

Số: /QĐ-UBND

Minh Hưng, ngày tháng năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

V/v phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ đối với các thửa đất của Công ty TNHH MTV cao su Bình Long thuộc Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp Minh Hưng, phường Minh Hưng, thành phố Đồng Nai

ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG MINH HƯNG

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

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

Căn cứ Luật số 43/2024/QH15 ngày 29/6/2024 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 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15;

Căn cứ Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất;

Căn cứ Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2024 của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất;

Căn cứ Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 của Chính phủ Quy định về điều tra cơ bản đất đai; đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và Hệ thống thông tin đất đai;

Căn cứ 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;

Căn cứ Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ Quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

Căn cứ Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ Quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai;

Căn cứ Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ Quy định về sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội về Quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ 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;

Căn cứ Công văn số 3690/UBND-KTN của UBND tỉnh Đồng Nai về việc tổ chức thực hiện 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 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;

Căn cứ Nghị quyết số 27/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc Ban hành Quy định Bảng giá đất lần đầu trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc Quy định về tiêu chí xác định khu vực, vị trí đất trong bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 1264/QĐ-UBND ngày 19/6/2025 của UBND tỉnh quyết định chủ trương đầu tư, đồng thời chấp thuận nhà đầu tư;

Căn cứ Quyết định số 779/QĐ-UBND ngày 27/6/2026 của UBND thành phố về việc Phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Đồng Nai thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Kế hoạch số 136/KH-UBND ngày 08/5/2026 của UBND phường Minh Hưng về việc thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp Minh Hưng tại Phường Minh Hưng;

Căn cứ Thông báo số 212/TB-UBND ngày 09/5/2026 của UBND phường Minh Hưng về việc thu hồi đất để thực hiện dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp Minh Hưng, tại phường Minh Hưng, thành phố Đồng Nai;

Căn cứ Công văn số 4490/SXD-QLHĐ&VLXD ngày 29/4/2026 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai về việc công bố giá vật liệu xây dựng trên địa bàn tỉnh Đồng Nai tháng 4 năm 2026;

Căn cứ Quyết định số 30/2025/QĐ-UBND ngày 29/8/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc Ban hành quy chế phối hợp thực hiện chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn giữ 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;

Căn cứ Quyết định số 42/2025/QĐ-UBND ngày 02/10/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai Quy định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 46/2025/QĐ-UBND ngày 21/10/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc quy định diện tích sử dụng đất để xây dựng công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 48/2025/QĐ-UBND ngày 23/10/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc 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 về việc 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;

Căn cứ Công văn số 1757/UBND-KTNS ngày 02/02/2026 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc thực hiện trình tự, công tác phối hợp về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 18/2026/QĐ-UBND ngày 04/3/2026 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc ban hành quy định về đơn giá bồi thường thiệt hại thực tế về nhà, nhà ở; công trình xây dựng để làm căn cứ tính bồi thường khi thu hồi đất; bán nhà ở cũ thuộc tài sản công trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 1370/QĐ-UBND ngày 06/4/2026 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc ủy quyền cho Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện một số nhiệm vụ quản lý nhà nước trong lĩnh vực đất đai trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Biên bản thẩm định Phương án bồi thường, hỗ trợ đối với các thửa đất của Công ty TNHH MTV cao su Bình Long thuộc dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp Minh Hưng, phường Minh Hưng, thành phố Đồng Nai ngày 29/5/2026;

Trên cơ sở Công văn số 154/TTPTQĐ.CNCT ngày 28/5/2026 của Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố Đồng Nai - Chi nhánh Chơn Thành về việc thẩm định Phương án bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất của Công ty TNHH MTV cao su Bình Long để thực hiện dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp Minh Hưng, phường Minh Hưng, thành phố Đồng Nai.

Xét đề nghị của Trưởng phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị tại Tờ trình số 792/TTr-PKTHĐT ngày 29/5/2026.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ đối với các thửa đất của Công ty TNHH MTV cao su Bình Long thuộc dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp Minh Hưng, phường Minh Hưng, thành phố Đồng Nai, bao gồm:

1. Phương án bồi thường, hỗ trợ đối với dự án dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp Minh Hưng, phường Minh Hưng, thành phố Đồng

Nai theo quy định tại khoản 1, Điều 3, Nghị định số 88/NĐ-CP ngày 15/7/2024 của Chính phủ Quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.

(Có phương án kèm theo).

2. Phương án chi tiết bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với từng người có đất thu hồi theo quy định tại khoản 2 Điều 3 Nghị định số 88/NĐ-CP ngày 15/7/2024 của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.

(Có Phương án chi tiết bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với từng người có đất thu hồi kèm theo).

Điều 2. Nhiệm vụ, trách nhiệm của các bên có liên quan:

1. Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị có trách nhiệm phối hợp với Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố Đồng Nai - Chi nhánh Chơn Thành, Chủ đầu tư (Công ty cổ phần Đầu tư – Bất động sản Thành Phương) phổ biến, niêm yết công khai Quyết định này tại trụ sở UBND phường và địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có đất thu hồi.

2. Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố Đồng Nai - Chi nhánh Chơn Thành có trách nhiệm phối hợp với Chủ đầu tư (Công ty cổ phần Đầu tư – Bất động sản Thành Phương) và các cơ quan có liên quan chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo phương án được phê duyệt trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày Quyết định này có hiệu lực.

3. Văn phòng HĐND và UBND phường có trách nhiệm đăng tải Quyết định này lên Trang thông tin điện tử của UBND phường.

4. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Điều 3. Chánh Văn phòng HĐND và UBND phường, Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Đầu tư – Bất động sản Thành Phương, Trưởng phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị, Giám đốc Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố Đồng Nai - Chi nhánh Chơn Thành, Giám đốc văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đồng Nai – Chi nhánh Chơn Thành, Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- TT.Đảng ủy, TT. HĐND phường;
- CT, các PCT.UBND phường;
- Như Điều 3;
- LĐVP; CV: KTN; CNTT;
- Trang thông tin điện tử phường (CV CNTT đăng Website);
- Lưu: VT (NKL).

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT.CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Trịnh Quang Trung

**ỦY BAN NHÂN DÂN
PHƯỜNG MINH HƯNG**

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

PHƯƠNG ÁN

**BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ ĐỐI VỚI CÁC THỬA ĐẤT CỦA CÔNG TY TNHH
MTV CAO SU BÌNH LONG THUỘC DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ KINH
DOANH HẠ TẦNG KHU CÔNG NGHIỆP MINH HƯNG, PHƯỜNG MINH
HƯNG, THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số: /QĐ-UBND ngày / /2026
của UBND phường Minh Hưng)*

I. Căn cứ pháp lý:

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

Căn cứ Luật số 43/2024/QH15 ngày 29/6/2024 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 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15;

Căn cứ Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất;

Căn cứ Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2024 của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất;

Căn cứ Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 của Chính phủ Quy định về điều tra cơ bản đất đai; đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và Hệ thống thông tin đất đai;

Căn cứ 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;

Căn cứ Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ Quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

Căn cứ Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ Quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai;

Căn cứ Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ Quy định về sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội về Quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ 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;

Căn cứ Công văn số 3690/UBND-KTN của UBND tỉnh Đồng Nai về việc tổ chức thực hiện 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 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;

Căn cứ Nghị quyết số 27/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc Ban hành Quy định Bảng giá đất lần đầu trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc Quy định về tiêu chí xác định khu vực, vị trí đất trong bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 1264/QĐ-UBND ngày 19/6/2025 của UBND tỉnh quyết định chủ trương đầu tư, đồng thời chấp thuận nhà đầu tư;

Căn cứ Quyết định số 779/QĐ-UBND ngày 27/6/2026 của UBND thành phố về việc Phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Đồng Nai thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Kế hoạch số 136/KH-UBND ngày 08/5/2026 của UBND phường Minh Hưng về việc thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp Minh Hưng tại Phường Minh Hưng;

Căn cứ Thông báo số 212/TB-UBND ngày 09/5/2026 của UBND phường Minh Hưng về việc thu hồi đất để thực hiện dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp Minh Hưng, tại phường Minh Hưng, thành phố Đồng Nai.

Căn cứ Công văn số 4490/SXD-QLHĐ&VLXD ngày 29/4/2026 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai về việc công bố giá vật liệu xây dựng trên địa bàn tỉnh Đồng Nai tháng 4 năm 2026;

Căn cứ Quyết định số 30/2025/QĐ-UBND ngày 29/8/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc Ban hành quy chế phối hợp thực hiện chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn giữ 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;

Căn cứ Quyết định số 42/2025/QĐ-UBND ngày 02/10/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai Quy định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 46/2025/QĐ-UBND ngày 21/10/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc quy định diện tích sử dụng đất để xây dựng công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 48/2025/QĐ-UBND ngày 23/10/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc 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 về việc 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;

Căn cứ Công văn số 1757/UBND-KTNS ngày 02/02/2026 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc thực hiện trình tự, công tác phối hợp về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 18/2026/QĐ-UBND ngày 04/3/2026 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc ban hành quy định về đơn giá bồi thường thiệt hại thực tế về nhà, nhà ở; công trình xây dựng để làm căn cứ tính bồi thường khi thu hồi đất; bán nhà ở cũ thuộc tài sản công trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 1370/QĐ-UBND ngày 06/4/2026 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc ủy quyền cho Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện một số nhiệm vụ quản lý nhà nước trong lĩnh vực đất đai trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Biên bản thẩm định Phương án bồi thường, hỗ trợ đối với các thửa đất của Công ty TNHH MTV cao su Bình Long thuộc dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp Minh Hưng, phường Minh Hưng, thành phố Đồng Nai ngày 29/5/2026;

Trên cơ sở Công văn số 154/TTPTQĐ.CNCT ngày 28/05/2026 của Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố Đồng Nai - Chi nhánh Chơn Thành về việc thẩm định Phương án bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất của Công ty TNHH MTV cao su Bình Long để thực hiện dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp Minh Hưng, phường Minh Hưng, thành phố Đồng Nai.

II. Phương án bồi thường, hỗ trợ đối với các thửa đất của Công ty TNHH MTV cao su Bình Long thuộc Dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp Minh Hưng:

1. Tổng diện tích đất thu hồi, loại đất thu hồi; vị trí, địa điểm đất thu hồi; nguồn gốc đất; mục đích thu hồi:

a) Tổng diện tích thu hồi: 4.846.500 m², trong đó:

- Đất trồng cây lâu năm: diện tích thu hồi là 4.708.171m² (22 thửa đất);
- Đất đường giao thông: diện tích là 138.329m² (06 thửa đất).

b) Vị trí, địa điểm đất thu hồi: Thuộc phường Minh Hưng, thành phố Đồng Nai.

- **Vị trí, ranh giới, mốc giới khu đất thu hồi:** Theo Bản đồ địa chính phường Minh Hưng 10-272 536 tờ số 114 do Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Đất Đạc lập tháng 05/2026, được Văn phòng đăng ký đất đai ký ngày 05/05/2026.

c) Nguồn gốc đất: Đất được Nhà nước cho thuê trả tiền đất hằng năm (theo điểm c khoản 1 Điều 107 Luật đất đai 2024); được UBND tỉnh Bình Phước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 3404 QSDĐ/UB ngày 25/12/2000 và được UBND phường Minh Hưng xác nhận tại Giấy xác định số 77/GXD-UBND ngày 21 /05/2026.

d) Mục đích thu hồi: Thực hiện dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp Minh Hưng tại phường Minh Hưng, thành phố Đồng Nai.

2. Phương án bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại khi Nhà nước thu hồi đất:*(Căn cứ điểm c khoản 1 và khoản 2 Điều 107 Luật đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024; điểm b khoản 2 Điều 17 Nghị định 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 Đồng Nai)*

Căn cứ Công văn số 391/CSBL-KHKD ngày 11/5/2026 của Công ty TNHH MTV cao su Bình Long về việc phúc đáp Công văn số 935/UBND-KT ngày 07/5/2026 của UBND phường Minh Hưng, cụ thể: “Dự án trồng cây cao su của Công ty TNHH MTV cao su Bình Long tại Phường Minh Hưng, TP. Đồng Nai được triển khai từ năm 2009 – 2017. Quá trình triển khai dự án, Công ty đã đầu tư vào đất rất nhiều hạng mục công trình để hình thành tài sản là vườn cây cao su gồm: chi phí khai hoang, san lấp hố bom, chi phí cải tạo đất, đào đắp để điều tiết nước mưa, hàng rào chống thú... Tuy nhiên, do dự án được triển khai từ năm 2009, qua rất nhiều năm và nhiều giai đoạn thực hiện nên hồ sơ đầu tư vào đất không còn lưu trữ”. Như vậy, chi phí đầu tư vào đất còn lại của Công ty TNHH MTV cao su Bình Long thuộc trường hợp không có hồ sơ, chứng từ chứng minh quy định tại điểm b khoản 2 Điều 17 Nghị định 88/2024/NĐ-CP

được sửa đổi bổ sung bởi Nghị định số 151/2025/NĐ-CP, Nghị định số 226/2025/NĐ-CP.

Chi phí đầu tư vào đất còn lại của Công ty TNHH MTV cao su Bình Long được xác định như sau:

a) Đối với đất nông nghiệp:

Đơn giá bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại là **15.000 đồng/m²** (tại khoản 1 Điều 6 Quyết định số 42/2025/QĐ-UBND ngày 02/10/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai).

b) Đối với đất phi nông nghiệp:

Khu đất thuộc dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp Minh Hưng tại phường Minh Hưng, thành phố Đồng Nai của Công ty TNHH MTV cao su Bình Long được UBND tỉnh Bình Phước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ số 3404 QSDĐ/UB ngày 25/12/2000. Ngày 06/12/2006 UBND tỉnh Bình Phước ban hành Quyết định số 2110/QĐ-UBND về việc thu hồi, điều chỉnh diện tích và chuyển đổi từ hình thức giao đất sang thuê đất cho Công ty cao su Bình Long (nay là Công ty TNHH MTV cao su Bình Long).

Tại khoản 2 Điều 1 Quyết định số 2110/QĐ-UBND ngày 06/12/2006 của UBND tỉnh Bình Phước nêu rõ: Cho Công ty cao su Bình Long thuê đất với diện tích 147.090.497,0m² (**trong đó có diện tích đất thuộc dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp Minh Hưng**). Thời hạn sử dụng: đến ngày 30/9/2045. Thời điểm tính tiền thuê đất: kể từ ngày 01/7/2004.

Trên cơ sở bản đồ địa chính phường Minh Hưng 10-272 536 tờ số 114 do Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Đất Đặc lập tháng 05/2026, được Văn phòng đăng ký đất đai ký ngày 05/05/2026 và theo các phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất do Công ty TNHH thương mại dịch vụ Đất Đặc thực hiện ngày 28/4/2026 và được công ty TNHH MTV cao su Bình Long xác nhận ngày 04/5/2026.

Như vậy, đối với đất phi nông nghiệp (đất công trình giao thông) của Công ty TNHH MTV cao su Bình Long chi phí đầu tư vào đất còn lại là **P = (30.000 đồng/m² x T2)/T1 = (30.000 đồng/m² x 19 năm)/ 41 năm = 13.902 đồng/m²**, trong đó:

Thời hạn sử dụng đất (T1): **41 năm.**

Thời hạn sử dụng đất còn lại (T2): **19 năm.**

3. Phương án bồi thường thiệt hại về tài sản (Căn cứ khoản 2 Điều 102 và Điều 103 Luật Đất đai 2024; Điều 14 Nghị định 88/2024/NĐ-CP; điểm c khoản 7 Điều 4 Nghị định 102/2024/NĐ-CP; khoản 4 Điều 3 Quyết định số

46/2025/QĐ-UBND ngày 21/10/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai; Quyết định số 18/2026/QĐ-UBND ngày 04/3/2026; Quyết định số 48/2025/QĐ-UBND ngày 23/10/2025 và Quyết định số 66/2025/QĐ-UBND ngày 27/11/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai):

3.1. Đơn giá bồi thường thiệt hại về nhà, nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất khi Nhà nước thu hồi; đơn giá bồi thường đối với cây trồng:

Thực hiện theo Quyết định số 48/2025/QĐ-UBND ngày 23/10/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc 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 về việc 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 18/2026/QĐ-UBND ngày 04/3/2026 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc ban hành quy định về đơn giá bồi thường thiệt hại thực tế về nhà, nhà ở; công trình xây dựng để làm căn cứ tính bồi thường khi thu hồi đất; bán nhà ở cũ thuộc tài sản công trên địa bàn tỉnh Đồng Nai; Công văn số 4490/SXD-QLHD&VLXD ngày 29/4/2026 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai về việc công bố giá vật liệu xây dựng trên địa bàn tỉnh Đồng Nai tháng 4 năm 2026; Công văn số 1910/SXD-QLXD ngày 20/6/2025 của Sở Xây dựng về việc công bố giá các loại vật liệu xây dựng chủ yếu trên địa bàn tỉnh Bình Phước tháng 05/2025.

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

Theo Biên bản kiểm kê hiện trạng số 01 BB/KKHT ngày 11/5/2026; số 02 BB/KKHT ngày 11/5/2026; số 03 BB/KKHT ngày 11/5/2026; số 04 BB/KKHT ngày 11/5/2026; số 05 BB/KKHT ngày 12/5/2026; số 06 BB/KKHT ngày 12/5/2026; số 07 BB/KKHT ngày 12/5/2026; số 08 BB/KKHT ngày 16/5/2026; số 09 BB/KKHT ngày 12/5/2026; số 10 BB/KKHT ngày 13/5/2026; số 11 BB/KKHT ngày 16/5/2026; số 12 BB/KKHT ngày 13/5/2026; số 13 BB/KKHT ngày 13/5/2026; số 14 BB/KKHT ngày 14/5/2026; số 15 BB/KKHT ngày 14/5/2026; số 16 BB/KKHT ngày 14/5/2026; số 17 BB/KKHT ngày 14/5/2026; số 18 BB/KKHT ngày 17/5/2026; số 19 BB/KKHT ngày 15/5/2026; số 20 BB/KKHT ngày 15/5/2026; số 21 BB/KKHT ngày 15/5/2026; số 22 BB/KKHT ngày 15/5/2026; số 23 BB/KKHT ngày 18/5/2026; số 24 BB/KKHT ngày 18/5/2026; số 25 BB/KKHT ngày 18/5/2026; số 26 BB/KKHT ngày 18/5/2026; số 27 BB/KKHT ngày 18/5/2026; số 28 BB/KKHT ngày 18/5/2026 của Trung tâm Phát triển quỹ đất Chi nhánh Chơn Thành lập. Thời điểm tạo lập tài sản trên đất căn cứ theo Giấy xác

định số 77/GXD-UBND ngày 21/05/2026 của UBND phường Minh Hưng xác định nguồn gốc đất thu hồi và tài sản gắn liền với đất thu hồi.

Tài sản trên đất bao gồm:

- a) Công trình: Nhà bảo vệ, nhà tiền chế, bể chứa mưa;...
- b) Cây trồng: Cao su, trà,...

4. Kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (Tổng tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất; chi phí đảm bảo cho việc tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư)

Tổng tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và chi phí đảm bảo cho việc tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp Minh Hưng là **225.239.712.070 đồng (Hai trăm hai mươi lăm tỷ, hai trăm ba mươi chín triệu, bảy trăm mười hai ngàn, không trăm bảy mươi đồng)**, cụ thể:

a) Tổng tiền bồi thường, hỗ trợ là 219.746.060.556 đồng (Hai trăm mười chín tỷ, bảy trăm bốn mươi sáu triệu, không trăm sáu mươi ngàn, năm trăm năm mươi sáu đồng), trong đó:

- Bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại: 72.545.614.758 đồng
- Bồi thường nhà, công trình phụ: 1.051.330.479 đồng
- Bồi thường cây trồng: 146.149.115.319 đồng

b) Tổng chi phí phục vụ công tác BTHT 2,5% là 5.493.651.514 đồng (Năm tỷ, bốn trăm chín mươi ba triệu, sáu trăm năm mươi một ngàn, năm trăm mười bốn đồng).

5. Số tiền chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai (nếu có): Không

Căn cứ Biên bản làm việc ngày 21/5/2026 của Thuế cơ sở 7 Thành phố Đồng Nai về việc quyết toán tiền thuế đất tại khu vực huyện Chơn Thành (cũ) năm 2025;

Căn cứ Thông báo số 2820/TB-TCS7 ngày 15/4/2026 và Thông báo số 2834/TB-TCS7 ngày 15/4/2026 của Thuế cơ sở 7 tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Giấy nộp tiền vào ngân sách nhà nước số 0013380 và số 0013379 ngày 14/5/2026.

6. Tổng số tiền bồi thường, hỗ trợ Công ty TNHH MTV cao su Bình Long được nhận sau khi đã trừ đi số tiền thuế đất phải nộp (nếu có) là: 219.746.060.556 đồng (Hai trăm mười chín tỷ, bảy trăm bốn mươi sáu triệu, không trăm sáu mươi ngàn, năm trăm năm mươi sáu đồng).

III. Nguồn kinh phí thực hiện dự án: Kinh phí tại điểm 4 Mục II Phương án này do chủ đầu tư ứng trước theo quy định tại điểm d Khoản 2 Điều 28 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2024 của Chính phủ và được sửa đổi tại khoản 8 Điều 11 Nghị định 49/2026/NĐ-CP của Chính phủ ngày 31/01/2026.

IV. Tiến độ thực hiện phương án: Dự kiến thời gian thực hiện giải phóng mặt bằng trong tháng 06 năm 2026./.