

**UBND XÃ BÌNH KHÁNH
BAN QLDA ĐẦU TƯ XÂY DỰNG**

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

Số: 39 /BQLDA

Bình Khánh, ngày 26 tháng 5 năm 2026

V/v hỗ trợ có ý kiến về các nội
dung liên quan đến chi phí bồi thường
giải phóng mặt bằng phục vụ dự án và
phương án tái định cư thuộc Dự án
Đầu tư xây dựng cầu Cần Giờ

Kính gửi: Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình
giao thông Thành phố.

Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng xã Bình Khánh nhận được Công văn
số 4306/BQLDAGT-DA6 ngày 20 tháng 5 năm 2026 của Ban Quản lý dự án đầu
tư xây dựng các công trình giao thông Thành phố về việc hỗ trợ xem xét có ý
kiến về các nội dung liên quan đến chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng phục
vụ dự án và phương án tái định cư thuộc Dự án Đầu tư xây dựng cầu Cần Giờ.

Trên cơ sở dữ liệu hồ sơ do Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng các công
trình giao thông Thành phố cung cấp, Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng xã
Bình Khánh có ý kiến như sau:

**1. Về diện tích giải tỏa dự kiến bị ảnh hưởng của dự án theo bản vẽ
ranh dự án được Ủy ban nhân dân Thành phố chấp thuận tại văn bản số
3137/UBND-DA ngày 17 tháng 4 năm 2026:**

Hiện nay, Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình giao thông
Thành phố chưa thực hiện cắm ranh giải tỏa dự án và bàn giao ngoài thực địa để
Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng xã Bình Khánh tổ chức thực hiện công tác
điều tra kiểm kê, đo đạc xác định diện tích bồi thường giải phóng mặt bằng của
dự án. Tuy nhiên, theo hồ sơ thiết kế ranh dự án Xây dựng cầu Cần Giờ được
Ủy ban nhân dân Thành phố chấp thuận tại văn bản số 3137/UBND-DA ngày 17
tháng 4 năm 2026; trên cơ sở đó, Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng xã Bình
Khánh thực hiện thực hiện áp ranh dự án trên nền bản đồ số của xã Bình Khánh,
đồng thời sử dụng phần mềm Google Earth để xác định các thông tin liên quan
đến việc thu hồi đất, nhà cửa, vật kiến trúc của các hộ gia đình, cá nhân bị ảnh
hưởng, do đó chưa có cơ sở xác định chính xác các trường hợp bị ảnh hưởng
trong ranh dự án; với số liệu xác định sơ bộ, dự kiến như sau:

- Tổng diện tích đất dự kiến thu hồi thực hiện dự án (trên địa bàn xã
Bình Khánh): 149.874,0m², trong đó:

+ Đất ở dự kiến: 497,00m².

+ Đất trồng cây lâu năm dự kiến: 75.825,0m².

+ Đất nông nghiệp trồng cây hàng năm (bao gồm đất trồng lúa và đất trồng cây hàng năm khác) dự kiến: 15.462,0m².

+ Đất nông nghiệp nuôi trồng thủy sản dự kiến: 49.635,0m².

+ Đất sông ngòi, kênh, rạch, giao thông dự kiến: 8.455,0m².

- Tổng số trường hợp dự kiến bị ảnh hưởng: 145 trường hợp, trong đó:

+ Số trường hợp dự kiến bị giải tỏa một phần: 122 trường hợp.

+ Số trường hợp dự kiến bị giải tỏa toàn bộ: 23 trường hợp.

Để có cơ sở xác định chính xác các trường hợp bị ảnh hưởng, Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình giao thông Thành phố phải phối hợp với Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai số 20 hỗ trợ cung cấp thông tin chủ sử dụng đất và diện tích các hộ dân ảnh hưởng, đồng thời hỗ trợ xác định ranh ngoài thực tế để Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng xã Bình Khánh tổ chức kiểm kê, đo đạc xác định cụ thể các trường hợp nhà, đất, công trình bị ảnh hưởng.

2. Thông tin về giá đất phục vụ công tác bồi thường đối với khu vực thuộc phạm vi dự án trên địa bàn xã Bình Khánh:

2.1. Về giá đất và hệ số điều chỉnh giá đất:

Căn cứ Khoản 6, Điều 3 Nghị quyết 254/2025/QH15 thì giá đất tính tiền bồi thường về đất được tính theo giá đất trong bảng giá đất. Đồng thời, căn cứ Khoản 5, Điều 7 Nghị quyết 254/2025/QH15 thì cơ quan, người có thẩm quyền phải ban hành đầy đủ căn cứ để tính tiền tiền bồi thường về đất chậm nhất đến ngày 01 tháng 7 năm 2026, hiện nay dự án chưa có hệ số điều chỉnh giá đất thì việc tính tiền bồi thường về đất thực hiện theo quy định Luật đất đai 2024. Do đó, nội dung này, đề nghị Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình giao thông Thành phố tham khảo và làm việc với đơn vị tư vấn được ký hợp đồng để lập báo cáo nghiên cứu khả thi, rà soát và xác định lại đơn giá đất này cho phù hợp với thực tế và đảm bảo pháp lý.

Tuy nhiên, việc lập dự toán tạm tính chi phí bồi thường, hỗ trợ của dự án, Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng xã Bình Khánh phối hợp với Phòng Kinh tế xã Bình Khánh khảo sát giá chuyển nhượng thực tế trên thị trường để làm cơ sở xác định giá đất. Theo ranh dự án được Ủy ban nhân dân Thành phố chấp thuận, xác định đơn giá dự kiến bồi thường của từng loại loại đất, vị trí cụ thể như sau:

- Đất ở - vị trí 3 (Đoạn Dơi Mỹ Khánh đến Tắc Sông Chà) đơn giá dự kiến: 7.524.000 đồng/m².

- Đất nông nghiệp trồng cây lâu năm vị trí 3 (Đoạn Dơi Mỹ Khánh đến Tắc Sông Chà): đơn giá dự kiến: 3.053.572 đồng/m².

- Đất nông nghiệp nuôi trồng thủy sản vị trí 3 (Đoạn Dơi Mỹ Khánh đến Tắc Sông Chà) đơn giá dự kiến: 2.658.215 đồng/m².

- Đất nông nghiệp trồng cây lâu năm vị trí 3 (Đoạn Tắc Sông Chà đến cắt ngang đường cao tốc Bến Lức - Long Thành) đơn giá dự kiến: 5.785.714 đồng/m².

- Đất nông nghiệp trồng cây hàng năm (bao gồm đất trồng lúa và đất trồng cây hàng năm khác) vị trí 3 (Đoạn Tắc Sông Chà đến cắt ngang đường cao tốc Bến Lức - Long Thành) đơn giá dự kiến: 5.207.143 đồng/m².

- Đất nông nghiệp nuôi trồng thủy sản vị trí 3 (Đoạn Tắc Sông Chà đến cắt ngang đường cao tốc Bến Lức - Long Thành) đơn giá dự kiến: 5.207.143 đồng/m².

*** Lưu ý:** Đơn giá này chỉ mang tính chất tham khảo, đơn giá bồi thường về đất sẽ được xác định tại thời điểm thu hồi đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2024 và Nghị quyết 254/2025/QH15 ngày 11 tháng 12 năm 2025 của Quốc Hội.

2.2. Về giá bồi thường tài sản, vật kiến trúc, cây trồng...

- Về giá bồi thường tài sản, vật kiến trúc: Theo Quyết định số 66/2024/QĐ-UBND ngày 24 tháng 9 năm 2024 của Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Bảng giá nhà ở, công trình, vật kiến trúc xây dựng mới phần xây dựng công trình trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh và Công văn số 2836/SXD-KTVLXD ngày 23 tháng 01 năm 2026 của Sở Xây dựng về việc hướng dẫn điều chỉnh, quy đổi về thời điểm, địa điểm tính toán đối với Bảng giá nhà ở, công trình, vật kiến trúc xây dựng mới trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh (trước sáp nhập).

- Về giá bồi thường cây trồng: Theo Quyết định số 78/2024/QĐ-UBND ngày 17 tháng 10 năm 2024 của Ủy ban nhân dân Thành phố về ban hành đơn giá bồi thường cây trồng trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh).

(Đính kèm Bảng dự toán tạm tính chi phí bồi thường, hỗ trợ)

Ghi chú: Hiện nay, dự án chưa tổ chức thực hiện công tác bồi thường giải phóng mặt bằng, do đó diện tích ảnh hưởng, số trường hợp ảnh hưởng, đơn giá bồi thường, hỗ trợ và các thông tin liên quan được khái toán theo hồ sơ hiện có và theo các quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư hiện hành. Do đó, khi triển khai công tác bồi thường giải phóng mặt bằng (đã đảm bảo đầy đủ hồ sơ pháp lý) sẽ xác định cụ thể số hộ, diện tích ảnh hưởng, pháp lý sử dụng đất của từng trường hợp bị ảnh hưởng trong dự án và đơn giá sẽ xác định tại thời điểm thu hồi đất.

3. Phương án tái định cư dự kiến bố trí cho dự án:

Từ cơ sở được nêu tại mục 1, qua kiểm tra, rà soát sơ bộ từ hồ sơ ranh thiết kế dự án thì dự kiến có khoảng 23 trường hợp bị giải tỏa toàn bộ thực hiện bố trí nền tái định cư.

Được biết, hiện nay Trung tâm Quản lý nhà và Giám định xây dựng (Trực thuộc Sở Xây dựng Thành phố) đang quản lý các quỹ nền đất tại Khu dân cư Bà Xán, xã Bình Khánh do trước đây nhận bàn giao từ Ủy ban nhân dân

huyện Cần Giờ (trước sáp nhập) với số nền hiện chưa bố trí khoảng 77 nền đất và dự kiến bố trí tái định cư đối với dự án này là 23 nền trong Khu dân cư Bà Xán, xã Bình Khánh.

4. Về khó khăn, vướng mắc:

Hiện nay, Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình giao thông Thành phố chưa hoàn chỉnh hồ sơ pháp lý và bản giao ranh, mốc giải tỏa ngoài thực địa; đây là nội dung khó khăn để Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng xã Bình Khánh xác định chính xác các trường hợp bị ảnh hưởng trong ranh dự án. Vì vậy, Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng xã Bình Khánh chưa thể triển khai thực hiện các bước tiếp theo theo quy định.

5. Đề xuất, kiến nghị:

Để đảm bảo tiến độ thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư các dự án, Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng xã Bình Khánh đề nghị Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình giao thông Thành phố cung cấp những nội dung sau:

- Bản đồ hiện trạng vị trí xác định phạm vi ranh dự án đã được cơ quan thẩm quyền phê duyệt (kèm các file bản đồ).
- Danh sách người có đất thu hồi bị ảnh hưởng trong dự án và diện tích dự kiến ảnh hưởng của người có đất thu hồi (trích lục thửa đất hoặc trích đo thửa đất của từng người có đất thu hồi).
- Bản giao ranh mốc ngoài thực địa (kèm bản vẽ sơ đồ cột ranh mốc) cho Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng xã Bình Khánh theo phạm vi ranh dự án đã được cơ quan có thẩm quyền thẩm tra phê duyệt.
- Phương án tổng thể đền bù, giải phóng mặt bằng, tái định cư (theo báo cáo nghiên cứu khả thi dự án).
- Xác định quỹ nền dự kiến bố trí tái định cư đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân thu hồi toàn bộ nhà ở, đất ở.

Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng xã Bình Khánh cung cấp thông tin đến Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình giao thông Thành phố được biết./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Ủy ban nhân dân xã Bình Khánh;
- Phòng Kinh tế;
- Ban Giám đốc;
- Phòng Bồi thường, PTQĐ và HC-TH;
- Lưu: VT.



GIÁM ĐỐC

Võ Anh Kiệt