồ Chí Minh;

Quyết định số 2523/QĐ-UBND ngày 11/02/2026 của UBND tỉnh Tây Ninh về việc điều chỉnh tên chủ đầu tư các dự án giao thông do tỉnh quản lý;

Quyết định số 2597/QĐ-UBND ngày 12/02/2026 của UBND tỉnh Tây Ninh về việc ủy quyền thực hiện trong lĩnh vực đất đai trên địa bàn tỉnh Tây Ninh;

Quyết định số 661/QĐ-BQLDA ngày 26/11/2025 của Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng Long An về việc phê duyệt kết quả lựa chọn nhà thầu gói thầu Thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ tái định cư dự án Đầu tư xây dựng đường Vành đai 4 Thành phố Hồ Chí Minh: DATP 1-4: Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và xây dựng đường gom, đường bên trên địa phận tỉnh Tây Ninh;

Thông báo số 880/TB-STC ngày 20/01/2026 của Sở Tài Chính về đơn giá gạo để làm cơ sở xác định mức hỗ trợ ổn định đời sống và hộ nghèo theo quy định của UBND tỉnh Tây Ninh tại Quyết định số 48/2018/QĐ-UBND ngày 25/10/2024;

Quyết định số 2817/QĐ-UBND ngày 05/12/2025 của UBND xã Hòa Khánh về việc thành lập Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đối với Dự án đầu tư xây dựng Đường Vành đai 4 Thành Phố Hồ Chí Minh, Dự án thành phần 1-4: Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và xây dựng đường gom, đường bên thuộc dự án đầu tư xây dựng Đường vành đai 4 thành phố Hồ Chí Minh qua địa bàn xã Hòa Khánh, tỉnh Tây Ninh;

Quyết định số 2855/QĐ-UBND ngày 10/12/2025 của UBND xã Hòa Khánh về việc phê duyệt kế hoạch triển khai công tác kiểm đếm đất, tài sản trên đất và áp giá, lập phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư để thực hiện dự án thành phần 1-4: Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và xây dựng đường gom, đường bên trên địa phận tỉnh Tây Ninh thuộc dự án đầu tư xây dựng đường Vành đai 4 Thành phố Hồ Chí Minh trên địa bàn xã Hòa Khánh, tỉnh Tây Ninh;

Công văn số 821/UBND-KT ngày 16/01/2026 của UBND xã Hòa Khánh về việc cho chủ trương hỗ trợ khác đối với các hộ dân bị ảnh hưởng trong dự án Thành phần 1-4: Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và xây dựng đường gom, đường bên trên địa phận tỉnh Tây Ninh thuộc dự án Đầu tư xây dựng đường Vành đai 4 Thành phố Hồ Chí Minh trên địa bàn xã Hòa Khánh, tỉnh Tây Ninh;

Công văn số 1124/UBND-KT ngày 10/02/2026 của UBND xã Hòa Khánh về việc phúc đáp xác nhận thời gian xây dựng và điều kiện bồi thường, hỗ trợ nhà ở, công trình phục vụ sinh hoạt của hộ gia đình, cá nhân; đối với các hộ dân bị ảnh hưởng trong dự án Thành phần 1-4: Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và xây dựng đường gom, đường bên trên địa phận tỉnh Tây Ninh thuộc dự án Đầu tư xây dựng đường Vành đai 4 Thành phố Hồ Chí Minh trên địa bàn xã Hòa Khánh, tỉnh Tây Ninh;

Công văn số 1137/UBND-KT ngày 12/02/2026 của UBND xã Hòa Khánh về việc xác nhận tỷ lệ mất đất nông nghiệp đối với các cá nhân có đất bị ảnh hưởng dự án Thành phần 1-4: Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và xây dựng đường gom, đường bên trên địa phận tỉnh Tây Ninh thuộc dự án Đầu tư xây dựng đường Vành đai 4 Thành phố Hồ Chí Minh trên địa bàn xã Hòa Khánh, tỉnh Tây Ninh;

Công văn số 09/CV-TKCS ngày 26/01/2026 của Thống kê cơ sở Hậu Nghĩa về việc cung cấp số liệu năng suất cây hàng năm theo vụ của 03 năm 2023, 2024, 2025 trên địa bàn 10 xã thuộc huyện Đức Hòa, huyện Đức Huệ (cũ);

Các mảnh trích đo bản đồ địa chính, bảng thống kê diện tích loại đất do Trung tâm Kỹ thuật tài nguyên và môi trường lập ngày 02/12/2025, điều chỉnh lần 1 ngày 21/01/2026, điều chỉnh lần 2 ngày 27/01/2026 và được Sở Nông nghiệp và Môi trường duyệt ngày 04/02/2026. Các mảnh trích đo bản đồ địa chính, bảng thống kê diện tích loại đất do Trung tâm Kỹ thuật tài nguyên và môi trường điều chỉnh lần 3 ngày 25/02/2026;

Các Biên bản niêm yết công khai các văn bản chủ trương, thông báo thu hồi đất, thông báo kiểm đếm đất, tài sản trên đất trong dự án Thành phần 1-4: Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và xây dựng đường gom, đường bên trên địa phận tỉnh Tây Ninh thuộc dự án Đầu tư xây dựng đường Vành đai 4 Thành phố Hồ Chí Minh trên địa bàn xã Hòa Khánh, tỉnh Tây Ninh;

Các thông báo thu hồi đất từng hộ dân ngày 09/12/2025 và các thông báo thu hồi đất điều chỉnh của UBND xã Hòa Khánh để thực hiện dự án Thành phần 1-4: Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và xây dựng đường gom, đường bên trên địa phận tỉnh Tây Ninh thuộc dự án Đầu tư xây dựng đường Vành đai 4 Thành phố Hồ Chí Minh trên địa bàn xã Hòa Khánh, tỉnh Tây Ninh;

Các Biên bản đo đạc, kiểm đếm hiện trạng tài sản của người có tài sản gắn liền với đất thu hồi đã được xác lập theo luật định; Các Văn bản xác nhận có liên quan của UBND xã Hòa Khánh và địa phương nơi người dân có đất bị thu hồi thường trú;

Biên bản họp ngày 22/01/2026 của UBND xã Hòa Khánh cùng Chi nhánh Trung tâm phát triển quỹ đất khu vực Đức Hòa, họp công bố phương án giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi nhà nước thu hồi đất, công bố phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư (dự kiến), công bố trao phương án chi tiết về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư (dự kiến) cho từng hộ gia đình, cá nhân;

Thông báo số 166/TB-KVĐH ngày 22/01/2026 về việc niêm yết đơn giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất (dự kiến) và phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư dự kiến đối với dự án Thành phần 1-4: Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và xây dựng đường gom, đường bên trên địa phận tỉnh Tây Ninh thuộc dự án Đầu tư xây dựng đường Vành đai 4 Thành phố Hồ Chí Minh trên địa bàn xã Hòa Khánh, tỉnh Tây Ninh;

Biên bản ngày 31/01/2026 về việc kết thúc niêm yết đơn giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất (dự kiến) và phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư dự kiến đối với dự án Thành phần 1-4: Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và xây dựng đường gom, đường bên trên địa phận tỉnh Tây Ninh thuộc dự án Đầu tư xây dựng đường Vành đai 4 Thành phố Hồ Chí Minh trên địa bàn xã Hòa Khánh, tỉnh Tây Ninh;

Biên bản họp tổ giúp việc của Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư ngày 05/02/2026 về việc xem xét, thẩm định hồ sơ áp giá đối với dự án Thành phần 1-4; Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và xây dựng đường gom, đường bên trên địa phận tỉnh Tây Ninh thuộc dự án Đầu tư xây dựng đường vành đai 4 Thành Phố Hồ Chí Minh (Khu tái định cư) trên địa bàn xã Hòa Khánh, tỉnh Tây Ninh;

Chứng thư giá đất số 26010/CT-ĐGD ngày 06/02/2026 do Công ty TNHH thẩm định giá NOVA lập;

Biên bản số 998/BB-HĐTĐGD ngày 04/02/2026 của Hội đồng thẩm định giá đất xã Hòa Khánh về việc thẩm định phương án giá đất cụ thể tính tiền bồi thường khi nhà nước thu hồi đất đối với dự án Thành phần 1-4: Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và xây dựng đường gom, đường bên trên địa phận tỉnh Tây Ninh thuộc dự án Đầu tư xây dựng đường Vành đai 4 Thành phố Hồ Chí Minh trên địa bàn xã Hòa Khánh, tỉnh Tây Ninh.

Kết luận của Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư xã Hòa Khánh ngày 06/02/2026 về việc thống nhất thông qua Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với dự án Thành phần 1-4: Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và xây dựng đường gom, đường bên trên địa phận tỉnh Tây Ninh thuộc dự án Đầu tư xây dựng đường Vành đai 4 Thành phố Hồ Chí Minh trên địa bàn xã Hòa Khánh, tỉnh Tây Ninh.

## **II. ĐƠN GIÁ ĐẤT CỤ THỂ ĐỂ TÍNH TIỀN BỒI THƯỜNG KHI NHÀ NƯỚC THU HỒI ĐẤT VÀ ĐƠN GIÁ BỒI THƯỜNG TÀI SẢN TRÊN ĐẤT VÀ CÁC CHÍNH SÁCH HỖ TRỢ.**

**1. Đơn giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi nhà nước thu hồi đất:** Thực hiện theo Chứng thư giá đất số 26010/CT-ĐGD ngày 06/02/2026 do Công ty TNHH thẩm định giá NOVA lập;

STT	Vị trí	Đơn giá theo Nghị quyết số 49/2025/NQ-HĐND của HĐND tỉnh Tây Ninh (đồng/m <sup>2</sup> )	Đơn giá phê duyệt (đồng/m <sup>2</sup> )
<b>I</b>	<b>Đất ở tại nông thôn</b>		
<b>1</b>	<b>Đường giao thông có nền đường <math>\geq 6\text{m}</math> có trải đá, sỏi đỏ hoặc bằng đất</b>		
1.1	Trong phạm vi 50m đầu tiếp giáp đường hoặc không tiếp giáp đường nhưng cùng chủ sử dụng với thửa đất tiếp giáp đường	790.000	4.624.000
1.2	Trong phạm vi 50m đầu nhưng không tiếp giáp đường và không cùng chủ sử dụng với thửa đất tiếp giáp đường	553.000	3.237.000
<b>2</b>	<b>Đường giao thông có nền đường từ 3m đến <math>&lt; 6\text{m}</math> có trải đá, sỏi đỏ hoặc bằng đất</b>		
2.1	Trong phạm vi 50m đầu tiếp giáp đường hoặc không tiếp giáp đường nhưng cùng chủ sử dụng với thửa đất tiếp giáp đường	750.000	4.404.000
2.2	Trong phạm vi 50m đầu nhưng không tiếp giáp đường và không cùng chủ sử dụng với thửa đất tiếp giáp đường	525.000	3.083.000
<b>3</b>	<b>Đường bờ kênh bằng đất từ 3m đến <math>&lt; 6\text{m}</math> (kênh ranh xã Đức Lập)</b>		
3.1	Trong phạm vi 50m đầu tiếp giáp đường hoặc không tiếp giáp đường nhưng cùng chủ sử dụng với thửa tiếp giáp đường	750.000	3.125.000
3.2	Trong phạm vi 50m đầu không tiếp giáp đường và không cùng chủ sử dụng với thửa tiếp giáp đường	525.000	2.188.000
<b>4</b>	<b>Bờ kênh công vụ Phước Hòa bằng đất từ 3m đến <math>&lt; 6\text{m}</math> (kênh N3-8-8, xe không lưu thông được)</b>		
4.1	Trong phạm vi 50m đầu tiếp giáp đường hoặc không tiếp giáp đường nhưng cùng chủ sử dụng với thửa đất tiếp giáp đường	750.000	2.165.000
4.2	Trong phạm vi 50m đầu nhưng không tiếp giáp đường và không cùng chủ sử dụng với thửa đất tiếp giáp đường	525.000	1.516.000
<b>5</b>	<b>Đoạn còn lại, bên trong</b>	500.000	1.225.000
<b>II</b>	<b>Đất trồng cây hàng năm</b>		
<b>1</b>	<b>Đường giao thông có nền đường <math>\geq 6\text{m}</math> có trải đá, sỏi đỏ hoặc bằng đất</b>		
1.1	Trong phạm vi 50m đầu tiếp giáp đường hoặc không tiếp giáp đường nhưng cùng chủ sử dụng với thửa đất tiếp giáp đường	247.000	3.735.000

STT	Vị trí	Đơn giá theo Nghị quyết số 49/2025/NQ-HĐND của HĐND tỉnh Tây Ninh (đồng/m <sup>2</sup> )	Đơn giá phê duyệt (đồng/m <sup>2</sup> )
1.2	Trong phạm vi 50m đầu nhưng không tiếp giáp đường và không cùng chủ sử dụng với thửa đất tiếp giáp đường	172.900	2.615.000
<b>2</b>	<b>Đường giao thông có nền đường từ 3m đến &lt;6m có trải đá, sỏi đỏ hoặc bằng đất</b>		
2.1	Trong phạm vi 50m đầu tiếp giáp đường hoặc không tiếp giáp đường nhưng cùng chủ sử dụng với thửa đất tiếp giáp đường	192.000	3.548.000
2.2	Trong phạm vi 50m đầu nhưng không tiếp giáp đường và không cùng chủ sử dụng với thửa đất tiếp giáp đường	151.000	2.484.000
<b>3</b>	<b>Đường bờ kênh bằng đất từ 3m đến &lt;6m (kênh ranh xã Đức Lập)</b>		
3.1	Trong phạm vi 50m đầu tiếp giáp đường hoặc không tiếp giáp đường nhưng cùng chủ sử dụng với thửa đất tiếp giáp đường	192.000	2.660.000
3.2	Trong phạm vi 50m đầu nhưng không tiếp giáp đường và không cùng chủ sử dụng với thửa đất tiếp giáp đường	151.000	1.862.000
<b>4</b>	<b>Bờ kênh công vụ Phước Hòa bằng đất từ 3m đến &lt;6m (kênh N3-8-8, xe không lưu thông được)</b>		
4.1	Trong phạm vi 50m đầu tiếp giáp đường hoặc không tiếp giáp đường nhưng cùng chủ sử dụng với thửa đất tiếp giáp đường	192.000	1.607.000
4.2	Trong phạm vi 50m đầu nhưng không tiếp giáp đường và không cùng chủ sử dụng với thửa đất tiếp giáp đường	151.000	1.125.000
<b>5</b>	<b>Đoạn còn lại, bên trong</b>	151.000	799.000
<b>III</b>	<b>Đất trồng cây lâu năm</b>		
<b>1</b>	<b>Đường giao thông có nền đường từ 3m đến &lt;6m có trải đá, sỏi đỏ hoặc bằng đất</b>		
1.1	Trong phạm vi 50m đầu tiếp giáp đường hoặc không tiếp giáp đường nhưng cùng chủ sử dụng với thửa đất tiếp giáp đường	215.000	3.571.000
1.2	Trong phạm vi 50m đầu nhưng không tiếp giáp đường và không cùng chủ sử dụng với thửa đất tiếp giáp đường	165.000	2.500.000
<b>IV</b>	<b>Đất nuôi trồng thủy sản</b>		
<b>1</b>	<b>Đường giao thông có nền đường từ 3m đến &lt;6m có trải đá, sỏi đỏ hoặc bằng đất</b>		

STT	Vị trí	Đơn giá theo Nghị quyết số 49/2025/NQ-HĐND của HĐND tỉnh Tây Ninh (đồng/m <sup>2</sup> )	Đơn giá phê duyệt (đồng/m <sup>2</sup> )
1.1	Trong phạm vi 50m đầu tiếp giáp đường hoặc không tiếp giáp đường nhưng cùng chủ sử dụng với thửa đất tiếp giáp đường	192.000	3.246.000
1.2	Trong phạm vi 50m đầu nhưng không tiếp giáp đường và không cùng chủ sử dụng với thửa đất tiếp giáp đường	136.000	2.272.000
<b>2</b>	<b>Đường bờ kênh bằng đất từ 3m đến &lt;6m (kênh ranh xã Đức Lập)</b>		
2.1	Trong phạm vi 50m đầu tiếp giáp đường hoặc không tiếp giáp đường nhưng cùng chủ sử dụng với thửa đất tiếp giáp đường	192.000	2.414.000
2.2	Trong phạm vi 50m đầu nhưng không tiếp giáp đường và không cùng chủ sử dụng với thửa đất tiếp giáp đường	136.000	1.690.000
<b>3</b>	<b>Đoạn còn lại, bên trong</b>	136.000	713.000
<b>V</b>	<b>Đất nghĩa trang nghĩa địa</b>		
<b>1</b>	<b>Đường giao thông có nền đường từ 3m đến &lt;6m có trải đá, sỏi đỏ hoặc bằng đất</b>		
1.1	Trong phạm vi 50m đầu tiếp giáp đường hoặc không tiếp giáp đường nhưng cùng chủ sử dụng với thửa đất tiếp giáp đường	215.000	3.571.000
1.2	Trong phạm vi 50m đầu nhưng không tiếp giáp đường và không cùng chủ sử dụng với thửa đất tiếp giáp đường	165.000	2.500.000

## 2. Đơn giá bồi thường tài sản trên đất và chính sách hỗ trợ:

- Đơn giá bồi thường tài sản trên đất: áp dụng theo quy định tại Quyết định số 54/2024/QĐ-UBND ngày 30/11/2024 và Quyết định số 56/2025/QĐ-UBND ngày 12/6/2025 của UBND tỉnh.

- Chính sách hỗ trợ: áp dụng theo quy định tại Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2024 của Chính Phủ và Quyết định số 48/2024/QĐ-UBND ngày 25/10/2024 của UBND tỉnh.

## III. PHƯƠNG ÁN BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ, TÁI ĐỊNH CƯ:

### 1. Tổng diện tích thu hồi: 301.667,1 m<sup>2</sup>, cụ thể:

- Đất ở (Đất T, ONT) : 13.458,5 m<sup>2</sup>
- Đất trồng lúa (Đất Lúa, LUA, LUC, LM, LUK) : 260.150 m<sup>2</sup>
- Đất trồng cây hàng năm (Đất BHK, HNK, Vườn) : 13.677,8 m<sup>2</sup>
- Đất trồng cây lâu năm (Đất CLN, LN) : 4.385,2 m<sup>2</sup>
- Đất NTS : 2.475,3 m<sup>2</sup>
- Đất NTD : 316 m<sup>2</sup>

- Đất DGT : 7.204,3 m<sup>2</sup>

**2. Tổng số người có đất thu hồi:** 129 hộ dân và 01 tổ chức (Đất DGT do UBND xã Hòa Khánh quản lý).

**3. Phương án đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm:** Hỗ trợ bằng tiền: mức hỗ trợ = diện tích x đơn giá x 0,7 lần (thực hiện theo Quyết định số 48/2024/QĐ-UBND ngày 25/10/2024 của UBND tỉnh Long An).

- Hỗ trợ bằng hình thức đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm: thực hiện theo quy định hiện hành.

#### **4. Phương án bố trí tái định cư:**

##### **4.1. Mục tiêu bố trí tái định cư:**

- Bố trí chỗ ở ổn định, lâu dài cho các hộ dân bị ảnh hưởng trong dự án, góp phần đảm bảo tiến độ triển khai, thi công tuyến đường.

- Đảm bảo người dân có đất bị thu hồi, chủ sở hữu nhà ở phải di chuyển chỗ ở trong dự án có điều kiện sống bằng hoặc tốt hơn nơi ở cũ, đúng theo quy định của Luật Đất đai và chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

**4.2. Vị trí bố trí tái định cư:** Các trường hợp đủ điều kiện sẽ được bố trí vào các lô nền tái định cư tại chỗ, trong khu tái định cư tại xã Hòa Khánh, thuộc dự án Đầu tư xây dựng đường Vành đai 4 Thành phố Hồ Chí Minh, được UBND xã Hòa Khánh phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 2961/QĐ-UBND ngày 29/12/2025.

- Diện tích lô nền, tổng số lô nền trong khu tái định cư: theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được UBND xã Hòa Khánh phê duyệt tại Quyết định số 2961/QĐ-UBND ngày 29/12/2025.

**4.3. Giá đất tính tiền sử dụng đất đối với người được bồi thường về đất ở:** 3.740.000 đồng/m<sup>2</sup> (theo Nghị quyết số 49/2025/NQ-HĐND ngày 29/12/2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Tây Ninh)

##### **4.4. Điều kiện, đối tượng được bố trí tái định cư:**

- Hộ gia đình, cá nhân có đất ở, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế đang sử dụng đất ở, đang sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất tại Việt Nam khi Nhà nước thu hồi đất, nếu có đủ điều kiện được bồi thường về đất ở theo quy định tại Điều 95 của Luật đất đai 2024; thu hồi hết đất ở hoặc phần diện tích đất ở còn lại của thửa đất sau khi thu hồi nhỏ hơn diện tích tối thiểu theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh về diện tích tối thiểu tại khoản 2 Điều 220 của Luật Đất đai mà hộ gia đình, cá nhân không còn đất ở, nhà ở nào khác trên địa bàn xã nơi có đất thu hồi thì được bồi thường bằng đất ở.

- Hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải đất ở, nếu đủ điều kiện bồi thường về đất theo quy định tại điều 95 của Luật đất đai 2024 mà có nhu cầu bồi thường bằng đất ở và địa phương có điều kiện về quỹ đất ở thì được bồi thường bằng giao đất ở (tỷ lệ quy đổi, điều kiện bồi thường bằng đất ở khi nhà nước thu hồi đất nông nghiệp thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 3 Quyết định số 48/2024/QĐ-UBND ngày 25/10/2024 của UBND tỉnh Long An).

Trường hợp trong hộ gia đình có nhiều thế hệ hoặc có nhiều cặp vợ chồng cùng chung sống trên một thửa đất ở bị thu hồi nếu đủ điều kiện để tách thành từng hộ gia đình riêng theo quy định của pháp luật về cư trú hoặc có nhiều hộ gia đình có chung quyền sử dụng 01 thửa đất ở bị thu hồi mà diện tích đất ở được bồi thường không đủ để giao riêng cho từng hộ gia đình thì được xem xét hỗ trợ để giao đất ở có thu tiền sử dụng đất cho các hộ gia đình còn thiếu (*theo quy định tại Khoản 4 Điều 111 của Luật Đất đai 2024*)

- Hộ gia đình, cá nhân khi Nhà nước thu hồi đất gắn liền với nhà ở phải di chuyển chỗ ở mà không đủ điều kiện được bồi thường về đất ở, nếu không có chỗ ở nào khác trong địa bàn xã Hòa Khánh thì được Nhà nước giao đất ở có thu tiền sử dụng đất (*theo quy định tại Khoản 5 Điều 111 của Luật Đất đai 2024*)

- Đối tượng tái định cư cụ thể sẽ được cấp thẩm quyền kiểm tra, rà soát, xét duyệt. Đồng thời sẽ ban hành kế hoạch và quy chế thực hiện.

**5. Phương án di dời mồ mả trong phạm vi đất bị thu hồi:** thực hiện theo quy định hiện hành.

**6. Phương án di chuyển các công trình hạ tầng trong phạm vi đất thu hồi:** Trong dự án không có công trình hạ tầng nên không lập phương án di chuyển các công trình hạ tầng.

**7. Kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư:** 803.512.152.000 đồng (Bằng tiền: Tám trăm lẻ ba tỷ năm trăm mười hai triệu một trăm năm mươi hai nghìn đồng).

+ Tiền bồi thường về đất:	: 625.568.813.503 đồng
+ Tiền bồi thường tài sản	: 61.799.107.910 đồng
+ Tiền bồi thường chi phí di chuyển tài sản	: 585.000.000 đồng
+ Tiền hỗ trợ	: 26.257.852.079 đồng
+ Tiền hỗ trợ đất do nhà nước quản lý (đất công) xen kẹt	: 1.743.017.590 đồng
+ Kinh phí hoạt động của Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư	: 14.319.075.000 đồng
+ Dự phòng phát sinh (10%)	: 73.027.285.918 đồng
+ Chi phí thuê đơn vị tư vấn xác định giá đất cụ thể	: 212.000.000 đồng

\* Ghi chú:

- Dự phòng phát sinh: chi theo thực tế khi được UBND xã Hòa Khánh phê duyệt.

- Đối với các trường hợp chưa xác nhận đối tượng theo khoản 1 điều 22 Nghị định 88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2024, nên Chi nhánh Trung tâm Phát triển quỹ đất Khu vực Đức Hòa không có cơ sở để hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm. Khi nào các hộ dân cung cấp các bằng xác nhận nếu đủ điều kiện hỗ trợ sẽ lập phương án trình UBND xã Hòa Khánh phê duyệt bổ sung.

- Đối với phần đất do UBND xã quản lý: Thực hiện mức hỗ trợ bằng 10% đơn giá bồi thường đất ở cùng vị trí theo quy định tại Khoản 10, Điều 17, Quyết định số 48/QĐ-UBND ngày 25/10/2024 của UBND tỉnh Long An.


**8. Tiến độ thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư:** Dự kiến hoàn thành trong quý II năm 2026.

**9. Phương án chi tiết về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với tổ chức và từng người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản:** Đính kèm phương án chi tiết về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của tổ chức, từng hộ dân do Chi nhánh Trung tâm phát triển quỹ đất Khu vực Đức Hoà lập ngày 25/02/2026

**III. NGUỒN VỐN BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ, TÁI ĐỊNH CƯ:** Vốn ngân sách nhà nước (Ngân sách Trung ương và ngân sách địa phương).

Trên đây là phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư để thu hồi đất thực hiện dự án Thành phần 1-4: Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và xây dựng đường gom, đường bên trên địa phận tỉnh Tây Ninh, Thành phần: bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (Khu tái định cư tại xã Hòa Khánh) thuộc dự án Đầu tư xây dựng đường Vành đai 4 Thành phố Hồ Chí Minh trên địa bàn xã Hòa Khánh, tỉnh Tây Ninh.

**GIÁM ĐỐC**

*Nơi nhận:* 

- Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Tây Ninh (b/c)
- Ban QLDA ĐTXD Công trình giao thông;
- UBND xã Hòa Khánh;
- Hội đồng BT, HT&TĐC xã Hòa Khánh;
- BGĐ Chi nhánh;
- Lưu: VT, Diem



**Lê Thành Trung**