

PHƯƠNG ÁN

Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án: Xây dựng đường giao thông phía Tây Quốc lộ 13 kết nối Chơn Thành - Hoa Lư đoạn qua xã Minh Đức, tỉnh Đồng Nai (Đợt 1)
(Kèm theo Quyết định số: 813 /QĐ-UBND ngày 07 /11/2025 của UBND xã Minh Đức)

**PHẦN I
CĂN CỨ PHÁP LÝ LẬP PHƯƠNG ÁN**

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

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, Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15;

Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2024 của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ và 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 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai;

Nghị định 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;

Quyết định số 2292/QĐ-UBND ngày 30/10/2019 của UBND tỉnh Bình Phước (cũ) về việc phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án: Xây dựng đường giao thông phía Tây Quốc lộ 13 kết nối Chơn Thành – Hoa Lư;

Quyết định số 387/QĐ-UBND ngày 08/02/2021 của UBND tỉnh Bình Phước (cũ) về việc phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi điều chỉnh, bổ sung đầu tư xây dựng công trình: Xây dựng đường giao thông phía Tây Quốc lộ 13 kết nối Chơn Thành - Hoa Lư;

Quyết định số 1631/QĐ-UBND ngày 07/9/2022 của UBND tỉnh Bình Phước (cũ) về việc phê duyệt điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng: Xây dựng đường giao thông phía Tây Quốc lộ 13 kết nối Chơn Thành - Hoa Lư;

Quyết định số 1778/QĐ-UBND ngày 21/11/2024 của UBND tỉnh Bình Phước (cũ) phê duyệt dự án (điều chỉnh): Xây dựng đường giao thông phía Tây QL13 kết nối Chơn Thành - Hoa Lư;

Quyết định số 412/QĐ-UBND ngày 09/3/2022 của UBND tỉnh Bình Phước (cũ) về việc phê duyệt Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước;

Quyết định số 1305/QĐ-UBND ngày 23/6/2025 của UBND tỉnh Bình Phước (cũ) về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 của huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước;

Quyết định số 307/QĐ-UBND ngày 19/02/2025 của UBND tỉnh Bình Phước (cũ) về việc phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất năm 2025 của huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước;

Quyết định số 1452/QĐ-UBND ngày 27/6/2025 của UBND tỉnh Bình Phước (cũ) về việc phê duyệt Điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất năm 2025 của huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước;

Quyết định số 42/2025/QĐ-UBND ngày 02/10/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai 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;

Quyết định số 18/2020/QĐ-UBND ngày 12/8/2020 của UBND tỉnh Bình Phước (cũ) ban hành quy định Bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Bình Phước giai đoạn từ năm 2020 đến năm 2024;

Quyết định số 52/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND tỉnh Bình Phước (cũ) về sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Bình Phước giai đoạn từ năm 2020 đến năm 2024 ban hành kèm theo Quyết định số 18/2020/QĐ-UBND ngày 12/8/2020 của UBND tỉnh Bình Phước;

Quyết định số 44/2024/QĐ-UBND ngày 29/11/2024 của UBND tỉnh Bình Phước (cũ) quy định đơn giá bồi thường thiệt hại thực tế về nhà, nhà ở, công trình xây dựng để làm căn cứ tính bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Bình Phước;

Quyết định số 02/2025/QĐ-UBND ngày 23/01/2025 của UBND tỉnh Bình Phước (cũ) ban hành Quy định đơn giá bồi thường thiệt hại về cây trồng, vật nuôi khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Bình Phước;

Quyết định số 08/2025/QĐ-UBND ngày 10/02/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai quy định mức chi đảm bảo cho việc tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

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;

Công văn số 4053/UBND-KTNS ngày 27/8/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc áp dụng các quy định về đơn giá bồi thường thiệt hại nhà, công trình xây dựng và giá bồi thường tài sản vật kiến trúc của 02 tỉnh Đồng Nai (cũ) và Bình Phước (cũ);

Thông báo số 325/TB-UBND ngày 27/10/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai kết luận của đồng chí Hồ Văn Hà-Phó Chủ tịch UBND tỉnh về xử lý vướng mắc bồi thường cây trồng khi thực hiện các dự án trên địa bàn tỉnh;

Quyết định số 842/QĐ-UBND ngày 03/6/2025 của UBND huyện Hớn Quản (cũ) về việc phê duyệt giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường cho các hộ gia đình, cá nhân thuộc xã Tân Hiệp và xã An Phú khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án: Xây dựng đường giao thông phía Tây Quốc lộ 13 kết nối Chơn Thành - Hoa Lư (đoạn qua huyện Hớn Quản);

Kế hoạch số 271/KH-UBND ngày 11/10/2023 của UBND huyện Hớn Quản (cũ) Thu hồi đất, điều tra, đo đạc, kiểm đếm để thực hiện dự án: Xây dựng đường giao thông phía Tây Quốc lộ 13 kết nối Chơn Thành - Hoa Lư (đoạn qua huyện Hớn Quản);

Thông báo số 102/TB-UBND ngày 15/5/2024 của UBND huyện Hớn Quản (cũ) Thông báo thu hồi đất để thực hiện dự án: Xây dựng đường giao thông phía Tây Quốc lộ 13 kết nối Chơn Thành - Hoa Lư đoạn qua xã An Phú, huyện Hớn Quản.

PHẦN II TÓM TẮT DỰ ÁN ĐẦU TƯ

I. Tên dự án: Xây dựng đường giao thông phía Tây Quốc lộ 13 kết nối Chơn Thành - Hoa Lư.

II. Chủ đầu tư: Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng tỉnh Đồng Nai.

III. Đơn vị thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng: Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Hớn Quản.

IV. Quy mô dự án đầu tư:

1. Vị trí: Dự án xây dựng đường giao thông phía Tây Quốc lộ 13 kết nối Chơn Thành - Hoa Lư đi qua địa bàn phường Minh Hưng, xã Tân Khai, xã Minh Đức, xã Lộc Thành và xã Lộc Tấn, tỉnh Đồng Nai.

2. Mục đích dự án: Góp phần hoàn thiện kết cấu hạ tầng giao thông, tạo liên kết vùng, thu hút đầu tư, thúc đẩy kinh tế - xã hội của tỉnh phát triển.

PHẦN III NỘI DUNG PHƯƠNG ÁN BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ

Căn cứ số liệu về đo đạc, kiểm đếm và các quy định hiện hành. Phương án bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án: Xây dựng đường giao thông phía Tây Quốc lộ 13 kết nối Chơn Thành - Hoa Lư đoạn qua xã Minh Đức, tỉnh Đồng Nai, cụ thể như sau:

I. Tổng số hộ gia đình, cá nhân có đất thu hồi: Có 15 hộ gia đình, cá nhân có đất thu hồi, gồm 20 thửa đất thu hồi.

(Chi tiết theo Bảng tổng hợp kèm theo)

II. Diện tích, địa chỉ, loại đất, nguồn gốc đất bị thu hồi; số lượng, khối lượng tài sản bị thiệt hại

1. Tổng diện tích đất thu hồi: 31.074,7m².

2. Địa chỉ đất thu hồi: Xã Minh Đức, tỉnh Đồng Nai (thuộc xã An Phú, huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước (cũ)).

3. Loại đất: Đất trồng cây lâu năm (CLN).

4. Tài sản gắn liền với đất bị thiệt hại:

- Cây trồng: Cao su, điều, mít và xà cừ.
- Nhà ở, công trình xây dựng: Không có.

5. Nguồn gốc sử dụng đất: Thuộc quỹ đất nông nghiệp tách khỏi lâm phần sau quy hoạch 3 loại rừng giao về địa phương quản lý. Có 06 thửa đất của 03 cá nhân được cấp (Giấy chứng nhận quyền sử dụng) GCNQSD đất; 14 thửa đất của 12 hộ gia đình, cá nhân chưa được cấp GCNQSD đất và đang sử dụng đất ổn định, không tranh chấp, đủ điều kiện cấp GCNQSD đất theo Luật Đất đai 2024 và các văn bản hướng dẫn kèm theo.

III. Chính sách, căn cứ tính toán bồi thường, hỗ trợ

1. Bồi thường về đất: 1.347.480.000 đồng.

1.1. Chính sách bồi thường:

- Các cá nhân có GCNQSD đất được bồi thường theo quy định tại điểm a, Khoản 2, Điều 95 Luật Đất đai năm 2024.

- Các hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất nông nghiệp tách khỏi lâm phần sau quy hoạch 3 loại rừng giao về địa phương quản lý sẽ được xem xét cấp GCNQSD đất theo khoản 2, Điều 181 và điểm c, khoản 2, Điều 139 Luật Đất đai năm 2024 và khoản 2, Điều 26 Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 của Chính phủ. Các hộ gia đình, cá nhân chưa được cấp GCNQSD đất được UBND xã Minh Đức xác nhận đang sử dụng đất ổn định, không tranh chấp nên đủ điều kiện được cấp GCNQSD đất theo quy định do đó đủ điều kiện được bồi thường về đất.

1.2. Đơn giá bồi thường:

- Áp dụng Quyết định số 842/QĐ-UBND ngày 03/6/2025 của UBND huyện Hớn Quản về việc phê duyệt giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường cho các hộ gia đình, cá nhân thuộc xã Tân Hiệp và xã An Phú khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án: Xây dựng đường giao thông phía Tây Quốc lộ 13 kết nối Chơn Thành - Hoa Lư (đoạn qua huyện Hớn Quản). Đơn giá đất như sau:

STT	Hạng mục	Giá đất cụ thể (đồng/m ²)
1	Giá đất trồng cây lâu năm Khu vực 2 - Vị trí 1; Tiếp giáp đường ĐT 754C (đường Quốc lộ 14C); đoạn từ ngã tư Tiến Toán (thửa đất số 389, tờ bản đồ số 3) đến Cầu Cần Lê 2 cũ (thửa đất số 21, tờ bản đồ số 3) - Phạm vi 1.	90.000
2	Giá đất trồng cây lâu năm Khu vực 2 - Vị trí 2; Tiếp giáp đường ranh giữa xã An Phú (cũ) và Minh Tâm (cũ) (đoạn từ ngã ba đường nhựa liên xã (Lô 3/92, Nông trường Xa Cam) đến cầu Cần Lê 1 - Phạm vi 1.	60.000
3	Giá đất trồng cây lâu năm Khu vực 2 - vị trí 3 - Phạm vi 1.	50.000
4	Giá đất trồng cây lâu năm khu vực 2 - vị trí 4	40.000

- Vị trí, phạm vi đất thu hồi căn cứ Công văn số 21/CN.VPĐKĐĐ ngày 10/02/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hớn Quản (cũ).

2. Bồi thường về cây trồng: 675.400.920 đồng.

2.1. Chính sách bồi thường:

Thực hiện theo Điều 103 Luật Đất đai năm 2024. Theo đó, cây trồng trên đất bị thiệt hại khi thu hồi đất sẽ được bồi thường.

2.2. Đơn giá bồi thường

Áp dụng Quyết định số 02/2025/QĐ-UBND ngày 23/01/2025 của UBND tỉnh Bình Phước (cũ) Ban hành quy định đơn giá bồi thường thiệt hại về cây trồng, vật nuôi khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Bình Phước.

3. Hỗ trợ ổn định đời sống: 38.880.000 đồng.

3.1. Chính sách hỗ trợ:

Thực hiện theo điểm a, khoản 1, Điều 108 Luật Đất đai năm 2024; Điều 19 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2024 của Chính phủ; Điều 10 Quyết định số 42/2025/QĐ-UBND ngày 02/10/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai. Theo đó, hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất nông nghiệp khi thu hồi đất sẽ được hỗ trợ ổn định đời sống. Mức hỗ trợ cho một nhân khẩu được tính bằng tiền tương đương 30 kg gạo trong 01 tháng theo thời giá trung bình tại thời điểm hỗ trợ của địa phương. Số tháng được hỗ trợ căn cứ vào tỷ lệ diện tích đất thu hồi so với diện tích đất đang sử dụng.

3.2. Mức hỗ trợ:

Giá gạo để áp dụng hỗ trợ là giá gạo tẻ bình quân do Sở Tài chính công bố là 18.000 đồng/kg.

4. Hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm: 1.922.658.000 đồng.

4.1. Chính sách hỗ trợ:

Thực hiện theo khoản 1, Điều 109 Luật Đất đai năm 2024; Điều 22 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2024 của Chính phủ; Điều 13 Quyết định số 42/2025/QĐ-UBND ngày 02/10/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai. Theo đó, các hộ gia đình, cá nhân được UBND xã xác nhận là hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất nông nghiệp mà tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư có thu nhập từ sản xuất nông nghiệp trên đất đó đồng thời không thuộc các đối tượng quy định tại các khoản a, b, c, d, Điều 22 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2024 của Chính phủ thì được hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm.

4.2. Mức hỗ trợ:

Áp dụng Điều 13 Quyết định số 42/2025/QĐ-UBND ngày 02/10/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai. Cụ thể: Mức hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm cho hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp thuộc dự án bằng 1,5 lần giá đất nông nghiệp cùng loại trong bảng giá đất hiện hành của UBND tỉnh đối với diện tích đất nông nghiệp bị thu hồi; diện tích hỗ trợ không vượt quá hạn mức giao đất nông nghiệp tại địa phương.

5. Khen thưởng: 142.000.000 đồng.

5.1. Chính sách khen thưởng:

Thực hiện theo khoản 7, Điều 111 Luật Đất đai năm 2024. Theo đó, có cơ chế thưởng đối với hộ gia đình, cá nhân có đất thu hồi bàn giao mặt bằng trước thời hạn theo quy định của UBND tỉnh.

5.2. Mức khen thưởng:

Áp dụng khoản 4, Điều 15 Quyết định số 42/2025/QĐ-UBND ngày 02/10/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai.

6. Chi phí thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư: 144.424.662 đồng.

Áp dụng khoản 1, Điều 3 Quyết định số 08/2025/QĐ-UBND ngày 10/02/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai quy định mức chi đảm bảo cho việc tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai. Chi phí thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư là 3,5% trên tổng kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

7. Tái định cư:

Trong phương án này, không có hộ gia đình, cá nhân nào đủ điều kiện bố trí tái định cư.

8. Tổng số tiền bồi thường, hỗ trợ: 4.270.843.582 đồng (Bốn tỷ, hai trăm bảy mươi triệu, tám trăm bốn mươi ba ngàn, năm trăm tám mươi hai đồng). Trong đó:

- Bồi thường về đất: 1.347.480.000 đồng (1)
- Bồi thường về cây trồng: 675.400.920 đồng (2)
- Hỗ trợ ổn định đời sống: 38.880.000 đồng (3)
- Hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm: 1.922.658.000 đồng (4)
- Khen thưởng: 142.000.000 đồng (5)
- Chi phí thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư: $3,5\% \times ((1) + (2) + (3) + (4) + (5))$: 144.424.662 đồng.

9. Phương án chi tiết bồi thường, hỗ trợ, tái định cư:

Đính kèm Phương án chi tiết bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với từng hộ gia đình, cá nhân có đất thu hồi.

10. Số tiền bồi thường, hỗ trợ cụ thể:

Đính kèm bảng tổng hợp chi phí bồi thường, hỗ trợ tái định cư cho 15 hộ gia đình, cá nhân có đất thu hồi.

11. Nguồn vốn: Từ nguồn Ngân sách tỉnh.

Trên đây là Phương án bồi thường, hỗ trợ cho 15 hộ gia đình, cá nhân để thực hiện dự án: Xây dựng đường giao thông phía Tây Quốc lộ 13 kết nối Chơn Thành - Hoa Lư đoạn qua xã Minh Đức, tỉnh Đồng Nai (đợt 1).