

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 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 Quế, 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 Quế, thành phố Đồng Nai.
- Diện tích đất thu hồi: 45.013,8 m².
- Loại đất thu hồi: Đất trồng cây lâu năm (CLN: 42.628,3 m²), đất nuôi trồng thủy sản (NST: 2.385,5m²).
- Về nguồn gốc đất: Căn cứ giấy xác nhận nguồn gốc đất số 03 ngày 29/4/2026 do UBND xã Xuân Quế xác nhận nguồn gốc đất, nhà, vật kiến trúc thực hiện đã được các cơ quan, đơn vị thẩm tra ký xác nhận.

+ Thừa đất số 19 tờ bản đồ số 87 BĐDC xã Xuân Quế với diện tích là: 27997,2 m² đất Nuôi trồng thủy sản: Theo bản đồ địa chính năm 1996 gồm thửa đất số 322 và một phần thửa đất số 321, tờ bản đồ số 06 xã Sông Nhạn (cũ) đã được UBND tỉnh Đồng Nai (cũ) nay là thành phố Đồng Nai giao đất tại Quyết định số 2030/QĐ-UBND ngày 26/6/2008. Diện tích thu hồi thực hiện dự án 2385,5m², thửa đất sử dụng ổn định không tranh chấp.

+ Thừa đất số 64 tờ bản đồ số 88 BĐDC xã Xuân Quế với diện tích là: 98859,2 m² đất trồng cây lâu năm, thửa đất được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh cấp GCNQSDĐ cho Công ty TNHH MTV Tổng Công ty Cao su Đồng Nai ngày 19/10/2020, có số phát hành CV700813, số vào sổ CT 55232. Diện tích thu hồi thực hiện dự án 2292,0m², thửa đất sử dụng ổn định không tranh chấp.

+ Thừa đất số 11 tờ bản đồ số 102 BĐDC xã Xuân Quế với diện tích là: 91597,9 m² đất trồng cây lâu năm; thửa đất được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh cấp GCNQSDĐ cho Công ty TNHH MTV Tổng Công ty Cao su Đồng Nai ngày 19/10/2020, có số phát hành CV700821, số vào sổ CT 55240. Diện tích thu hồi thực hiện dự án 1952,7m², thửa đất sử dụng ổn định không tranh chấp.

+ Thửa đất số 1 tờ bản đồ số 102 BĐDC xã Xuân Quế với diện tích là: 243013,0 m² đất trồng cây lâu năm; thửa đất được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh cấp GCNQSDĐ cho Công ty TNHH MTV Tổng Công ty Cao su Đồng Nai ngày 19/10/2020, có số phát hành CV700816, số vào sổ CT 48850. Diện tích thu hồi thực hiện dự án 47,9m², thửa đất sử dụng ổn định không tranh chấp.

+ Thửa đất số 23 tờ bản đồ số 101 BĐDC xã Xuân Quế với diện tích là: 63794,6 m² đất trồng cây lâu năm, thửa đất được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh cấp GCNQSDĐ cho Công ty TNHH MTV Tổng Công ty Cao su Đồng Nai ngày 19/10/2020, có số phát hành CV610808, số vào sổ CT 55231. Diện tích thu hồi thực hiện dự án 72,6m², thửa đất sử dụng ổn định không tranh chấp.

+ Thửa đất số 87 tờ bản đồ số 417 BĐDC xã Xuân Quế với diện tích là: 994,6 m² đất trồng cây lâu năm; thửa đất được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh cấp GCNQSDĐ cho Công ty TNHH MTV Tổng Công ty Cao su Đồng Nai ngày 19/10/2020, có số phát hành CV388775, số vào sổ CT 54768. Diện tích thu hồi thực hiện dự án 994,6m², thửa đất sử dụng ổn định không tranh chấp.

+ Thửa đất số 308 tờ bản đồ số 87 BĐDC xã Xuân Quế với diện tích là: 2522,4 m² đất trồng cây lâu năm, thửa đất được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh cấp GCNQSDĐ cho Công ty TNHH MTV Tổng Công ty Cao su Đồng Nai ngày 19/10/2020, có số phát hành CV700813, số vào sổ CT 55232. Diện tích thu hồi thực hiện dự án 300,9m², thửa đất sử dụng ổn định không tranh chấp.

+ Thửa đất số 23 tờ bản đồ số 102 BĐDC xã Xuân Quế với diện tích là: 20059,2 m² đất trồng cây lâu năm, thửa đất được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh cấp GCNQSDĐ cho Công ty TNHH MTV Tổng Công ty Cao su Đồng Nai ngày 19/10/2020, có số phát hành CV700821, số vào sổ CT 55240. Diện tích thu hồi thực hiện dự án 58,6m², thửa đất sử dụng ổn định không tranh chấp.

+ Thửa đất số 177 tờ bản đồ số 109 BĐDC xã Xuân Quế với diện tích là: 1739,1 m² đất trồng cây lâu năm, thửa đất được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh cấp GCNQSDĐ cho Công ty TNHH MTV Tổng Công ty Cao su Đồng Nai ngày 19/10/2020, có số phát hành CV610801, số vào sổ CT 55223. Diện tích thu hồi thực hiện dự án 332,8m², thửa đất sử dụng ổn định không tranh chấp.

+ Thửa đất số 28 tờ bản đồ số 102 BĐDC xã Xuân Quế với diện tích là: 4264,2 m² đất trồng cây lâu năm, thửa đất được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh cấp GCNQSDĐ cho Công ty TNHH MTV Tổng Công ty Cao su Đồng Nai ngày 19/10/2020, có số phát hành CV700801, số vào sổ CT 55220. Diện tích thu hồi thực hiện dự án 254,2m², thửa đất sử dụng ổn định không tranh chấp.

+ Thửa đất số 31 tờ bản đồ số 102 BĐDC xã Xuân Quế với diện tích là: 16082,4 m² đất trồng cây lâu năm, thửa đất được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh cấp GCNQSDĐ cho Công ty TNHH MTV Tổng Công ty Cao su Đồng Nai ngày 19/10/2020, có số phát hành CV700801, số vào sổ CT 55220. Diện tích thu hồi thực hiện dự án 224,1m², thửa đất sử dụng ổn định không tranh chấp.

+ Thửa đất số 39 tờ bản đồ số 102 BĐDC xã Xuân Quế với diện tích là: 2684,7 m² đất trồng cây lâu năm, thửa đất được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh

cấp GCNQSDĐ cho Công ty TNHH MTV Tổng Công ty Cao su Đồng Nai ngày 19/10/2020, có số phát hành CV700852, số vào sổ CT 55271. Diện tích thu hồi thực hiện dự án 60,7m², thửa đất sử dụng ổn định không tranh chấp.

+ Thửa đất số 25 tờ bản đồ số 102 BĐDC xã Xuân Quế với diện tích là: 12473,8 m² đất trồng cây lâu năm, thửa đất được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh cấp GCNQSDĐ cho Công ty TNHH MTV Tổng Công ty Cao su Đồng Nai ngày 19/10/2020, có số phát hành CV610802, số vào sổ CT 55224. Diện tích thu hồi thực hiện dự án 781,9m², thửa đất sử dụng ổn định không tranh chấp.

+ Thửa đất số 26 tờ bản đồ số 109 BĐDC xã Xuân Quế với diện tích là: 13612,1 m² đất trồng cây lâu năm, thửa đất được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh cấp GCNQSDĐ cho Công ty TNHH MTV Tổng Công ty Cao su Đồng Nai ngày 19/10/2020, có số phát hành CV610801, số vào sổ CT 55223. Diện tích thu hồi thực hiện dự án 533,5m², thửa đất sử dụng ổn định không tranh chấp.

+ Thửa đất số 18 tờ bản đồ số 102 BĐDC xã Xuân Quế với diện tích là: 145915,3 m² đất trồng cây lâu năm, thửa đất được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh cấp GCNQSDĐ cho Công ty TNHH MTV Tổng Công ty Cao su Đồng Nai ngày 19/10/2020, có số phát hành CV 700801, số vào sổ CT 55220. Diện tích thu hồi thực hiện dự án 29043,6m², thửa đất sử dụng ổn định không tranh chấp.

+ Thửa đất số 40 tờ bản đồ số 102 BĐDC xã Xuân Quế với diện tích là: 71837,6 m² đất trồng cây lâu năm, thửa đất được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh cấp GCNQSDĐ cho Công ty TNHH MTV Tổng Công ty Cao su Đồng Nai ngày 19/10/2020, có số phát hành CV 700852, số vào sổ CT 55271. Diện tích thu hồi thực hiện dự án 979,8m², thửa đất sử dụng ổn định không tranh chấp.

+ Thửa đất số 16 tờ bản đồ số 102 BĐDC xã Xuân Quế với diện tích là: 381003,5 m² đất trồng cây lâu năm, thửa đất được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh cấp GCNQSDĐ cho Công ty TNHH MTV Tổng Công ty Cao su Đồng Nai ngày 19/10/2020, có số phát hành CV 700801, số vào sổ CT 55220. Diện tích thu hồi thực hiện dự án 60,7m², thửa đất sử dụng ổn định không tranh chấp.

+ Thửa đất số 351 tờ bản đồ số 80 BĐDC xã Xuân Quế với diện tích là: 137248,6 m² đất trồng cây lâu năm, thửa đất được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh cấp GCNQSDĐ cho Công ty TNHH MTV Tổng Công ty Cao su Đồng Nai ngày 19/10/2020, có số phát hành CV 700808, số vào sổ CT 55227. Diện tích thu hồi thực hiện dự án 1864,9m², thửa đất sử dụng ổn định không tranh chấp.

+ Thửa đất số 112 tờ bản đồ số 87 BĐDC xã Xuân Quế với diện tích là: 12686,9 m² đất trồng cây lâu năm, thửa đất được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh cấp GCNQSDĐ cho Công ty TNHH MTV Tổng Công ty Cao su Đồng Nai ngày 19/10/2020, có số phát hành CV 700810, số vào sổ CT 55229. Diện tích thu hồi thực hiện dự án 2273,7m², thửa đất sử dụng ổn định không tranh chấp.

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 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: Ao đào (3.587,25 m³).

Tài sản hình thành trên đất thuộc trường hợp không được bồi thường về đất (Điều 101 Luật Đất đai năm 2024) : Không bồi thường, hỗ trợ.

5. Giá trị bồi thường, hỗ trợ

5.1. Bồi thường về đất:

Căn cứ khoản 1 Điều 101 Luật Đất đai năm 2024 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;

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.

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						639.424.500	
1	Đất trồng cây lâu năm	m ²	499,1	15.000	100		7.486.500	Tờ 101 thửa 23
2	Đất trồng cây lâu năm		2.292,0	15.000	100		34.380.000	Tờ 881 thửa 64
3	Đất trồng cây lâu năm		1.952,7	15.000	100		29.290.000	Tờ 102 thửa 11
4	Đất trồng cây lâu năm		47,9	15.000	100		718.500	Tờ 102 thửa 11
5	Đất trồng cây lâu năm		72,6	15.000	100		1.089.000	Tờ 101 thửa 23
6	Đất trồng cây lâu năm		994,6	15.000	100		14.919.000	Tờ 87 thửa

								417
7	Đất trồng cây lâu năm		300,9	15.000	100		4.513.500	Tờ 87 thửa 308
8	Đất trồng cây lâu năm		58,6	15.000	100		879.000	Tờ 102 thửa 23
9	Đất trồng cây lâu năm		332,8	15.000	100		4.992.000	Tờ 109 thửa 177
10	Đất trồng cây lâu năm		254,2	15.000	100		3.813.000	Tờ 102 thửa 28
11	Đất trồng cây lâu năm		224,1	15.000	100		3.361.500	Tờ 102 thửa 31
12	Đất trồng cây lâu năm		60,7	15.000	100		910.500	Tờ 102 thửa 39
13	Đất trồng cây lâu năm		781,9	15.000	100		11.728.500	Tờ 102 thửa 25
14	Đất trồng cây lâu năm		533,5	15.000	100		8.002.500	Tờ 102 thửa 26
15	Đất trồng cây lâu năm		29.043,6	15.000	100		435.654.000	Tờ 102 thửa 18
16	Đất trồng cây lâu năm		979,8	15.000	100		14.697.000	Tờ 102 thửa 40
17	Đất trồng cây lâu năm		60,7	15.000	100		910.500	Tờ 102 thửa 16
18	Đất trồng cây lâu năm		1.864,9	15.000	100		27.973.500	Tờ 87 thửa 351
19	Đất trồng cây lâu năm		2.273,7	15.000	100		34.105.500	Tờ 87 thửa 112
II	Bồi thường tài sản trên đất							
I	Cây trồng						635.427.450	

1	Cây cao su Năm thu hoạch thứ 6-10 (14 năm tuổi)	Cây	15	606.840	100		9.102.600	Tờ 101 thửa 23
2	Cây cao su Năm thu hoạch thứ 6-10 (13 năm tuổi)	Cây	61	606.840	100		37.017.240	Tờ 88 thửa 64
3	Cây cao su Năm thu hoạch thứ 6-10 (13 năm tuổi)	Cây	90	606.840	100		54.615.600	Tờ 102 thửa 11
4	Cây cao su Năm thu hoạch thứ 6-10 (14 năm tuổi)	Cây	2	606.840	100		1.213.680	Tờ 102 thửa 02
5	Keo lai đường kính 10-15 cm (trồng năm 2021)	cây	54	100.410	100		5.422.140	Tờ 109 thửa 26
6	Keo lai đường kính 10-15 cm (trồng năm 2023)	cây	4.635	100.410	100		465.400.350	Tờ 102 thửa 18
7	Keo lai đường kính 10-15 cm (trồng năm 2023)	cây	158	100.410	100		15.864.780	Tờ 102 thửa 40
8	Keo lai đường kính 10-15 cm (trồng năm 2023)	cây	31	100.410	100		3.112.710	Tờ 102 thửa 16
9	Keo lai đường kính 10-15 cm (trồng năm 2023)	cây	180	100.410	10		18.073.800	Tờ 87 thửa 35
10	Keo lai đường kính 10-15 cm (trồng năm	cây	255	100.410	100		25.604.550	Tờ 87 thửa 112

2023)							
CỘNG						1.274.851.950	
THƯỞNG DI DỜI						20.000.000	
TỔNG CỘNG						1.294.851.950	

Viết bằng chữ: Một tỷ, hai trăm chín mươi bốn triệu, tám trăm năm mươi một nghìn, chín trăm năm mươi đồng.