

PHƯƠNG ÁN

**Bồi thường, hỗ trợ, tái định khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án:
Xây dựng đường giao thông phía Tây Quốc lộ 13 kết nối Chợ Thành -
Hoa Lư đoạn qua xã Minh Đức, thành phố Đồng Nai (Đợt 2)**
(Kèm theo Quyết định số: 589/QĐ-UBND ngày 29/5/2026 của UBND xã Minh Đức)

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

Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16/6/2025;

Luật Đất đai 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 quyết số 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 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;

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 định số 50/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11 tháng 12 năm 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 về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

Nghị quyết số 27/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 của HĐND tỉnh Đồng Nai Quy định về tiêu chí xác định khu vực, vị trí đất trong Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 của HĐND tỉnh Đồng Nai ban hành Quy định Bảng giá đất lần đầu trên địa bàn tỉnh Đồng Nai năm 2026;

Quyết định số 03/QĐ-UBND ngày 11/5/2026 của UBND thành phố Đồng Nai Quy định hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn thành phố Đồng Nai năm 2026;

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 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;

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 48/2025/QĐ-UBND ngày 23/10/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai ban hành Quy định đơn giá bồi thường thiệt hại về cây trồng khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

Quyết định số 66/2025/QĐ-UBND ngày 27/11/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai Sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 48/2025/QĐ-UBND ngày 23 tháng 10 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai ban hành Quy định đơn giá bồi thường thiệt hại về cây trồng khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

Quyết định số 779/QĐ-UBND ngày 27/02/2026 của UBND tỉnh Đồng Nai Phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Đồng Nai thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

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;

Kế hoạch số 126/KH-UBND ngày 08/5/2025 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 địa bàn xã Minh Đức, huyện Hớn Quản);

Thông báo số 73/TB-UBND ngày 29/4/2026 của UBND xã Minh Đức 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 Minh Đức, tỉnh Đồng Nai.

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 thành phố Đồng Nai.

III. Đơn vị thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng: Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố 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, phường Tân Khai, xã Minh Đức, xã Lộc Thành và xã Lộc Tấn, thành phố 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 thành phố 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, 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, thành phố Đồng Nai (Đợt 2), cụ thể như sau:

I. Tổng số tổ chức có đất thu hồi: 01 tổ chức (Công ty Cổ phần Sản xuất - Xây dựng - Thương mại và Nông nghiệp Hải Vương). Số thửa đất bị ảnh hưởng: 10 thửa.

(Chi tiết theo Bảng tổng hợp đính kèm).

II. Tổng 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:** 124.284,0m².
- 2. Địa chỉ đất thu hồi:** Ấp Chà Lon, xã Minh Đức, thành phố Đồng Nai (thuộc xã Minh Đức, huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước (cũ)).
- 3. Loại đất:** đất rừng sản xuất (RSX).
- 4. Tài sản gắn liền với đất bị thiệt hại:**
 - Cây trồng: Keo lai.
 - Nhà ở, công trình xây dựng: Không có.
- 5. Nguồn gốc sử dụng đất:** Thuộc đất của Công ty Cổ phần Sản xuất - Xây dựng - Thương mại và Nông nghiệp Hải Vương đã được UBND tỉnh Bình Phước (cũ) cấp GCNQSD đất số BN 971629, số vào sổ: CT 05956, ngày 17/12/2014. Mục đích sử dụng đất: đất rừng sản xuất (RSX). Thời hạn sử dụng đất: đến ngày 30/12/2061. Nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời hạn thuê.

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

1. Bồi thường về đất: 1.845.678.000 đồng.

1.1. Chính sách bồi thường:

Công ty Cổ phần Sản xuất - Xây dựng - Thương mại và Nông nghiệp Hải Vương được nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời hạn thuê, có GCNQSD đất nên thuộc trường hợp được bồi thường về đất theo điểm e, Khoản 1, Điều 95 Luật Đất đai năm 2024.

1.2. Đơn giá bồi thường:

- Áp dụng Nghị quyết số 27/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 của HĐND tỉnh Đồng Nai, Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 của HĐND tỉnh Đồng Nai và Quyết định số 03/QĐ-UBND ngày 11/5/2026 của UBND thành phố Đồng Nai. Đơn giá bồi thường về đất (tương ứng với thời hạn sử dụng đất là 70 năm, hệ số điều chỉnh giá đất $k = 1,1$) như sau:

+ Đất rừng sản xuất (RSX) đường giao thông nông thôn có độ rộng từ 3m trở lên, Vị trí 1, Phạm vi 1: $32.000 \times 1,1 = 35.200$ đồng/m².

+ Đất rừng sản xuất (RSX) đường giao thông nông thôn có độ rộng từ 3m trở lên, Vị trí 1, Phạm vi 2: $32.000 \times 0,8 \times 1,1 = 28.160$ đồng/m².

+ Đất rừng sản xuất (RSX) đường giao thông nông thôn có độ rộng từ 3m trở lên, Vị trí 1, Phạm vi 3: $32.000 \times 0,6 \times 1,1 = 21.120$ đồng/m².

+ Đất rừng sản xuất (RSX) đường giao thông nông thôn có độ rộng từ 3m trở lên, Vị trí 2: $17.000 \times 1,1 = 18.700$ đồng/m².

- Thời gian dự kiến quyết định thu hồi đất của Công ty Cổ phần Sản xuất - Xây dựng - Thương mại và Nông nghiệp Hải Vương là đến ngày 30/5/2026. Thời hạn sử dụng đất còn lại của Công ty Cổ phần Sản xuất - Xây dựng - Thương mại và Nông nghiệp Hải Vương là 35 năm 7 tháng (thời hạn sử dụng đến ngày 30/12/2061), giá trị bồi thường về đất tương ứng với 50,83% đơn giá như trên.

- Vị trí, phạm vi đất thu hồi căn cứ Công văn số 84/VPĐK.HQ-ĐK&CGCN ngày 11/5/2026 của Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đồng Nai - Chi nhánh

Hón Quản về việc xác định khu vực, vị trí, phạm vi 10 thửa đất của Công ty Cổ phần Sản xuất - Xây dựng - Thương mại và Nông nghiệp Hải Vương bị ảnh hưởng dự án: Xây dựng đường giao thông phía Tây Quốc lộ 13 kết nối Chơn Thành - Hoa Lư.

2. Bồi thường về cây trồng: 3.243.567.489 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 48/2025/QĐ-UBND ngày 23/10/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai Ban hành Quy định đơn giá bồi thường thiệt hại về cây trồng khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai và Quyết định số 66/2025/QĐ-UBND ngày 27/11/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai Sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 48/2025/QĐ-UBND ngày 23 tháng 10 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai ban hành Quy định đơn giá bồi thường thiệt hại về cây trồng khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

3. Chi phí thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư: 178.123.592 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. Cụ thể:

$(1.845.678.000 + 3.243.567.489) \times 3,5\% = 178.123.592$ đồng. Trong đó:

- Chi phí thực hiện của Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố Đồng Nai - Chi nhánh Hón Quản (85%) là 151.405.053 đồng.
- Chi phí thực hiện của UBND xã Minh Đức (15%) là 26.718.539 đồng.

4. Tái định cư:

Trong phương án này, tổ chức có đất thu hồi (Công ty Cổ phần Sản xuất - Xây dựng - Thương mại và Nông nghiệp Hải Vương) không thuộc trường hợp đủ điều kiện bố trí tái định cư.

5. Tổng số tiền bồi thường, hỗ trợ: 5.267.369.081 đồng (Năm tỷ, hai trăm sáu mươi bảy triệu, ba trăm sáu mươi chín ngàn, không trăm tám mươi một đồng). Trong đó:

- Bồi thường về đất: 1.845.678.000 đồng (1)
- Bồi thường về cây trồng: 3.243.567.489 đồng (2)
- Chi phí thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư: $3,5\% \times ((1) + (2))$: 178.123.592 đồng.

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

Đính kèm 10 Phương án chi tiết bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với từng thửa đất thu hồi.

7. Số tiền bồi thường, hỗ trợ cụ thể:

Đính kèm bảng tổng hợp chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho Công ty Cổ phần Sản xuất - Xây dựng - Thương mại và Nông nghiệp Hải Vương.

8. Nguồn vốn: Từ nguồn Ngân sách Nhà nước.

Trên đây là 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, thành phố Đồng Nai (Đợt 2)/.