

UBND THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI
TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT

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

Số: **1816** /TTPTQĐ-BT

Đồng Nai, ngày **08** tháng **9** năm 2026

V/v đề nghị niêm yết công khai Dự thảo phương án bồi thường, hỗ trợ, thu hồi đất để thực hiện Dự án nâng cấp, mở rộng đường ĐT.773 huyện Xuân Lộc, Cẩm Mỹ, Long Thành, thuộc Đề án khai thác quỹ đất vùng phụ cận để tạo vốn phát triển tài sản kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ diện tích khoảng 124 ha thuộc địa bàn xã Xuân Đường.

Kính gửi: Ủy ban nhân dân xã Xuân Đường.

Căn cứ Thông báo thu hồi đất số 778/TB-UBND ngày 04 tháng 8 năm 2026 của UBND xã Xuân Đường về việc Thông báo thu hồi đất, điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm để thực hiện công tác thu hồi, bồi thường để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất khu đất vùng phụ cận Dự án nâng cấp, mở rộng tuyến đường ĐT.773 tại xã Xuân Đường, thành phố Đồng Nai.

Đến nay, Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố đã hoàn thành công tác kiểm đếm và Dự thảo Phương án bồi thường, hỗ trợ đối với 1.240.561,0m²/14 thửa đất do Công ty TNHH MTV Tổng công ty Cao su Đồng Nai quản lý, sử dụng (Vị trí: tại các thửa đất số 1, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 12, 13, 14 tờ bản đồ số 34, xã Xuân Đường do Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đồng Nai thực hiện ngày 22/7/2026) thuộc Dự án nâng cấp, mở rộng đường ĐT.773 huyện Xuân Lộc, Cẩm Mỹ, Long Thành, thuộc Đề án khai thác quỹ đất vùng phụ cận để tạo vốn phát triển tài sản kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ diện tích khoảng 124 ha thuộc địa bàn xã Xuân Đường.

Căn cứ Điểm b, khoản 9, Điều 3 Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025, Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh đề nghị UBND xã Xuân Đường thực hiện niêm yết công khai dự thảo phương án bồi thường, hỗ trợ đối với khu đất nêu trên tại trụ sở UBND xã, địa điểm khu dân cư nơi có đất thu hồi. Thời gian niêm yết là 10 ngày.

Đề nghị UBND xã Xuân Đường phối hợp thực hiện và có Biên bản niêm yết công khai dự thảo phương án bồi thường, hỗ trợ sau khi kết thúc niêm yết gửi về Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố (Gửi kèm: Dự thảo Phương án bồi thường, hỗ trợ của Công ty TNHH MTV Tổng công ty Cao su Đồng Nai)./.

Nơi nhận: 

- Như trên;
- Ban Giám đốc Trung tâm (b/c);
- Công ty TNHH MTV Tổng Công ty cao su Đồng Nai;
- Lưu: VT, BT. (05 bản) Lê Hải. 

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Chu Tiến Dũng

DỰ THẢO

Đồng Nai, ngày 08 tháng 9 năm 2026

PHƯƠNG ÁN

Chi tiết về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư Dự án nâng cấp, mở rộng đường ĐT.773 huyện Xuân Lộc, Cẩm Mỹ, Long Thành, thuộc Đề án khai thác quỹ đất vùng phụ cận để tạo vốn phát triển tài sản kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ diện tích khoảng 124 ha thuộc địa bàn xã Xuân Đường.

I. Thông tin người sử dụng đất bị thu hồi:

Đơn vị, tổ chức: Công ty TNHH MTV Tổng Công ty Cao su Đồng Nai.

Địa chỉ: Số 47, đường số 1, Tổ 3, Khu phố Trung Tâm, phường Xuân Lập, thành phố Đồng Nai.

Số điện thoại: 02513 724 444.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Chu Đăng Khoa

II. Vị trí, diện tích, loại đất, nguồn gốc thu hồi:

- Vị trí thu hồi đất: xã Xuân Đường, thành phố Đồng Nai.

- Diện tích thu hồi: 1.240.561,0m²/14 thửa.

- Loại đất thu hồi: Đất trồng cây lâu năm.

- Nguồn gốc đất, quá trình sử dụng: Tất cả các thửa đất (14 thửa) của Công ty TNHH MTV Tổng công ty cao su Đồng Nai nằm trong ranh dự án bị thu hồi đất thuộc trường hợp nhà nước “cho thuê đất trả tiền hàng năm” nên không thuộc trường được bồi thường, hỗ trợ về đất theo quy định tại điểm e khoản 1 Điều 95, khoản 1 Điều 101 và điểm c khoản 1 Điều 107 của Luật Đất đai năm 2024, được thể hiện chi tiết tại mục IV.

III. Nguồn gốc nhà, vật kiến trúc: Đối với nguồn gốc tài sản gắn liền với đất, thời điểm tạo lập công trình, vật kiến trúc, Công ty TNHH MTV Tổng Công ty cao su Đồng Nai chưa cung cấp hồ sơ, giấy tờ pháp lý liên quan đến việc tạo lập tài sản nên Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố Đồng Nai chưa có cơ sở tính toán bồi thường hỗ trợ.

IV. Bồi thường về đất: Công ty TNHH MTV Tổng công ty cao su Đồng Nai sử dụng đất theo hình thức “thuê đất trả tiền hàng năm” nên không thuộc trường được bồi thường, hỗ trợ về đất theo quy định tại điểm e khoản 1 Điều 95, khoản 1 Điều 101 và điểm c khoản 1 Điều 107 của Luật Đất đai năm 2024.

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
Bồi thường về đất							0	

1	Thửa đất số 1, tờ bản đồ số 34						
	Đất trồng cây lâu năm	m ²	34.320,3		0%		0
2	Thửa đất số 3, tờ bản đồ số 34						
	Đất trồng cây lâu năm	m ²	128.473,6		0%		0
3	Thửa đất số 4, tờ bản đồ số 34						
	Đất trồng cây lâu năm	m ²	180.494,1		0%		0
4	Thửa đất số 5, tờ bản đồ số 34						
	Đất trồng cây lâu năm	m ²	135.032,3		0%		0
5	Thửa đất số 6, tờ bản đồ số 34						
	Đất trồng cây lâu năm	m ²	183.419,1		0%		0
6	Thửa đất số 8, tờ bản đồ số 34						
	Đất trồng cây lâu năm	m ²	240.672,4		0%		0
7	Thửa đất số 9, tờ bản đồ số 34						
	Đất trồng cây lâu năm	m ²	120.992,1		0%		0
8	Thửa đất số 10, tờ bản đồ số 34						
	Đất trồng cây lâu năm	m ²	15.675,2		0%		0
9	Thửa đất số 12, tờ bản đồ số 34						
	Đất trồng cây lâu năm	m ²	61.758,1		0%		0
10	Thửa đất số 13, tờ bản đồ số 34						
	Đất trồng cây lâu năm	m ²	83.463,9		0%		0
11	Thửa đất số 14, tờ bản đồ số 34						

	Đất trồng cây lâu năm	m ²	11.391,8		0%		0	
12	Thửa đất số 38, tờ bản đồ số 34							
	Đất trồng cây lâu năm	m ²	27.085,8		0%		0	
13	Thửa đất số 39, tờ bản đồ số 34							
	Đất trồng cây lâu năm	m ²	11.949,4		0%		0	
14	Thửa đất số 40, tờ bản đồ số 34							
	Đất trồng cây lâu năm	m ²	5.832,9		0%		0	

V. Nhà, vật kiến trúc: Đối với tài sản là nhà, công trình xây dựng và vật kiến trúc trên đất do Công ty TNHH MTV Tổng Công ty cao su Đồng Nai chưa cung cấp hồ sơ, giấy tờ pháp lý liên quan đến việc tạo lập tài sản nên Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố Đồng Nai chưa có cơ sở tính toán bồi thường hỗ trợ, sau khi Công ty TNHH MTV Tổng Công ty cao su Đồng Nai cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý, Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố Đồng Nai sẽ lập phương án bồi thường bổ sung theo quy định.

VI. Cây trồng: Thực hiện bồi thường theo Quyết định 48/2025/QĐ-UBND ngày 23 tháng 10 năm 2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về 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 66/2025/QĐ-UBND ngày 27 tháng 11 năm 2025, sửa đổi, bổ sung một số điều tại Quyết định 48/2025/QĐ-UBND ngày 23 tháng 10 năm 2025 của UBND tỉnh và Văn bản số 6604/UBND-KTNS ngày 01/8/2026 của UBND thành phố Đồng Nai về việc xử lý bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất trồng cây cao su của các Công ty thành viên thuộc Tập đoàn công nghiệp cao su Việt Nam trên địa bàn thành phố Đồng Nai.

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
Cây trồng							34.395.553.683	
1	Cây cao su Năm thu hoạch thứ 11 - 15 (Trồng năm 2006)	Cây	1.768	612.404	100%		1.082.730.272	Tờ 34, thửa 1, Lô D15
2	Cây cao su Năm thu hoạch thứ 11 -	Cây	6.277	612.404	100%		3.844.059.908	Tờ 34, thửa 3, Lô D14

	15 (Trồng năm 2006)							
3	Cây cao su Năm thu hoạch thứ 11 - 15 (Trồng năm 2006)	Cây	9.018	612.404	100%		5.522.659.272	Tờ 34, thửa 4, Lô D13
4	Cây cao su Năm thứ 2	Cây	8.707	215.281	100%		1.874.451.667	Tờ 34, thửa 5, Lô D13
5	Cây cao su Năm thu hoạch thứ 11 - 15 (Trồng năm 2007)	Cây	8.756	612.404	100%		5.362.209.424	Tờ 34, thửa 6, Lô D14
6	Cây cao su Năm thu hoạch thứ 11 - 15 (Trồng năm 2006)	Cây	12.436	612.404	100%		7.615.856.144	Tờ 34, thửa 8, Lô D15
7	Cây cao su Năm thu hoạch thứ 11 - 15 (Trồng năm 2006)	Cây	6.199	612.404	100%		3.796.292.396	Tờ 34, thửa 9, Lô D16
8	Cây cao su Năm thu hoạch thứ 11 - 15 (Trồng năm 2006)	Cây	820	612.404	100%		502.171.280	Tờ 34, thửa 10, Lô D17
9	Cây cao su Năm thu hoạch thứ 11 - 15 (Trồng năm 2006)	Cây	3.102	612.404	100%		1.899.677.208	Tờ 34, thửa 12, Lô E17
10	Cây cao su Năm thu hoạch thứ 11 - 15 (Trồng năm 2006)	Cây	4.211	612.404	100%		2.578.833.244	Tờ 34, thửa 13, Lô E16
11	Cây cao su Năm thu hoạch thứ 11 - 15 (Trồng năm 2006)	Cây	517	590.897	100%		316.612.868	Tờ 34, thửa 14, Lô E15

VII. Hỗ trợ khác: Ngày 01/8/2026 UBND thành phố Đồng Nai ban hành Văn bản số 6604/UBND-KTNS về việc xử lý bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước

thu hồi đất trồng cây cao su của các Công ty thành viên thuộc Tập đoàn công nghiệp cao su Việt Nam trên địa bàn thành phố Đồng Nai. Do đó, việc Công ty TNHH MTV Tổng Công ty Cao su Đồng Nai đề nghị áp dụng khoản hỗ trợ khác theo Văn bản số 2379/UBND-KTSS ngày 12/3/2025 đối với việc bồi thường, hỗ trợ vườn cây cao su, thiệt hại về sản lượng của vườn cây cao su chưa hết độ tuổi khai thác khi Nhà nước thu hồi đất là không còn phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành, do đó không có cơ sở để xem xét giải quyết.

Hỗ trợ khác	0	
--------------------	----------	--

VIII. Bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại:

- Căn cứ quy định tại điểm c, Khoản 1, Điều 107, Luật Đất đai năm 2024 quy định trường hợp không được bồi thường về đất nhưng được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại khi Nhà nước thu hồi đất;

- Căn cứ Điều 17, Nghị định 88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2024 của Chính phủ về Bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại khi Nhà nước thu hồi đất;

- Căn cứ khoản 1 Điều 6 Quyết định số 42/2025/QĐ-UBND ngày 02 tháng 10 năm 2025 của UBND tỉnh Đồng Nai.

“1. Đối với đất nông nghiệp; mức bồi thường là 15.000 đồng/1m² (không tính thời hạn sử dụng đất” và Văn bản số 6604/UBND-KTNS ngày 01/8/2026 của UBND thành phố Đồng Nai về việc xử lý bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất trồng cây cao su của các Công ty thành viên thuộc Tập đoàn công nghiệp cao su Việt Nam trên địa bàn thành phố Đồng Nai.

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
Các chính sách hỗ trợ							18.608.415.000	
1	Bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại	m²	34.320,3	15.000	100%		514.804.500	Tờ 34, thửa 1, Lô D15
2	Bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại	m²	128.473,6	15.000	100%		1.927.104.000	Tờ 34, thửa 3, Lô D14
3	Bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại	m²	180.494,1	15.000	100%		2.707.411.500	Tờ 34, thửa 4, Lô D13
4	Bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại	m²	135.032,3	15.000	100%		2.025.484.500	Tờ 34, thửa 5, Lô D13

5	Bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại	m ²	183.419,1	15.000	100%		2.751.286.500	Tờ 34, thửa 6, Lô Đ14
6	Bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại	m ²	240.672,4	15.000	100%		3.610.086.000	Tờ 34, thửa 8, Lô Đ15
7	Bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại	m ²	120.992,1	15.000	100%		1.814.881.500	Tờ 34, thửa 9, Lô Đ16
8	Bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại	m ²	15.675,2	15.000	100%		235.128.000	Tờ 34, thửa 10, Lô Đ17
9	Bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại	m ²	61.758,1	15.000	100%		926.371.500	Tờ 34, thửa 12, Lô E17
10	Bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại	m ²	83.463,9	15.000	100%		1.251.958.500	Tờ 34, thửa 13, Lô E16
11	Bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại	m ²	11.391,8	15.000	100%		170.877.000	Tờ 34, thửa 14, Lô E15
12	Bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại	m ²	27.085,8	15.000	100%		406.287.000	Tờ 34, thửa 38 (đường lô)
13	Bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại	m ²	11.949,4	15.000	100%		179.241.000	Tờ 34, thửa 39 (đường lô)
14	Bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại	m ²	5.832,9	15.000	100%		87.493.500	Tờ 34, thửa 40 (đường lô)
Tổng cộng số tiền làm tròn							53.003.968.683	

Viết bằng chữ: Năm mươi ba tỷ, không trăm linh ba triệu, chín trăm sáu mươi tám ngàn, sáu trăm tám mươi ba đồng.