

PHƯƠNG ÁN

**Bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện Dự án:
Đầu tư xây dựng cầu Mã Đà tại xã Tân Lợi, thành phố Đồng Nai**
(Kèm theo Quyết định số /QĐ-UBND ngày / / 2026 của UBND xã)

I. Căn cứ pháp lý xây dựng phương án:

Căn cứ 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 ngày 29/6/2024;

Căn cứ Văn bản hợp nhất số 53/VBHN-BNNMT ngày 08/5/2026 của Bộ Nông nghiệp và Môi trường về hợp nhất Nghị định Quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất (Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15 tháng 7 năm 2024, Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025, Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025, Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ);

Căn cứ 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 (nay là thành phố Đồng Nai);

Căn cứ Quyết định số 42/2025/QĐ-UBND ngày 02/10/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc Ban hành Quy định về bồi thường, hỗ trợ tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai (nay là thành phố Đồng Nai);

Căn cứ Quyết định số 48/2025/QĐ-UBND ngày 23/10/2025 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 (nay là thành phố Đồng Nai);

Căn cứ 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 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 (nay là thành phố Đồng Nai);

Căn cứ Quyết định số 18/2026/QĐ-UBND ngày 04/3/2026 của UBND tỉnh Đồng Nai Ban hành quy định 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 (nay là thành phố Đồng Nai);

Căn cứ Quyết định số 2336/QĐ-UBND ngày 30/6/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Đồng Nai thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 283/QĐ-UBND ngày 02/7/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt chủ trương đầu tư dự án Đầu tư xây dựng cầu Mã Đà;

Căn cứ Quyết định số 528/QĐ-UBND ngày 25/7/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc đính chính nội dung tại khoản 2 Điều 1 của Quyết định số 283/QĐ-UBND ngày 02 tháng 7 năm 2025 của UBND tỉnh về chủ trương đầu tư dự án Đầu tư xây dựng cầu Mã Đà;

Căn cứ Quyết định số 585/QĐ-UBND ngày 29/7/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt dự án Đầu tư xây dựng cầu Mã Đà;

Căn cứ Quyết định số 1533/QĐ-UBND ngày 06/10/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt dự án Đầu tư xây dựng cầu Mã Đà;

Căn cứ Quyết định số 86/QĐ-TTPTQĐ ngày 23/7/2025 của Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai về việc giao nhiệm vụ, triển khai dự án Đầu tư xây dựng cầu Mã Đà;

Căn cứ Quyết định số 18/2026/QĐ-UBND ngày 19/6/2026 của UBND thành phố về quy định trình tự, thủ tục hành chính về đất đai áp dụng trên địa bàn thành phố Đồng Nai;

Căn cứ Kế hoạch số 09/KH-TTPTQĐ.CNĐP ngày 17/12/2025 của Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố Đồng Nai - Chi nhánh Đồng Phú về việc thu hồi, điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm thực hiện dự án đầu tư xây dựng cầu Mã Đà;

Căn cứ Thông báo thu hồi đất số 23/TB-UBND ngày 23/01/2026 của UBND xã Tân Lợi về việc thu hồi đất để thực hiện công trình đầu tư xây dựng cầu Mã Đà tại xã Tân Lợi, tỉnh Đồng Nai (nay là thành phố Đồng Nai);

Căn cứ Báo cáo số 426/BC-PKT ngày 03/8/2026 của Phòng Kinh tế về việc Kết quả thẩm định hồ sơ phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án: Xây dựng cầu Mã Đà.

Căn cứ Công văn số 514/TTPTQĐ.CNĐP ngày 31/7/2026 của Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố Đồng Nai - Chi nhánh Đồng Phú (cũ) nay là Trung tâm Phát triển quỹ đất Chi nhánh Đồng Xoài về việc phúc đáp Công văn số 518/PKT ngày 28/7/2026 của Phòng Kinh tế xã Tân Lợi phục vụ thu hồi đất dự án đầu tư xây dựng cầu Mã Đà đoạn qua xã Tân Lợi;

Căn cứ Biên bản số 01/BB-TTPTQĐTP.CNĐP ngày 14/5/2026 của Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố Đồng Nai - Chi nhánh Đồng Phú về việc họp thông qua phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có đất thu hồi thuộc dự án Đầu tư xây dựng cầu Mã Đà;

Căn cứ Biên bản số 03/BB-TTPTQĐTP.CNĐP ngày 19/6/2026 của Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố Đồng Nai - Chi nhánh Đồng Phú về việc họp thông qua phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có đất thu hồi thuộc dự án Đầu tư xây dựng cầu Mã Đà;

Căn cứ Biên bản số 04/BB-TTPTQĐTP.CNĐP ngày 19/6/2026 của Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố Đồng Nai - Chi nhánh Đồng Phú về việc họp đối thoại phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có đất thu hồi thuộc dự án Đầu tư xây dựng cầu Mã Đà;

Trên cơ sở Công văn số 321/TTPTQĐTP.CNĐP ngày 26/6/2026 của Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố Đồng Nai - Chi nhánh Đồng Phú (nay là Trung tâm Phát triển quỹ đất Chi nhánh Đồng Xoài) về việc thẩm định, trình phê duyệt Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư về đất, tài sản trên đất bị thiệt hại trên diện tích đất thu hồi thuộc dự án: Đầu tư xây dựng cầu Mã Đà đi qua xã Tân Lợi, thành phố Đồng Nai;

Theo đề nghị của Phòng Kinh tế tại Tờ trình số 620/TTr-PKT ngày 06/8/2026.

II. Nội dung phương án bồi thường, hỗ trợ:

1. Tổng số tổ chức, hộ gia đình, cá nhân bị ảnh hưởng bởi dự án trình phê duyệt:
03 trường hợp.

2. Tổng diện tích đất thu hồi, nguồn gốc đất thu hồi; số lượng, khối lượng, giá trị hiện có của tài sản gắn liền với đất bị thiệt hại:

- Tổng số thửa đất: 02 thửa:

+ Thửa đất 59, tờ bản đồ số 71 do Ban Quản lý rừng Phòng hộ Bù Đăng trực tiếp quản lý trong đó có một phần diện tích đất Ban Quản lý rừng Phòng hộ Bù Đăng và một phần diện tích đất đã giao khoán cho hộ ông Võ Trung Thành quản lý và canh tác.

+ Thửa đất số 60, tờ bản đồ số 71 do Ban Quản lý rừng Phòng hộ Bù Đăng giao khoán cho ông Phan Văn Chí quản lý và canh tác.

- Tổng diện tích: 6.526,3 m² do Ban Quản lý rừng Phòng hộ Bù Đăng trực tiếp quản lý, trong đó:

+ Diện tích 1.166,6 m² do Ban Quản lý rừng Phòng hộ Bù Đăng trực tiếp quản lý và 1.321,2 m² giao khoán cho hộ ông Võ Trung Thành quản lý và canh tác (Sổ giao khoán số HĐ: 34/2001-BQL, ngày 15/10/2001).

+ Diện tích 4.038,5 m² giao khoán cho ông Phan Văn Chí quản lý và canh tác (HĐGK số 31/HĐGK/BQLRKT do Ban Quản lý rừng Kinh tế Tân Lập (cũ) ký ngày 12/9/2004 và được Hạt Kiểm lâm khu vực 6 - Đồng Nai ký Phụ lục Hợp đồng bổ sung ngày 11/8/2023).

- Loại đất sử dụng: Đất rừng sản xuất (RSX).

(Do Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Đo đạc Đại Thành lập tháng 11 năm 2025 đã được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai kiểm tra nội nghiệp ngày 28/11/2025).

- Số lượng, khối lượng, giá trị hiện có của tài sản gắn liền với đất bị giải tỏa: Theo Biên bản kiểm kê hiện trạng do Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố - Chi nhánh Đồng Xoài lập ngày 28/01/2026 và ngày 18/5/2026 được UBND xã Tân Lợi xác nhận có thực hiện kiểm kê hiện trạng thực tế tại thửa đất thu hồi.

3. Giá trị cụ thể tính tiền bồi thường; đơn giá bồi thường thiệt hại thực tế về nhà, nhà ở; công trình xây dựng và về cây trồng, vật nuôi; chính sách hỗ trợ:

a) Bồi thường về đất: 0 đồng, lý do:

Đối với 03 trường hợp, 02 thửa đất với diện tích thu hồi 6.526,3 m² RSX thuộc dự án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư Đầu tư xây dựng cầu Mã Đà tại xã Tân Lợi, thành phố Đồng Nai do Ban Quản lý rừng Phòng hộ Bù Đăng trực tiếp quản lý và một phần đã giao khoán cho hộ ông Võ Trung Thành và ông Phan Văn Chí quản lý sử dụng thuộc trường

hợp đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý (quy định tại Điều 217 Luật Đất đai 2024) không đủ điều kiện bồi thường về đất theo quy định tại khoản 2 Điều 101 Luật Đất đai năm 2024.

b) Đơn giá Bồi thường cây trồng:

Thực hiện bồi thường, hỗ trợ đối với hộ ông Võ Trung Thành và ông Phan Văn Chí là người được giao khoán tại Điều 103 Luật Đất đai năm 2024 và Điều 19 Quyết định số 42/2025/QĐ-UBND ngày 02/10/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai (cũ) nay là thành phố Đồng Nai, như sau:

- Đối với cây trồng trên diện tích đất bị thu hồi của hộ ông Võ Trung Thành:

Qua kiểm kê hiện trạng của Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố - Chi nhánh Đồng Phú (nay là Trung tâm Phát triển quỹ đất Chi nhánh Đồng Xoài) theo Biên bản kiểm kê ngày 28/01/2026 xác định trên diện tích đất bị thu hồi có trồng nhiều loại cây với chu kỳ sinh trưởng và mục đích khác nhau. Trong đó, cây nông, lâm nghiệp (cây lấy gỗ) được xác định là cây trồng chính, được trồng đúng mục đích sử dụng đất, bảo đảm mật độ trồng theo quy định; các loại cây lâu năm (cây ăn trái) được xác định là cây trồng xen.

Việc xác định giá trị bồi thường đối với cây trồng được thực hiện theo khoản 4 Điều 2 Quy định đơn giá bồi thường thiệt hại về cây trồng khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai 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) theo nguyên tắc: *"Đối với trường hợp trên một đơn vị diện tích gieo trồng nhiều loại cây có chu kỳ sinh trưởng, sản xuất kinh doanh khác nhau: Khi kiểm tra hiện trạng cần xác định rõ cây trồng chính, cây trồng xen, mật độ thực tế của từng loại cây trồng để có sự đánh giá chuẩn xác về chất lượng của cây trồng chính, cây trồng xen. Tổng giá trị cây trồng trên một đơn vị diện tích có trồng xen nhiều loại cây khác nhau (=) giá trị của từng loại cây trồng cộng lại (trên cơ sở số lượng, năm tuổi (hoặc đường kính) và đơn giá của từng loại cây theo đo đếm, kiểm tra hiện trạng thực tế), nhưng tối đa không vượt quá 1,5 lần giá trị cây trồng tính theo cây trồng chính khi trồng chuyên canh trên diện tích đó với mật độ chuẩn."*

+ Cây trồng chính gồm các cây nông, lâm nghiệp (cây gỗ)¹ có mật độ chuẩn, trồng đúng mục đích có giá trị theo đơn giá quy định tại Phụ lục số IV, V, VI (cây nhóm quý hiếm, nhóm III, nhóm IV, nhóm V, nhóm VI) kèm theo Quyết định số 48/2025/QĐ-UBND của UBND thành phố: **31.650.439 đồng**.

+ Cây trồng xen canh (Cây lâu năm (cây ăn trái)² trồng không đúng mục đích có giá trị theo đơn giá quy định tại Phụ lục II kèm theo Quyết định số 48/2025/QĐ-UBND của UBND thành phố: **52.625.145 đồng**.

Tổng giá trị cây trồng trên một đơn vị diện tích có trồng xen nhiều loại cây khác nhau bằng theo quy định tại khoản 4 Điều 2 Quyết định số 48/2025/QĐ-UBND của UBND thành phố: Là giá trị của từng loại cây trồng cộng lại (trên cơ sở số lượng, năm tuổi (hoặc đường kính) và đơn giá của từng loại cây theo đo đếm, kiểm tra hiện trạng thực tế), nhưng

¹ Gỗ đỏ, xà cừ, lông mừ, trâm (áp dụng keo lá trâm), nhãn (nhãn), tầm vông, giá ty (tếch), phượng, trôm (săng), ngán (nganh) ... đơn giá được xác định theo phụ lục kèm theo Quyết định số 48/2025/QĐ - UBND ngày 23/10/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai (nay là thành phố Đồng Nai).

² Đinh lăng, mai, đu đủ, cà ri, dừa, dâu da, mít, chanh, vú sữa, măng cầu (na), ổi, hoa sứ, chôm chôm, tiêu, xoài, me, sung; thuộc nhóm cây lâu năm, cây ăn trái ... đơn giá được xác định theo phụ lục kèm theo Quyết định số 48/2025/QĐ-UBND ngày 23/10/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai (nay là thành phố Đồng Nai).

tối đa không vượt quá 1,5 lần giá trị cây trồng tính theo cây trồng chính khi trồng chuyên canh trên diện tích đó với mật độ chuẩn. Qua đối chiếu, thống kê giá trị các loại cây trồng trên cùng một diện tích giao khoán cho hộ ông Võ Trung Thành vượt mức tối đa 1,5 lần giá trị của cây trồng chính theo khoản 4 Điều 2 Quyết định số 48/2025/QĐ-UBND. Do đó, giá trị bồi thường, hỗ trợ về cây trồng đối với hộ ông Võ Trung Thành được xác định theo mức tối đa, cụ thể: $1,5 \times 31.650.439 \text{ đồng} = 47.475.659 \text{ đồng}$.

- Bồi thường cho ông Phan Văn Chí: Tổng giá trị bồi thường cây trồng là cây cao su: 45.912.930 đồng.

- Về chi phí khai thác vườn cây giao khoán Ban Quản lý rừng Phòng hộ Bù Đăng tự phân chia theo điều khoản tại hợp đồng giao khoán được ký kết giữa Ban Quản lý rừng Phòng hộ Bù Đăng với hộ ông Võ Trung Thành và ông Phan Văn Chí.

c) Đơn giá bồi thường, hỗ trợ về nhà, công trình xây dựng:

Trên cơ sở kết quả kiểm đếm về đất đai, thống kê nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất thuộc dự án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư Đầu tư xây dựng cầu Mã Đà tại xã Tân Lợi, thành phố Đồng Nai được Tổ kiểm đếm ghi nhận ngày 28/01/2026 thì các thửa đất thu hồi có nhà và công trình xây dựng gắn liền với đất không đủ điều kiện bồi thường tại Điều 105 Luật Đất đai năm 2024; Tuy nhiên được hỗ trợ công trình xây dựng đối với ông Võ Trung Thành hộ được giao khoán tại Điều 19 Quyết định số 42/2025/QĐ-UBND ngày 02/10/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai (nay là thành phố Đồng Nai).

d) Bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại:

Thực hiện bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại đối với phần đất được giao khoán của hộ ông Võ Trung Thành và ông Phan Văn Chí tại Điều 107 Luật Đất đai năm 2024, Điều 17 Nghị định 88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2024 của Chính phủ và khoản 1 Điều 6 Quyết định số 42/2025/QĐ-UBND ngày 02/10/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai (nay là thành phố Đồng Nai).

- Đối với đất nông nghiệp, mức bồi thường là 15.000 đồng/m² (không tính thời hạn sử dụng đất), cụ thể:

+ Bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại đối với phần đất được giao khoán của hộ ông Võ Trung Thành: $15.000 \text{ đồng} \times 1.321,2 \text{ m}^2 = 19.818.000 \text{ đồng}$.

+ Bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại đối với phần đất được giao khoán của ông Phan Văn Chí: $15.000 \text{ đồng} \times 4.038,5 \text{ m}^2 = 60.577.500 \text{ đồng}$.

e) Các khoản hỗ trợ khác:

Áp dụng theo quy định tại Điều 19 Quyết định số 42/2025/QĐ-UBND ngày 02/10/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc Ban hành Quy định về bồi thường, hỗ trợ tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai (nay là thành phố Đồng Nai).

4. Tổng chi phí bồi thường, hỗ trợ và chi phí đảm bảo cho việc tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ:

a) Tổng số tiền bồi thường, hỗ trợ chi trả cho các hộ gia đình, cá nhân: 332.034.201 đồng, trong đó:

- Về đất: 0 đồng.

- Về nhà và công trình xây dựng trên đất: 158.250.112 đồng.
- Về cây trồng: 93.388.589 đồng.
- Về chi phí đầu tư vào đất còn lại: 80.395.500 đồng.
- Về các chính sách hỗ trợ: 0 đồng.

b) Chi phí đảm bảo công GPMB (a x 2,5%): 8.300.855 đồng, trong đó:

- Chi phí trích cho Trung tâm PTQĐTP.CNĐX (b x 85%): 7.055.727 đồng.
- Chi phí trích cho UBND xã Tân Lợi (b x 15%): 1.245.128 đồng.

c) Tổng số tiền (a+b): 340.335.056 đồng.

(Số tiền bằng chữ: Ba trăm bốn mươi triệu, ba trăm ba mươi lăm nghìn, không trăm năm mươi sáu đồng).

5. Phương án chi tiết về bồi thường, hỗ trợ đối với từng người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản:

Thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 3 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 (kèm theo phương án chi tiết bồi thường, hỗ trợ từng hộ gia đình, cá nhân do Trung tâm PTQĐ thành phố - chi nhánh Đồng Phú (nay là Chi nhánh Đồng Xoài lập).

6. Phương án đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm: Không có.

7. Phương án bố trí tái định cư: Không (không có đối tượng phải bố trí tái định cư).

8. Phương án di dời mộ mã trong phạm vi đất thu hồi: Không có.

9. Phương án di chuyển các công trình hạ tầng trong phạm vi đất thu hồi: Không có.

10. Tiến độ thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ:

Việc tổ chức thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ dự án được thực hiện theo quy định tại khoản 4 Điều 87 Luật Đất đai năm 2024.

Triển khai công tác chi trả bồi thường, hỗ trợ theo quy định tại Điều 94 Luật Đất đai năm 2024 và Điều 25 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2024 của Chính phủ.

11. Nguồn kinh phí thực hiện:

Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố Đồng Nai đảm bảo nguồn kinh phí thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo quy định.

12. Các nội dung khác liên quan đến bồi thường, hỗ trợ (nếu có):

Sau khi phương án bồi thường, hỗ trợ được UBND xã Tân Lợi phê duyệt, Trung tâm Phát triển quỹ đất Chi nhánh Đồng Xoài có trách nhiệm phối hợp với UBND xã Tân Lợi thực hiện chi trả bồi thường, hỗ trợ cho hộ gia đình, cá nhân một lần bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản. /.