

PHƯƠNG ÁN

Chi tiết về Bồi thường, hỗ trợ, tái định khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện Dự án thành phần 1-2: Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và xây dựng đường gom, đường bên trên địa phận tỉnh Đồng Nai nay là thành phố Đồng Nai thuộc dự án đầu tư xây dựng đường Vành đai 4 Thành phố Hồ Chí Minh, đoạn qua địa bàn xã Xuân Đường, thành phố Đồng Nai

1. Thông tin người sử dụng đất:

- Công ty TNHH - MTV Tổng công ty cao su Đồng Nai.
- Địa chỉ: Số 47, Đường số 1, Tổ 3, KP Trung Tâm phường Bình Lộc, thành phố Đồng Nai.

2. Vị trí, diện tích, loại đất, nguồn gốc đất thu hồi, tài sản:

- Vị trí đất: Xã Xuân Đường, thành phố Đồng Nai.
- Diện tích đất thu hồi: 200.224,1 m².
- Loại đất thu hồi, ảnh hưởng: Đất trồng cây lâu năm (CLN: 198.643,3 m²), đất trồng cây hàng năm khác (HNK: 1.580,8m²).
- Về nguồn gốc đất: Căn cứ giấy xác nhận nguồn gốc đất thu hồi và tài sản gắn liền với đất số 113/GXN ngày 2/5/2026 của UBND xã Xuân Đường thẩm tra ký xác nhận.

+ Thửa đất số 13 tờ bản đồ số 8 xã Xuân Đường có tổng diện tích là: 237.796,7 m², mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm; đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho Công ty TNHH MTV Tổng công ty cao su Đồng Nai theo Giấy chứng nhận số CT 409816, cấp ngày 23/12/2019. Thửa đất hiện đang sử dụng ổn định, không tranh chấp với các thửa liền kề.

+ Thửa đất số 25 tờ bản đồ số 8 xã Xuân Đường có tổng diện tích là: 128.842,6 m², mục đích sử dụng đất đất trồng cây lâu năm; đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho Công ty TNHH MTV Tổng công ty cao su Đồng Nai theo Giấy chứng nhận số CT 409819, cấp ngày 23/12/2019. Thửa đất hiện đang sử dụng ổn định, không tranh chấp với các thửa liền kề.

+ Thửa đất số 26 tờ bản đồ số 8 xã Xuân Đường có tổng diện tích là: 242.609,3 m², mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm; đã được Sở Tài nguyên và

Môi trường tỉnh Đồng Nai (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho Công ty TNHH MTV Tổng công ty cao su Đồng Nai theo Giấy chứng nhận số CT 409819, cấp ngày 23/12/2019 Thửa đất hiện đang sử dụng ổn định, không tranh chấp với các thửa liền kề.

+ Thửa đất số 41 tờ bản đồ số 8 xã Xuân Đường có tổng diện tích là: 2.002,1 m², mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm; đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho Công ty TNHH MTV Tổng công ty cao su Đồng Nai theo Giấy chứng nhận số CT 409818, cấp ngày 23/12/2019. Thửa đất hiện đang sử dụng ổn định, không tranh chấp với các thửa liền kề.

+ Thửa đất số 42 tờ bản đồ số 8 xã Xuân Đường có tổng diện tích là: 6.871,3 m², mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm; đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho Công ty TNHH MTV Tổng công ty cao su Đồng Nai theo Giấy chứng nhận số CT 409818, cấp ngày 23/12/2019. Thửa đất hiện đang sử dụng ổn định, không tranh chấp với các thửa liền kề.

+ Thửa đất số 22 tờ bản đồ số 22 xã Xuân Đường có tổng diện tích là: 2.868,7 m², mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm; đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho Công ty TNHH MTV Tổng công ty cao su Đồng Nai theo Giấy chứng nhận số CT 409896, cấp ngày 10/10/2019. Thửa đất hiện đang sử dụng ổn định, không tranh chấp với các thửa liền kề.

+ Thửa đất số 127 tờ bản đồ số 22 xã Xuân Đường có tổng diện tích là: 1.312,5 m², mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm; đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho Công ty TNHH MTV Tổng công ty cao su Đồng Nai theo Giấy chứng nhận số CT 409899 cấp ngày 23/12/2019 Thửa đất hiện đang sử dụng ổn định, không tranh chấp với các thửa liền kề.

+ Thửa đất số 4 tờ bản đồ số 32 xã Xuân Đường có tổng diện tích là: 122.100,5 m², mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm; đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho Công ty TNHH MTV Tổng công ty cao su Đồng Nai theo Giấy chứng nhận số CT 4098193, cấp ngày 23/12/2019. Thửa đất hiện đang sử dụng ổn định, không tranh chấp với các thửa liền kề.

+ Thửa đất số 8 tờ bản đồ số 32 xã Xuân Đường có tổng diện tích là: 70.220,9 m², mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm; đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho Công ty TNHH MTV Tổng công ty cao su Đồng Nai theo Giấy chứng nhận số CT 4098193, cấp ngày 23/12/2019. Thửa đất hiện đang sử dụng ổn định, không tranh chấp với các thửa liền kề.

+ Thửa đất số 9 tờ bản đồ số 32 xã Xuân Đường có tổng diện tích là: 8.875,4 m², mục đích sử dụng đất trồng hàng năm khác; đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho Công ty TNHH MTV Tổng công ty cao su Đồng Nai theo Giấy chứng nhận số CT 4098193, cấp ngày 23/12/2019. Thửa đất hiện đang sử dụng ổn định, không tranh chấp với các thửa liền kề.

+ Thửa đất số 32 tờ bản đồ số 33 xã Xuân Đường có tổng diện tích là: 223.603,3 m², mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm; đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho Công ty TNHH MTV Tổng công ty cao su Đồng Nai theo Giấy chứng nhận số CT 4098194, cấp ngày 23/12/2019. Thửa đất hiện đang sử dụng ổn định, không tranh chấp với các thửa liền kề.

+ Thửa đất số 34 tờ bản đồ số 32 xã Xuân Đường có tổng diện tích là: 254.654,3 m², mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm; đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho Công ty TNHH MTV Tổng công ty cao su Đồng Nai theo Giấy chứng nhận số CT 4098194, cấp ngày 23/12/2019. Thửa đất hiện đang sử dụng ổn định, không tranh chấp với các thửa liền kề.

+ Thửa đất số 72 tờ bản đồ số 32 xã Xuân Đường có tổng diện tích là: 6.584,9 m², mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm; đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho Công ty TNHH MTV Tổng công ty cao su Đồng Nai theo Giấy chứng nhận số CT 409895, cấp ngày 23/12/2019. Thửa đất hiện đang sử dụng ổn định, không tranh chấp với các thửa liền kề.

+ Thửa đất số 75 tờ bản đồ số 32 xã Xuân Đường có tổng diện tích là: 1.764,8 m², mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm; đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho Công ty TNHH MTV Tổng công ty cao su Đồng Nai theo Giấy chứng nhận số CT 409895, cấp ngày 23/12/2019. Thửa đất hiện đang sử dụng ổn định, không tranh chấp với các thửa liền kề.

+ Thửa đất số 83 tờ bản đồ số 32 xã Xuân Đường có tổng diện tích là: 2.939,8 m², mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm; đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho Công ty TNHH MTV Tổng công ty cao su Đồng Nai theo Giấy chứng nhận số CT 409895, cấp ngày 23/12/2019. Thửa đất hiện đang sử dụng ổn định, không tranh chấp với các thửa liền kề.

+ Thửa đất số 35 tờ bản đồ số 32 xã Xuân Đường có tổng diện tích là: 253.092,2 m², mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm; đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho Công ty TNHH MTV Tổng công ty

cao su Đồng Nai theo Giấy chứng nhận số CT 409894, cấp ngày 23/12/2019. Thửa đất hiện đang sử dụng ổn định, không tranh chấp với các thửa liền kề.

+ Thửa đất số 6 tờ bản đồ số 33 xã Xuân Đường có tổng diện tích là: 68.297,4 m², mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm; đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho Công ty TNHH MTV Tổng công ty cao su Đồng Nai theo Giấy chứng nhận số CT 409896, cấp ngày 10/10/2019. Thửa đất hiện đang sử dụng ổn định, không tranh chấp với các thửa liền kề.

+ Thửa đất số 23 tờ bản đồ số 33 xã Xuân Đường có tổng diện tích là: 35.429,8 m², mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm; đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho Công ty TNHH MTV Tổng công ty cao su Đồng Nai theo Giấy chứng nhận số CT 409896, cấp ngày 23/12/2019. Thửa đất hiện đang sử dụng ổn định, không tranh chấp với các thửa liền kề.

+ Thửa đất số 54 tờ bản đồ số 33 xã Xuân Đường có tổng diện tích là: 4.857,6 m², mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm; đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho Công ty TNHH MTV Tổng công ty cao su Đồng Nai theo Giấy chứng nhận số CT 409896, cấp ngày 23/12/2019. Thửa đất hiện đang sử dụng ổn định, không tranh chấp với các thửa liền kề.

+ Thửa đất số 111 tờ bản đồ số 33 xã Xuân Đường có tổng diện tích là: 2.725,5 m², mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm; đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho Công ty TNHH MTV Tổng công ty cao su Đồng Nai theo Giấy chứng nhận số CT 409899, cấp ngày 23/12/2019. Thửa đất hiện đang sử dụng ổn định, không tranh chấp với các thửa liền kề.

+ Thửa đất số 55 tờ bản đồ số 33 xã Xuân Đường có tổng diện tích là: 59.798,9 m², mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm; đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho Công ty TNHH MTV Tổng công ty cao su Đồng Nai theo Giấy chứng nhận số BP 016902, cấp ngày 26/07/2013. Thửa đất hiện đang sử dụng ổn định, không tranh chấp với các thửa liền kề.

+ Thửa đất số 110 tờ bản đồ số 33 xã Xuân Đường có tổng diện tích là: 1.110,6 m², mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm; đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho Công ty TNHH MTV Tổng công ty cao su Đồng Nai theo Giấy chứng nhận số CT 409899, cấp ngày 23/12/2019. Thửa đất hiện đang sử dụng ổn định, không tranh chấp với các thửa liền kề.

3. Giá đất để tính tiền bồi thường, hỗ trợ

Đất của Công ty TNHH MTV Tổng Công ty cao su Đồng Nai có nguồn gốc đất do Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm. Căn cứ khoản 1 Điều 101 Luật Đất đai năm 2024, được hướng dẫn bởi khoản 19 Điều 3 Nghị quyết số 254/2025/QH-15 ngày 11/12/2025 quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành luật đất đai thuộc trường hợp không được bồi thường về đất, do đó không thực hiện định giá đất cụ thể.

4. Loại tài sản, số lượng, khối lượng tài sản; chất lượng còn lại của nhà, công trình xây dựng bị thiệt hại: Không có nhà ở, công trình trên đất thu hồi.

5. Giá trị bồi thường, hỗ trợ

5.1. Bồi thường về đất: 0 đồng

Căn cứ khoản 1 Điều 101 Luật Đất đai năm 2024, được hướng dẫn bởi khoản 10 Điều 4 Nghị định số 254/2025/QĐ-UBND ngày 11/12/2025: không được bồi thường về đất.

5.2. Bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại

Căn cứ Điểm b khoản 2 Điều 17 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP được sửa đổi bổ sung bởi Nghị định số 151/2025/NĐ-CP, Nghị định số 226/2025/NĐ-CP; Điều 6 Quyết định số 42/2025/QĐ-UBND ngày 02/10/2025 của UBND tỉnh nay là thành phố Đồng Nai.

5.3. Bồi thường cây trồng

Căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 103 Luật Đất đai 2024; Khoản 2 Điều 3 Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 48/2025/QĐ-UBND ngày 23/10/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai nay là thành phố Đồng Nai.

6. Các khoản hỗ trợ: Không có

Từ những nội dung trên, Trung tâm Phát triển quỹ đất chi nhánh Cẩm Mỹ tính toán tổng số tiền bồi thường, hỗ trợ như sau:

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
I	Bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại						2.979.649.500	
1	Đất trồng cây lâu năm	m ²	45,8	15.000	100		687.000	Tờ 22 thửa 22
2	Đất trồng cây lâu năm	m ²	28.001,9	15.000	100		420.028.500	Tờ 32 thửa 4
3	Đất trồng cây lâu năm	m ²	12.967,7	15.000	100		194.515.500	Tờ 32 thửa 8
4	Đất trồng cây	m ²	30.926,8	15.000	100		463.202.000	Tờ 32

	lâu năm							thửa 34
5	Đất trồng cây lâu năm	m ²	8.806,6	15.000	100		132.099.000	Tờ 32 thửa 33
6	Đất trồng cây lâu năm	m ²	38.899,3	15.000	100		583.489.500	Tờ 32 thửa 35
7	Đất trồng cây lâu năm	m ²	20.375,5	15.000	100		305.632.500	Tờ 33 thửa 55
8	Đất trồng cây lâu năm	m ²	2.533,1	15.000	100		37.996.500	Tờ 33 thửa 6
9	Đất trồng cây lâu năm	m ²	264,3	15.000	100		3.964.500	Tờ 33 thửa 23
10	Đất trồng cây lâu năm	m ²	2.164,8	15.000	100		32.472.000	Tờ 33 thửa 54
11	Đất trồng cây lâu năm	m ²	36.526,0	15.000	100		547.890.000	Tờ 8 thửa 13
12	Đất trồng cây lâu năm	m ²	73,7	15.000	100		1.105.500	Tờ 8 thửa 25
13	Đất trồng cây lâu năm	m ²	13.609,8	15.000	100		204.147.000	Tờ 8 thửa 26
14	Đất trồng cây lâu năm	m ²	400,1	15.000	100		6.001.500	Tờ 8 thửa 41
15	Đất trồng cây lâu năm	m ²	106,5	15.000	100		1.597.500	Tờ 8 thửa 42
16	Đất trồng cây lâu năm	m ²	360,8	15.000	100		5.412.000	Tờ 22 thửa 127
17	Đất trồng cây lâu năm	m ²	382,2	15.000	100		5.733.000	Tờ 32 thửa 75
18	Đất trồng cây lâu năm	m ²	996,0	15.000	100		14.940.000	Tờ 32 thửa 72
19	Đất trồng cây lâu năm	m ²	474,2	15.000	100		7.113.000	Tờ 32 thửa 83

20	Đất trồng cây lâu năm	m ²	371,7	15.000	100		5.575.500	Tờ 33 thửa 111
21	Đất trồng cây lâu năm	m ²	356,5	15.000	100		5.347.500	Tờ 33 thửa 110
II	Cây trồng						4.895.627.640	
1.	Cây cao su Năm thu hoạch thứ 6- 10 (16 năm tuổi)	Cây	1.897	606.840	100		1.151.175.480	Tờ 32 thửa 4, 8
2	Cây cao su Năm thu hoạch thứ 6- 10 (16 năm tuổi)	Cây	1.506	606.840	100		913.901.040	Tờ 32 thửa 34
3	Cây cao su Năm thu hoạch thứ 6- 10 (16 năm tuổi)	Cây	459	606.840	100		278.539.560	Tờ 32 thửa 33
4	Cây cao su Năm thu hoạch thứ 6- 10 (16 năm tuổi)	Cây	1.872	606.840	100		1.136.004.480	Tờ 32 thửa 35
5	Cây cao su Năm thu hoạch thứ 6- 10 (16 năm tuổi)	cây	977	606.840	100		592.882.680	Tờ 33 thửa 55
6	Cây cao su Năm thu hoạch thứ 6- 10 (14 năm tuổi)	cây	175	606.840	100		106.197.000	Tờ 33 thửa 6, 23, 54
7	Keo lai đường kính 10-15 cm (trồng năm 2022)	cây	5.061	100.410	100		508.175.010	Tờ 8 thửa 13



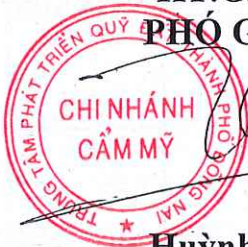
8	Keo lai đường kính 10-15 cm (trồng năm 2023)	cây	2.079	100.410	100		208.752.390	Tờ 8 thửa 25, 26
CỘNG							7.875.277.140	
THƯỜNG DI DỜI							20.000.000	
TỔNG CỘNG							7.895.277.140	

Viết bằng chữ: Bảy tỷ, tám trăm chín mươi lăm triệu, hai trăm bảy mươi bảy nghìn, một trăm bốn mươi đồng.

Nơi nhận:

- TT Phát triển quỹ đất thành phố Đồng Nai (b/c);
- UBND xã Xuân Đường;
- Công ty TNHH MTV Tổng công ty cao su Đồng Nai;
- Lưu: VT, CTr VĐ 4.

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC



Huỳnh Ngọc Huệ