

Số : /PA-TTPTQĐ

Đồng Nai, ngày tháng năm 2026

DỰ THẢO

PHƯƠNG ÁN

Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Bàu Cạn – Tân Hiệp (giai đoạn 1), xã Phước Thái, thành phố Đồng Nai (đợt 5)

I. CĂN CỨ PHÁP LÝ

1. Pháp lý chung:

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024;

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

Căn cứ 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 quy định về tiêu chí xác định khu vực, vị trí đất trong bảng giá đất thành phố Đồng Nai năm 2026 và Nghị Quyết số 28/2025/NQ-HĐND ban hành quy định Bảng giá đất lần đầu trên địa bàn thành phố Đồng Nai năm 2026, ngày 10/12/2025 của Hội đồng nhân dân thành phố Đồng Nai;

Căn cứ Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 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 định số 50/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11 tháng 12 năm 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 định số 88/2024/NĐ-CP ngày 13 tháng 7 năm 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 151/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai;

Căn cứ Nghị định 226/2025/NĐ-CP ngày 25/8/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 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 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

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

Căn cứ Quyết định số 31/2025/QĐ-UBND ngày 29 tháng 8 năm 2025 của UBND thành phố Đồng Nai ban hành quy định về đơn giá bồi thường thiệt hại đối với vật nuôi là thủy sản hoặc vật nuôi khác mà không thể di chuyển khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố đồng nai;

Căn cứ Quyết định 48/2025/QĐ-UBND ngày 23 tháng 10 năm 2025 của UBND thành phố 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 thành phố Đồng Nai và Quyết định 66/2025/QĐ-UBND ngày 27 tháng 11 năm 2025 của UBND thành phố Đồng Nai sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định 48/2025/QĐ-UBND ngày 23 tháng 10 năm 2025 của UBND thành phố 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 thành phố Đồng Nai.

Căn cứ Quyết định số 30/QĐ-UBND ngày 29 tháng 8 năm 2025 của UBND thành phố Đồng Nai Ban hành Quy chế phối hợp thực hiện chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn giữa Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố, Trung tâm Phát triển quỹ đất chi nhánh/khu vực với cơ quan chức năng quản lý đất đai, cơ quan tài chính và cơ quan, đơn vị khác có liên quan trên địa bàn thành phố Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 18/2026/QĐ-UBND ngày 04/3/2026 của UBND thành phố Đồng Nai ban hành 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 thành phố Đồng Nai;

Căn cứ Văn bản số 3690/UBND-KTNS ngày 12/3/2026 của UBND thành phố 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 tháng 12 năm 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 Văn bản số 3887/UBND-KTNS ngày 16/3/2026 của UBND thành phố Đồng Nai về việc xử lý giá đất để tính tiền bồi thường về đất và áp dụng chính sách hỗ trợ liên quan đến bảng giá đất khi Nhà nước thu hồi đất;

Căn cứ Quyết định số 1370/2026/QĐ-UBND ngày 06 tháng 4 năm 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 Văn bản số 5874/ SNNMT-ĐĐ ngày 11/4/2026 của Sở nông nghiệp và Môi trường về việc thẩm quyền thu hồi đất và phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư;

Căn cứ Quyết định số 03/2026/QĐ-UBND ngày 11 tháng 5 năm 2026 của UBND thành phố Đồng Nai về việc Quy định hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn thành phố Đồng Nai năm 2026;

Căn cứ Văn bản số 2023/SNNMT-ĐĐ ngày 29 tháng 5 năm 2026 của Sở nông nghiệp và Môi trường về việc xác định giá đất nông nghiệp theo Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND và Quyết định số 03/2026/QĐ-UBND.

2. Pháp lý dự án:

Căn cứ Quyết định số 1005/QĐ-TTg ngày 19 tháng 9 năm 2024 của Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Bàu Cạn – Tân Hiệp (giai đoạn 1), thành phố Đồng Nai;

Căn cứ Văn bản số 2440/UBND-KTN ngày 12 tháng 3 năm 2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Đồng Nai về việc triển khai thực hiện Quyết định số 1005/QĐ-TTg ngày 19 tháng 9 năm 2024 của Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Bàu Cạn – Tân Hiệp (giai đoạn 1);

Căn cứ Văn bản thẩm định số 3917/HĐ-TĐGD ngày 29/4/2026 của Ủy ban nhân dân xã Phước Thái về việc thẩm định phương án giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Bàu Cạn – Tân Hiệp (giai đoạn 1) tại xã Phước Thái, tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Văn bản số 1373/VPĐK.LT-TTTLT ngày 26 tháng 02 năm 2026 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai Chi nhánh Long Thành về việc xác định vị trí đất tại Văn bản 145/TTPTQĐ.BT ngày 20 tháng 01 năm 2026 của Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai; Căn cứ Văn bản số 30/VPĐK.LT-TTTLT; 31/VPĐK.LT-TTTLT; 32/VPĐK.LT-TTTLT; 33/VPĐK.LT-TTTLT ngày 23 tháng 02 năm 2026 của Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đồng Nai Chi nhánh Long Thành về việc cung cấp danh sách xác định vị trí đất tờ bản đồ 4; 12; 8; 9; 22 xã Tân Hiệp cũ nay là tờ bản đồ số 12; 129; 125; 126; 139 xã Phước Thái; thuộc dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Bàu Cạn - Tân Hiệp(giai đoạn 1);

Căn cứ Văn bản số 431/PKT ngày 04 tháng 5 năm 2026 của Phòng Kinh tế xã Phước Thái về việc xác định giá gạo làm cơ sở để thực hiện việc hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất đối với dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng KCN Bàu Cạn – Tân Hiệp (giai đoạn 1) đoạn qua xã Phước Thái.

II. Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư

1. Tổng diện tích thu hồi: 9.102,8 m²

Trong đó:

- Đất trồng cây lâu năm: 7.837,6 m².
- Đất trồng cây hàng năm: 812,4 m².
- Đất nuôi trồng thủy sản: 271,8 m².
- Đất trồng lúa nước còn lại: 181 m².

2. Tổng số người có đất thu hồi: 08 hộ gia đình, cá nhân có đất thu hồi.

3. Phương án đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm: 0 trường hợp

4. Phương án bố trí tái định cư: Các hộ gia đình cá nhân đủ điều kiện bố trí tái định cư (nếu có) sẽ được bố trí tái định cư. Phương án bố trí tái định cư được niêm yết công khai theo quy định tại khoản 1 Điều 111 Luật Đất đai.

5. Phương án di dời mồ mả trong phạm vi đất thu hồi:

Dự án Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Bàu Cạn - Tân Hiệp (giai đoạn 1) tại xã Phước Thái, thành phố Đồng Nai (đợt 5) không di dời mồ mả trong phạm vi đất thu hồi.

6. Phương án di chuyển các công trình hạ tầng trong phạm vi đất thu hồi

Dự án Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Bàu Cạn - Tân Hiệp (giai đoạn 1) tại xã Phước Thái, thành phố Đồng Nai (đợt 5) không di chuyển các công trình hạ tầng trong phạm vi đất thu hồi.

7. Kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư:

Kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của Phương án: **4.428.830.284 đồng** (*số tiền bằng chữ: Bốn tỷ, bốn trăm hai mươi tám triệu, tám trăm ba mươi nghìn, hai trăm tám mươi bốn đồng*), cụ thể như sau:

- | | |
|------------------------------------|--------------------|
| - Giá trị bồi thường về đất: | 4.202.810.033 đồng |
| - Thuởng: | 118.000.000 đồng |
| - Chi phí cho công tác bồi thường: | 108.020.251 đồng |

Trong đó:

- | | |
|--|-----------------|
| + Kinh phí cho TTPTQĐ thành phố (8,5%): | 91.817.213 đồng |
| + Kinh phí cho UBND xã Phước Thái (15%): | 16.203.038 đồng |

8. Tiến độ thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư:

Việc tổ chức thực hiện Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Bàu Cạn – Tân Hiệp (giai đoạn 1) - đợt 5 sau khi được UBND xã Phước Thái phê duyệt được thực hiện theo quy định tại Khoản 4 Điều 87 Luật Đất đai.

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

9. Phương án chi tiết bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với từng trường hợp: (Kèm theo bảng tổng hợp và các Phương án chi tiết).

10. Các nội dung khác liên quan đến bồi thường, hỗ trợ, tái định cư:

Đối với khoản tiền chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai trừ vào tiền bồi thường đất (nếu có) được xác định tại thời điểm chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ trên cơ sở thông tin về nghĩa vụ tài chính do Chi cục thuế khu vực 05 xác định theo trình tự, thủ tục của pháp luật và quy định của UBND thành phố Đồng Nai.

Nơi nhận:

- UBND xã Phước Thái;
- Ban Giám đốc Trung Tâm (b/c);
- Phòng Kinh tế xã Phước Thái (p/h);
- Lưu: VT, BT. (06 bản) Duyệt

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Chu Tiến Dũng