

SỞ NỘI VỤ

Đồng Nai, ngày tháng năm 2026

Số: /SNV-ĐKT279
V/v kết quả kiểm tra trách nhiệm
công vụ việc thực hiện nhiệm vụ
bồi thường, giải phóng mặt bằng
đường 25B, 25C

Kính gửi: Chủ tịch UBND tỉnh.

Thực hiện ý kiến chỉ đạo của Chủ tịch UBND tỉnh tại Văn bản số 12681/UBND-KTNS ngày 25/12/2025; Văn bản số 594/UBND-KTNS ngày 13/01/2026 về việc đẩy nhanh tiến độ thực hiện Dự án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, giải phóng mặt bằng và di dời hạ tầng các tuyến đường ĐT.733, ĐT. 769, ĐT. 770B, 25B, 25C; Quyết định số 279/QĐ-UBND ngày 21/01/2026 về thành lập Đoàn Kiểm tra chuyên đề về thực hiện trách nhiệm công vụ trong việc triển khai các dự án bồi thường, giải phóng mặt bằng đường ĐT.773, ĐT.769, ĐT.770B, 25B, 25C (sau đây gọi tắt là Đoàn kiểm tra).

Ngày 29/01/2026, Đoàn kiểm tra đã tiến hành kiểm tra trách nhiệm công vụ việc thực hiện nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng đường 25B, 25C tại UBND các xã: Long Thành, Nhơn Trạch, Long Phước, Phước An; Trung tâm Phát triển quỹ đất chi nhánh: Long Thành, Nhơn Trạch.

Qua triển khai kiểm tra tại đơn vị, địa phương, Đoàn kiểm tra báo cáo kết quả như sau:

A. CÔNG TÁC TRIỂN KHAI KIỂM TRA

Thực hiện ý kiến chỉ đạo của Chủ tịch UBND tỉnh, ngày 07/01/2026, Sở Nội vụ ban hành Văn bản số 130/SNV-CCVC đề nghị các đơn vị phối hợp cử công chức có chuyên môn theo dõi lĩnh vực tham gia kiểm tra; trên cơ sở đó, Sở Nội vụ đã tham mưu Chủ tịch UBND tỉnh ban hành Quyết định số 279/QĐ-UBND ngày 21/01/2026 về thành lập Đoàn Kiểm tra chuyên đề về thực hiện trách nhiệm công vụ trong việc triển khai các dự án bồi thường, giải phóng mặt bằng đường ĐT.773, ĐT.769, ĐT.770B, 25B, 25C do Sở Nội vụ làm Trưởng đoàn, thành viên gồm đại diện các cơ quan: Sở Xây dựng, Sở Tài chính, Sở Nông nghiệp và Môi trường, Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng tỉnh và Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh.

Ngay sau khi thành lập, Đoàn kiểm tra đã có Văn bản số 816/SNV-ĐKT279 ngày 24/01/2026 đề nghị UBND các xã, phường⁽¹⁾, Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng tỉnh và Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh phối hợp rà soát, báo cáo các nội dung phục vụ kiểm tra công vụ liên quan việc triển khai các dự án bồi thường, giải phóng mặt bằng đường ĐT.773, ĐT.769, ĐT.770B, 25B, 25C.

Đồng thời, Đoàn kiểm tra triển khai kiểm tra trực tiếp tại UBND các xã: Long Thành, Nhơn Trạch, Long Phước, Phước An; Trung tâm Phát triển quỹ đất chi nhánh: Long Thành, Nhơn Trạch liên quan đến bồi thường, giải phóng mặt bằng đường 25B, 25C vào ngày 29/01/2026.

Qua theo dõi, tổng hợp, đến nay Đoàn kiểm tra nhận được báo cáo kết quả, tiến độ thực hiện nhiệm vụ của:

(1) Ban Quản lý đầu tư xây dựng tỉnh (Văn bản số 302/BQLDAĐT XD-QLDA3 ngày 27/01/2026);

(2) UBND xã Long Thành (Báo cáo số 50/BC-UBND ngày 02/02/2026);

(3) UBND xã Nhơn Trạch (Báo cáo số 120/BC-UBND ngày 03/02/2026);

(4) UBND xã Long Phước (Báo cáo số 32/BC-UBND ngày 04/02/2026);

(5) UBND xã Phước An (Báo cáo số 32/BC-UBND ngày 28/01/2026);

(6) Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh chi nhánh Nhơn Trạch (Văn bản số 15/BC-TTPTQĐ ngày 16/01/2026).

B. TRÁCH NHIỆM CỦA CÁC ĐƠN VỊ, ĐỊA PHƯƠNG TRONG VIỆC PHỐI HỢP THỰC HIỆN CÔNG TÁC BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ VÀ TÁI ĐỊNH CƯ KHI NHÀ NƯỚC THU HỒI ĐẤT TRONG DỰ ÁN 25B, 25C

Căn cứ Quyết định số 42/2025/QĐ-UBND ngày 02/10/2025 của UBND tỉnh 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, theo đó, trách nhiệm thực hiện của các đơn vị, địa phương đối với dự án đường 25B, 25C, như sau:

STT	Nhiệm vụ	Trách nhiệm, chủ trì thực hiện	
		Dự án đường 25B	Dự án đường 25C
1	Lập kế hoạch thu hồi đất, điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm	Trung tâm Phát triển Quỹ đất chi nhánh Long Thành, Nhơn Trạch	Trung tâm Phát triển Quỹ đất chi nhánh Long Thành, Nhơn Trạch
2	Thông báo thu hồi đất	UBND xã Long	UBND UBND xã

¹ UBND các xã, phường: Xuân Phú, Xuân Lộc, Xuân Hòa, Xuân Đường, Xuân Đông, Xuân Bắc, Xuân Quế, Cẩm Mỹ, Dầu Giây, Bình An, Long Thành, Gia Kiệm, Long Phước, Phước Thái, Bình Lộc, Xuân Lập, Nhơn Trạch, Phước An.

STT	Nhiệm vụ	Trách nhiệm, chủ trì thực hiện	
		Dự án đường 25B	Dự án đường 25C
		Thành, Nhơn Trạch	Long Phước, Phước An
3	Tổ chức kiểm đếm, thống kê nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất	Trung tâm Phát triển Quỹ đất chi nhánh Long Thành, Nhơn Trạch phối hợp UBND xã Long Thành, Nhơn Trạch	Trung tâm Phát triển Quỹ đất chi nhánh Long Thành, Nhơn Trạch phối hợp UBND xã Long Phước, Phước An
4	Xác nhận các nội dung kiểm đếm, thống kê nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất	UBND và CA xã Long Thành, Nhơn Trạch	UBND xã Long Phước, Phước An
5	Thẩm tra nội dung xác nhận nguồn gốc đất, tài sản trên đất	UBND xã Long Thành, Nhơn Trạch	UBND xã Long Phước, Phước An
6	Xác định giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường	UBND xã Long Thành, Nhơn Trạch	UBND xã Long Phước, Phước An
7	Lập, trình thẩm định phương án bồi thường	Trung tâm Phát triển quỹ đất chi nhánh Long Thành, Nhơn Trạch	Trung tâm Phát triển quỹ đất chi nhánh Long Thành, Nhơn Trạch
8	Quyết định thu hồi đất và phê duyệt phương án bồi thường	UBND xã Long Thành, Nhơn Trạch	UBND xã Long Phước, Phước An
9	Bàn giao mặt bằng cho chủ đầu tư	UBND xã Long Thành, Nhơn Trạch phối hợp Trung tâm Phát triển Quỹ đất chi nhánh Long Thành, Nhơn Trạch	UBND xã Long Phước, Phước An phối hợp Trung tâm Phát triển Quỹ đất chi nhánh Long Thành, Nhơn Trạch

C. KẾT QUẢ, TIẾN ĐỘ THỰC HIỆN NHIỆM VỤ LIÊN QUAN DỰ ÁN ĐẾN THỜI ĐIỂM KIỂM TRA

UBND tỉnh đã có Văn bản số 9824/UBND-KTN ngày 14/11/2025 về tập trung đẩy nhanh tiến độ thực hiện dự án cao tốc Biên Hòa – Vũng Tàu (dự án thành phần 1); đường Vành đai 3 -Thành phố Hồ Chí Minh (dự án thành phần 3), **dự án đường 25B, đường 25C. Theo đó, tiến độ được giao cụ thể:**

* Chủ tịch UBND xã Long Phước, Phước An, Long Thành, Nhơn Trạch hoàn thành công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng dự án đường 25B, 25C **trước ngày 30/11/2025.**

* Đảm bảo thông xe kỹ thuật dự án **trước ngày 19/12/2025** (riêng tuyến 25C đoạn từ Quốc lộ 51 đến Hương lộ 19 hoàn thành thông xe kỹ thuật **trước tháng 3/2026**).

Qua kiểm tra, hiện nay tiến độ bồi thường, giải phóng mặt bằng dự án đường 25B, 25 C đang thực hiện như sau:

I. Đối với việc thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, giải phóng mặt bằng và di dời hạ tầng các tuyến đường 25B

1. Tiến độ thực hiện

1.1 Đoạn tuyến thuộc phạm vi xã Long Thành: Diện tích thu hồi là 7,59ha, trong đó:

- Đất hộ gia đình, cá nhân: **2,7ha/183** trường hợp;
- Đất công do UBND xã quản lý: **4,8ha/01** trường hợp.

*** Tiến độ**

- **Về công tác điều tra, khảo sát, kiểm đếm:** đã triển khai kiểm đếm 177/183 trường hợp/23.893,9m², đạt 88,5%.

- **Về công tác phối hợp trong việc xác nhận nguồn gốc:** Đến nay, có 52 trường hợp xã Long Thành đã thực hiện công tác xác nhận nguồn gốc đất, đạt 28,4%.

- **Về công tác xác định giá đất:** đã có Chứng thư định giá đất do Công ty Cổ phần Thẩm định giá Sen Việt lập và dự kiến trình phê duyệt trước ngày 10/02/2026.

1.2 Đoạn tuyến thuộc phạm vi xã Nhơn Trạch: Diện tích thu hồi là 16,2ha, trong đó:

- Đất hộ gia đình, cá nhân: **7,6ha/221** trường hợp;
- Đất công do UBND xã quản lý: **8,6ha/04** trường hợp.

*** Tiến độ**

- **Về công tác điều tra, khảo sát, kiểm đếm:** tiến hành kiểm đếm hiện trạng được 220/221 trường hợp.

- **Về công tác phối hợp trong việc xác nhận nguồn gốc:** Tính đến ngày 02/02/2026, UBND xã đã xác nhận nguồn gốc đất đối với 156 hồ sơ đạt tỷ lệ 89,7%;

- **Về công tác xác định giá đất:** Đang thực hiện.

- **Về công tác xét tái định cư:** Ngày 05/02/2026, đã xét tái định cư đối với 74/156 trường hợp, đạt 47,4%.

2. Khó khăn trong việc thực hiện

- Phòng Kinh tế xã Long Thành chỉ có 02 công chức thực hiện nhiệm vụ về bồi thường, chưa có kinh nghiệm chuyên môn nghiệp vụ, không đủ nhân sự trực tiếp thực hiện công tác thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư nên gặp rất nhiều khó khăn khi triển khai thực hiện.

- Đối với dự án nâng cấp đường 25B đã tạm dừng thực hiện cách đây gần 15 năm. Đến năm 2022, UBND tỉnh khởi động lại dự án và ban hành Quyết định số 3538/QĐ-UBND ngày 20/12/2022 về phê duyệt dự án Nâng cấp đường 25B để tiếp tục triển khai công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư dự án. Do đó, việc căn cứ khoản 1, Điều 254 Luật Đất đai năm 2024 để tiếp tục sử dụng Quyết định thu hồi đất đã được ban hành trước đây áp dụng cho giai đoạn hiện nay là không còn phù hợp và khó tạo sự đồng thuận của người dân có đất thu hồi thuộc dự án. Do đó, hiện nay UBND xã Long Thành đã có Báo cáo số 40/BC-UBND ngày 23/01/2026 về khó khăn khi thực hiện dự án 25B.

- Qua tham khảo Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 của HĐND tỉnh Đồng Nai quy định bảng giá đất lần đầu trên địa bàn tỉnh Đồng Nai năm 2026 cao hơn giá đất tại Quyết định số 86/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024. Vì vậy, Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể xã gặp khó khăn trong việc thẩm định giá đất cụ thể của các dự án trên. Ngoài ra, do tiến độ thực hiện các dự án vào thời điểm cuối năm 2025 và đầu năm 2026, thời điểm bảng giá đất lần đầu trên địa bàn tỉnh Đồng Nai năm 2026 có hiệu lực. Do đó, thời gian thực hiện lâu dẫn đến chậm trễ tiến độ được giao.

- Hộ dân đã tự buôn bán, chuyển nhượng đất giấy tay không thông qua cơ quan nhà nước xác nhận, biến động không được cập nhật vào phần mềm dữ liệu đất đai, dẫn đến không xác định được chủ sử dụng đất. Do đó, UBND xã Nhơn Trạch phải phối hợp các ngành, đi xác minh thực tế chủ sử dụng đất đối với 123 thửa chưa xác định được chủ sử dụng, dẫn đến công tác kiểm đếm còn chậm.

- Do số lô đất tái định cư còn lại trên địa bàn xã không còn đủ để bố trí cho các hộ dân bị thu hồi trong dự án. Ngày 22/01/2026, UBND xã Nhơn Trạch có Báo cáo số 79/BC-UBND kiến nghị UBND tỉnh xem xét, chấp thuận cho bố trí tại Khu tái định cư Phước An, xã Phước An (mới) đã được đầu tư hoàn thiện (trước đây thuộc địa bàn huyện Nhơn Trạch cũ).

3. Đánh giá

Qua kiểm tra hiện nay công tác bồi thường công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng dự án đường 25B vẫn còn đang thực hiện và chưa bàn giao xong cho chủ đầu tư theo tiến độ được giao là **trước ngày 30/11/2025**. Do đó ảnh hưởng đến việc đảm bảo thông xe kỹ thuật dự án **trước ngày 19/12/2025** (thời gia mà Chủ tịch UBND tỉnh giao) và nhiều khả năng **không bảo đảm hoàn thành dự án trước ngày 30/6/2026**.

II. 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) thuộc xã Long Phước và xã Phước An (Xây dựng đường 25C)

1. Tiến độ thực hiện

1.1 Phạm vi thuộc xã Long Phước: Diện tích thu hồi khoảng: 16,5ha, trong đó:

- Đất hộ gia đình, cá nhân: **15,42ha/104** trường hợp/**179** thửa đất;
- Đất công do UBND xã quản lý: **1,22ha/20** thửa đất.

*** Tiến độ**

- **Về công tác điều tra, khảo sát, kiểm đếm:** Đã kiểm đếm 104 trường hợp/154.225,1m²/179 thửa, đạt 100%.

- **Về công tác phối hợp trong việc xác nhận nguồn gốc:** đã kiểm điểm 102 trường hợp, đạt 98%.

- **Về phê duyệt phương án bồi thường:** phê duyệt Phương án bồi thường đối với 72 trường hợp/123.652,9m², đạt 79,9 %.

- **Về chi trả tiền bồi thường:** Trung tâm Phát triển quỹ đất chi nhánh Long Thành đã chi trả được 54 trường hợp/92.225,5m², đạt 59,7%.

- **Về công tác xét tái định cư:** đã xét tái định cư thống nhất thông qua tổng **51 trường hợp** (trong đó, đủ điều kiện giao đất ở có 20 trường hợp), đạt 49%.

- **Công tác bàn giao mặt bằng:** Đến ngày 30/01/2026, đã tiến hành bàn giao cho Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng tỉnh (Chủ đầu tư), Công ty Thành An (đơn vị thi công) với tổng diện tích 61.133,5 m² (27 trường hợp/87 thửa), đạt 36,72 %.

1.2 Phạm vi thuộc xã Phước An

a) Đối với đoạn 2,15km đã có bản đồ thu hồi đất: Diện tích thu hồi khoảng: 5,98ha (chiều dài khoảng: 2,15km), trong đó:

- Đất hộ gia đình, cá nhân: **4,43ha/139** trường hợp và **32** hồ sơ mồ mã;
- Đất công do UBND xã quản lý: **01 trường hợp**

- **Về phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư:** đã phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với 138 hộ, 01 đất công và 32 hộ có mồ mã với số tiền 131.119.800.165 đồng, diện tích thu hồi 59.884m², đạt 100%.

- **Kết quả công tác chi trả tiền bồi thường:** Đã chi 104/138 hộ, số tiền 105.768.895.000 đồng, diện tích 50.924,6m², đạt 85%. Còn lại 34 hộ chưa nhận tiền, với số tiền 25.350.905.165 đồng, diện tích 8.959,4m².

- **Kết quả bàn giao mặt bằng:** đến ngày 16/01/2026 đã tiến hành bàn giao với diện tích 50.924,6m² (đạt 85%).

- **Công tác giải quyết tái định cư:** 49 trường hợp đủ điều kiện; 89 trường hợp không đủ điều kiện, đã phối hợp Trung tâm Phát triển quỹ đất chi nhánh Nhơn Trạch mời hộ dân bốc thăm, nhận nền tái định cư 03 lần, kết quả: 33/49 trường hợp. Còn 16 hộ chưa bốc thăm do có đơn kiến nghị thêm suất tái định cư, giá bồi thường, vật kiến trúc...

b) Đối với đoạn 0,5km chưa bắt đầu thu hồi đất (vừa bàn giao bản đồ ngày 19/01/2026): Diện tích thu hồi khoảng: **4,97ha** (chiều dài khoảng 500m), trong đó:

- Đất hộ gia đình, cá nhân: **3,82ha/35 trường hợp**;

- Đất công do UBND xã quản lý: **1,15ha/01 trường hợp**.

- Ngày 17/11/2025, UBND tỉnh Đồng Nai ban hành Quyết định số 2741/QĐ-UBND về việc phê duyệt 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 Nhơn Trạch và huyện Long Thành (nay là xã Long Phước và xã Phước An). Ngày 19/01/2026, Trung tâm Phát triển quỹ đất chi nhánh Nhơn Trạch bàn giao bản đồ thu hồi đất đoạn 500m do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai thực hiện. Hiện nay, Trung tâm Phát triển quỹ đất chi nhánh Nhơn Trạch đang triển khai thực hiện các bước thu hồi đất theo quy định.

- **Công tác thực hiện trước:** Trung tâm Phát triển quỹ đất chi nhánh Nhơn Trạch phối hợp cùng các đơn vị vận động, kiểm đếm hiện trạng trước, kết quả đã thực hiện: **33/35 trường hợp**. Còn lại 02 hộ (01 hộ đã định cư nước ngoài, 01 hộ chưa phối hợp kiểm đếm hiện trạng do bận công việc) với diện tích khoảng 2.337,5m².

2. Khó khăn trong việc thực hiện

- Đối với nội dung xác định **năm tuổi, năm thu hoạch** đối với cây trồng, ngày 03/02/2026, Phòng Kinh tế xã Long Phước có làm việc với Trung tâm Phát triển quỹ đất chi nhánh Long Thành và các đơn vị có liên quan, qua làm việc không có cơ sở để xác định chính xác năm tuổi của cây và có đề nghị Trung tâm Phát triển quỹ đất chi nhánh Long Thành - đơn vị thực hiện công tác bồi thường tổng hợp báo cáo các Sở, ngành có liên quan hướng dẫn thực hiện.

- Trung tâm Phát triển quỹ đất chi nhánh Nhơn Trạch chưa lập phương án phê duyệt tài sản, vật kiến trúc đối với 32 trường hợp nằm trong 34 hộ chưa nhận tiền bồi thường, dẫn đến chậm trễ công tác bàn giao mặt bằng cho đơn vị thi công.

Trung tâm Phát triển quỹ đất chi nhánh Nhơn Trạch đang phối hợp đơn vị tư vấn định giá tài sản làm cơ sở áp giá lập phương án bồi thường, hỗ trợ theo quy định.

- 30 hồ sơ xác nhận trực tiếp sản xuất nông nghiệp đối với hộ dân ngoài địa phương xã Phước An, UBND xã đã thực hiện xác nhận theo mẫu số 4 theo Quyết định số 30/2025/QĐ-UBND⁽²⁾ và đã chuyển cho Trung tâm Phát triển quỹ đất chi nhánh Nhơn Trạch thực hiện các bước tiếp chi trả bồi thường.

- Việc xác định giá đất đang có vướng mắc, cụ thể như sau: Theo quy định, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai xác định vị trí các thửa đất bị thu hồi theo tiêu thức xác định vị trí được quy định tại Nghị quyết số 27/2025/NQ-HĐND quy định về tiêu chí xác định khu vực, vị trí đất trong bảng giá đất tỉnh Đồng Nai năm 2026 và Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ban hành quy định Bảng giá đất lần đầu trên địa bàn tỉnh Đồng Nai năm 2026. Tuy nhiên, đến nay Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai vẫn chưa thực hiện xác định vị trí đất dẫn đến địa phương xã Phước An gặp khó khăn trong công tác xác định giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường cho dự án đường 25C.

3. Đánh giá tiến độ

Qua kiểm tra, công tác bàn giao mặt bằng đến nay được bàn giao mới đạt khoảng **6,6/27ha** đạt 24,4%, mặt bằng bàn giao cho chủ đầu tư theo tiến độ được giao là **trước ngày 30/11/2025**. Do đó ảnh hưởng đến việc đảm bảo thông xe kỹ thuật dự án tuyến 25C đoạn từ Quốc lộ 51 đến Hương lộ 19 hoàn thành thông xe kỹ thuật **trước tháng 3/2026** của Chủ tịch UBND tỉnh và nhiều khả năng **không bảo đảm hoàn thành dự án trước ngày 30/6/2026**.

III. Đánh giá tình hình

1. Nhận xét:

Trên cơ sở báo cáo của các địa phương và kết quả làm việc, kiểm tra công vụ việc thực hiện nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng đường 25B, 25C; thể hiện các địa phương đã khẩn trương tổ chức thực hiện và ban hành nhiều văn bản chỉ đạo, đôn đốc phòng chuyên môn khẩn trương thực hiện theo kế hoạch. Tuy nhiên, đến thời điểm hiện tại, việc bồi thường hỗ trợ, tái định cư và bàn giao mặt bằng còn chưa đạt tiến độ đã đề ra, vì vậy việc thông xe kỹ thuật dự án trước tháng 3/2026 là không thể hoàn thành theo chỉ đạo của UBND tỉnh và nhiều khả năng không bảo đảm hoàn thành dự án trước ngày 30/6/2026.

2. Nguyên nhân

Qua kiểm tra nhận thấy việc bồi thường, giải phóng mặt bằng đường 25B, 25C hiện nay vẫn chưa hoàn thành, theo báo cáo của các đơn vị liên quan thì trong

² Quyết định số 30/2025/QĐ-UBND ngày 29/8/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai 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, cơ quan tài chính và cơ quan, đơn vị khác có liên quan trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

quá trình thực hiện phát sinh nhiều khó khăn, vướng mắc vì nhiều nguyên nhân cụ thể:

2.1. Về khách quan:

a) Hiện nay có nhiều thay đổi liên quan đến những quy định mới về đất đai từ trung ương đến địa phương, do đó đã làm ảnh hưởng đến việc xác định giá bồi thường của địa phương

b) Việc chuyển giao chính quyền 02 cấp, có nhiều quy định mới, thay đổi nhân sự mới nên việc nắm bắt địa bàn, hồ sơ, công việc thời gian đầu còn chậm. Đồng thời, các địa phương mới kế thừa lại hồ sơ, dự án của cấp huyện (trước sắp xếp), đặc biệt Dự án 25C đã tạm dừng thực hiện cách đây hơn 15 năm, nay tiếp tục khởi động triển khai công tác thu hồi đất⁽³⁾ nên việc thực hiện còn nhiều khó khăn dẫn đến chậm tiến độ.

c) Việc bàn giao mặt bằng còn gặp nhiều khó khăn, đặc biệt là nhiều hộ gia đình có mong muốn bàn giao mặt bằng sau dịp tết Nguyên đán để có không gian đón Tết cổ truyền của Dân tộc - Bính Ngọ 2026. Ngoài ra, trong thời gian tới sẽ diễn ra ngày bầu cử đại biểu Quốc hội khoá XVI và đại biểu HĐND các cấp nhiệm kỳ 2026 - 2031 dự kiến là **Chủ nhật, ngày 15/3/2026**. Do đó, đây là thời điểm nhạy cảm, khó khăn khi vận động người dân bàn giao mặt bằng.

2.2 Về chủ quan:

a) UBND tỉnh ban hành Quyết định số 48/2025/QĐ-UBND ngày 23/10/2025 về việc ban hành Quy định đơn giá bồi thường thiệt hại cây trồng khi Nhà nước thu hồi đất, tiếp đến ngày 27/11/2025, UBND tỉnh Đồng Nai ban hành tiếp tục Quyết định số 66/2025/QĐ-UBND về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 48/2025/QĐ-UBND. Theo đó, việc xác định năm tuổi cây trồng và áp giá bồi thường theo quy định gặp nhiều khó khăn, các địa phương, đơn vị đã phối hợp và thành lập các tổ giúp việc để xác minh năm tuổi của cây trồng để áp giá bồi thường. Do thời gian gấp rút và không có nhân sự chuyên môn nên việc thực hiện còn chậm.

b) Đội ngũ nhân sự mới sau sắp xếp mô hình chính quyền địa phương 02 cấp thiếu kinh nghiệm, chưa nắm bắt địa bàn, công tác phối hợp thời gian đầu còn chưa nhịp nhàng. Đặc biệt, là tình hình thiếu nhân sự có chuyên môn để thực hiện nhiệm vụ các dự án trọng điểm (UBND xã Long Thành chỉ có 02 công chức phụ trách lĩnh vực), hiện nay không đủ nhân sự trực tiếp thực hiện công tác thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư nên gặp rất nhiều khó khăn khi triển khai thực hiện.

c) Hiện nay, UBND các xã trong phạm vi Dự án 25B, 25C đều thuê tư vấn thẩm định giá đất là Công ty Cổ phần Thẩm định giá Sen Việt (*đơn vị có chuyên*

³ Công tác xác nhận nguồn gốc đất phát sinh các trường hợp như sau: Tài sản, vật kiến trúc xây dựng có thay đổi, phát sinh sau quyết định thu hồi đất của UBND huyện Long Thành (trước sắp xếp) và thông báo thu hồi đất của UBND tỉnh; Thay đổi đối tượng sử dụng đất do cắt thửa, chuyển nhượng, cho tặng, người đứng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, người sử dụng, mua bán giấy tay,... Diện tích thu hồi theo tài liệu bản đồ địa chính mới chênh lệch giảm so với quyết định thu hồi đất (bản đồ địa chính cũ) do chuyển nhượng, biến động phải cắt trừ phần diện tích

môn và uy tín trong ngành). Tuy nhiên, việc thẩm định gặp nhiều khó khăn do giá đất thay đổi từng giai đoạn (*đặc biệt là sau khi có chuyển bay thử nghiệm*). Do đó, việc thẩm định cần nhiều thời gian và UBND các xã không chủ động được thời gian dẫn đến chậm tiến độ thực hiện.

d) Công tác phối hợp, xử lý của các cơ quan đơn vị còn chưa đồng bộ, nhịp nhàng, thời gian đầu còn lúng túng dẫn đến chậm trễ khi thực hiện.

e) Công tác chỉ đạo, triển khai của UBND các xã và các đơn vị có liên quan chưa thật sự quyết liệt, có nơi còn chưa chủ động thực hiện mà chờ văn bản hướng dẫn mới thực hiện, đồng thời còn chưa có sự quan tâm chỉ đạo kịp thời của cấp ủy địa phương.

D. KIẾN NGHỊ XỬ LÝ

Để đẩy nhanh tiến độ và tháo gỡ các khó khăn vướng mắc của địa phương trong công tác bồi thường, hỗ trợ tái định cư và giải phóng mặt bằng tại dự án 25B, 25C, Đoàn kiểm tra báo cáo và kiến nghị UBND tỉnh xem xét, chỉ đạo một số nội dung như sau:

1. Đề nghị Chủ tịch UBND các xã: Long Thành, Nhơn Trạch, Long Phước, Phước An báo cáo thường xuyên cho Đảng ủy xã, để Đảng ủy kịp thời chỉ đạo cả hệ thống chính trị, mọi nguồn lực của địa phương cùng vào cuộc để thực hiện các dự án trọng điểm trên địa bàn mình, ngoài các chính sách hỗ trợ, bồi thường của Nhà nước cần có các biện pháp khác, quyết sách khác của địa phương để vận động người dân (*đặc biệt là tuyên truyền các tấm gương tiên phong, đi đầu, có ảnh hưởng tích cực trong công tác vận động bàn giao mặt bằng của người dân*); khẩn trương tổ chức vận động người dân, đặc biệt cần huy động nhân sự của hệ thống chính trị vào cuộc (*hỗ trợ, biệt phái nhân sự giữa Đảng và chính quyền*) trong việc bàn giao mặt bằng, hoàn thành chậm nhất là trước ngày **10/03/2026**.

2. Giao Sở Nội vụ

a) Trên cơ sở báo cáo của các cơ quan, đơn vị, kịp thời tham mưu, đề xuất trình UBND tỉnh phương án bổ sung nhân sự để hỗ trợ các địa phương thực hiện các dự án trọng điểm, đặc biệt ưu tiên lựa chọn người có kinh nghiệm, có năng lực và chuyên môn trong công tác bồi thường, hỗ trợ tái định cư và giải phóng mặt bằng.

b) Tham mưu phát động phong trào thi đua có liên quan đến chiến dịch bàn giao mặt bằng nhân dịp 96 năm thành lập Đảng Cộng sản Việt Nam, đồng thời tham mưu xử lý trách nhiệm công vụ đối với các trường hợp né tránh, đùn đẩy, lơ là trách nhiệm khi thực hiện nhiệm vụ, đánh giá công vụ đối với các cơ quan, đơn vị, địa phương không đảm bảo tiến độ được giao.

3. Giao Sở Nông nghiệp và Môi trường chủ trì, phối hợp với các cơ quan có liên quan tham mưu, đề xuất UBND tỉnh xử lý các kiến nghị của các địa phương (*bãi bỏ, thu hồi các Quyết định thu hồi đất của các huyện (trước sắp xếp) có liên*

quan – nếu có, bố trí tái định cư cho người dân ở địa bàn xã khác khi nguồn tái định cư ở địa phương không đáp ứng được nhu cầu); phối hợp với các chuyên gia, các trường lâm nghiệp về xác định tuổi của cây trồng làm căn cứ bồi thường, hỗ trợ chính xác cho người dân; xem xét, đề xuất các doanh nghiệp khác có năng lực, kinh nghiệm trong xác định giá đất cho các địa phương để chủ động trong việc thẩm định giá đất.

4. Giao Công an tỉnh đạo Công an các xã, phường có dự án đầu tư trọng điểm trên địa bàn tỉnh khẩn trương phối hợp, thực hiện xác nhận kịp thời, đầy đủ thông tin các biểu mẫu để làm căn cứ áp giá hỗ trợ theo quy định. Thời gian hoàn thành: Sau 5 ngày kể từ ngày nhận được đề nghị xác nhận thông tin của các cơ quan liên quan.

5. Giao Sở Tài chính nghiên cứu, hướng dẫn hoặc tổ chức các lớp đào tạo, bồi dưỡng có liên quan đến việc thẩm định giá đối với các danh mục tài sản gắn liền mà không có trong quy định hiện hành. Thời gian hoàn thành trong quý I/2026.

6. Giao Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh, Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng tỉnh tiếp tục theo dõi, đôn đốc, tổng hợp kết quả thực hiện định kỳ sáng thứ 6 hằng tuần báo cáo cho UBND tỉnh (đồng gửi Sở Nông nghiệp và Môi trường, Sở Nội vụ) để kịp thời chỉ đạo, xử lý kiến nghị của địa phương theo thẩm quyền.

7. Giao UBND các xã, Sở Nông nghiệp và Môi trường, Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh, Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng tỉnh và các đơn vị có liên quan:

a) Khẩn trương rà soát Đề án vị trí việc làm của đơn vị, biên chế, nhân sự có chuyên môn, nghiệp vụ để điều tiết, tăng cường nhân sự phụ trách công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng cho các địa phương. Trường hợp cần thiết, báo cáo cấp ủy cùng cấp đề xem xét điều động, biệt phái, tăng cường cán bộ, công chức, viên chức khối Đảng, đoàn thể sang khối Nhà nước để thực hiện nhiệm vụ chính trị theo chỉ đạo của Tỉnh ủy, UBND tỉnh, đảm bảo hoàn thành mục tiêu, nhiệm vụ giải phóng mặt bằng, hỗ trợ tái định cư.

b) Sau khi rà soát, báo cáo, trường hợp vẫn chưa đảm bảo nhân sự phụ trách công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng, hỗ trợ tái định cư, các địa phương kịp thời báo cáo Sở Nội vụ để tham mưu cấp có thẩm quyền xem xét, quyết định bổ sung (nếu có) trong tổng chỉ tiêu biên chế của tỉnh được Trung ương giao.

c) Căn cứ theo Văn bản số 1757/UBND-KTNS ngày 02/02/2026 của UBND tỉnh để thực hiện trình tự, công tác trình tự, công tác phối hợp về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai. Đồng thời, yêu cầu các cơ quan, đơn vị, địa phương khi báo cáo tiến độ cần tập trung **báo cáo theo các bước được nêu tại Văn bản số 1757/UBND-KTNS**. Trường hợp đặc biệt khi thực hiện đúng trình tự này mà không đảm bảo tiến độ thì đề nghị các địa phương, đơn vị báo cáo rõ để cấp có thẩm quyền xem xét,

quyết định rút gọn; đặc biệt cần ưu tiên trong việc vận động người dân và bàn giao mặt bằng cho đơn vị thi công ở các vị trí kiến nghị của Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng tỉnh.

8. Giao Sở Công Thương chỉ đạo Điện lực Nhơn Trạch khảo sát, di dời hạ tầng điện ra ngoài phạm vi ranh của dự án, công việc hoàn thành **trước ngày 10/03/2026**.

9. Yêu cầu các cơ quan, đơn vị, địa phương thực hiện nghiêm chỉ đạo của UBND tỉnh, đề cao trách nhiệm khi thực hiện (từ lãnh đạo đến chuyên viên), đề xuất các biện pháp hay, cách làm mới, xử lý nhanh, đảm bảo thời gian hoàn thành tiến độ theo đúng các Văn bản chỉ đạo của UBND tỉnh.

Sở Nội vụ dự thảo Văn bản *(đính kèm)* kính báo cáo Chủ tịch UBND tỉnh xem xét, quyết định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Giám đốc, các PGĐ Sở Nội vụ;
- Thành viên Đoàn Kiểm tra;
- Lưu: VT, CCVC. AV

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Đặng Thanh Hoàng