

TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT  
THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI  
**CHI NHÁNH LONG THÀNH**

Số: 366 / TTPTQĐ.CNLT-BT.N3

V/v Niêm yết công khai Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đối với tổ chức thuộc dự án Nâng cấp mở rộng tuyến đường ĐT. 769 đoạn qua phường Long Thành

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

Long Thành, ngày 27 tháng 5 năm 2026

Kính gửi: UBND phường Long Thành.

Căn cứ điểm 1, khoản 3, Điều 87 Luật Đất đai năm 2024;

Căn cứ điểm b, khoản 9, Điều 3 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 Quyết định số 30/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, giữa Trung tâm Phát triển Quỹ đất tỉnh, 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 tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Văn bản số 1757/UBND-KTNS ngày 02 tháng 02 năm 2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc thực hiện trình tự thực hiện 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 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 quản lý nhà nước trong lĩnh vực đất đai trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

Ngày 27/5/2026, Trung tâm Phát triển Quỹ đất chi nhánh Long Thành lập Phương án dự kiến về bồi thường, hỗ trợ của Công ty TNHH MTV Tổng Công ty cao su Đồng Nai quản lý để thực hiện dự án nâng cấp mở rộng tuyến đường ĐT.769 đoạn qua phường Long Thành.

*(Đính kèm Phương án dự kiến về bồi thường, hỗ trợ).*

Nay Trung tâm Phát triển Quỹ đất chi nhánh Long Thành đề nghị UBND phường Long Thành niêm yết công khai phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tại trụ sở UBND phường Long Thành, địa điểm sinh hoạt chung của khu phố 8, đăng tải trên Cổng thông tin điện tử của UBND phường Long Thành trong thời hạn 10 ngày theo quy định tại điểm b, khoản 9, Điều 3 Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025.

Đề nghị UBND phường Long Thành quan tâm, sớm hỗ trợ thực hiện nội dung trên theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- BGD.TTPTQĐCNLT;
- Tổ BT (đ/c Nhật; Sơn, Triều);
- Lưu: VT (T.A, Uyên).

KT. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC



*ml*  
Mai Ngọc Thắng



## PHƯƠNG ÁN DỰ KIẾN

**Chi tiết về bồi thường, hỗ trợ Dự án Nâng cấp mở rộng tuyến đường ĐT.  
769, huyện Thống Nhất và Long Thành (đoạn qua phường Long Thành)**

### 1. Thông tin người sử dụng đất:

Tên tổ chức: Công ty TNHH MTV Tổng Công ty cao su Đồng Nai

Địa chỉ: khu phố Trung tâm, phường Long Khánh, thành phố Đồng Nai

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

Vị trí đất: Phường Long Thành.

Diện tích đất thu hồi: 62.975,9 m<sup>2</sup> (Trong đó, thu hồi trong ranh dự án: 62.975,9 m<sup>2</sup>, người dân đề nghị thu hồi: 0 m<sup>2</sup>).

Loại đất thu hồi: Đất trồng cây lâu năm (CLN + DGT).

**Nguồn gốc đất, quá trình sử dụng đất:** Theo nội dung Giấy xác nhận nguồn gốc đất thu hồi và tài sản gắn liền với đất thu hồi số 741 ngày 23/5/2026 của UBND phường Long Thành (Đính kèm giấy xác nhận nguồn gốc đất).

### 3. Bồi thường về đất:

Theo giấy xác nhận nguồn gốc đất số 741 ngày 23/5/2026 của UBND phường Long Thành thể hiện:

Công ty TNHH MTV Tổng Công ty Cao su Đồng Nai sử dụng đất theo hình thức Nhà nước “cho thuê đất trả tiền hàng năm” nên không thuộc trường hợp được bồi thường về đất theo quy định tại điểm e khoản 1 Điều 95, khoản 1 Điều 101 Luật đất đai 2024.

### 4. Chính sách bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại:

Diện tích đất được tính bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại khi Nhà nước thu hồi vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng là diện tích đất bị thu hồi được quy định tại điểm c, khoản 1 Điều 107 Luật Đất đai năm 2024: **Đất được Nhà nước cho thuê trả tiền thuê đất hàng năm**; đất thuê trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê nhưng được miễn tiền thuê đất, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 99 của Luật này.

Căn cứ Giấy xác nhận nguồn gốc đất số 741 ngày 23/5/2026 của UBND phường Long Thành, qua đó thể hiện nguồn gốc, quá trình sử dụng của các thửa đất do TNHH MTV Tổng Công ty cao su Đồng Nai đang quản lý, sử dụng cụ thể:

- Các thửa đất số 105, 106, 8, 23, 31, 30, 25, 24, tờ bản đồ số 84 phường Long Thành (thửa đất số 7, 10, 364, 2, 9, 8, 4, 5, 3 tờ số 05 (02) xã Lộc An cũ); thửa đất số 17 tờ bản đồ số 83 phường Long Thành (thửa 53, tờ số 03 xã Bình An cũ) Đất do công ty TNHH MTV Tổng công ty Cao su Đồng Nai quản lý và sử dụng đã được Sở Tài nguyên – Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp giấy CNQSD đất. Nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước cho thuê trả tiền hàng năm với diện tích 57.889,6 m<sup>2</sup>.

- Các thửa đất số 27, 26, 108, 11, 103 tờ bản đồ số 84 phường Long Thành (tờ số 05 (02) xã Lộc An cũ) Đất do Công ty TNHH MTV Tổng công ty Cao su Đồng Nai sử dụng theo Quyết định số 2140/QĐ-UBND ngày 04/7/2008 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc công nhận kết quả rà soát hiện trạng sử dụng đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty Cao su Đồng Nai (Nông trường Long Thành) tại các xã: Lộc An, Long An, Long Đức, An Phước, Tam Phước, huyện Long Thành (Phụ lục Biểu 03.HT-ĐĐ ngày 21/7/2008). Chưa được UBND tỉnh Đồng Nai giao, cho thuê, cấp giấy CNQSD đất cho Công ty TNHH MTV Tổng công ty Cao su Đồng Nai theo quy định với tổng diện tích nằm trong dự án là: 5.086,3 m<sup>2</sup>.

Do đó, Trung tâm Phát triển Quỹ đất Chi nhánh Long Thành chưa có cơ sở tính toán bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại đối với phần diện tích 5.086,3 m<sup>2</sup> chưa được UBND tỉnh Đồng Nai giao, cho thuê.

Theo ý kiến của Công ty TNHH MTV Tổng Công ty cao su Đồng Nai tại Văn bản số 251/CSĐN-TCKT ngày 18/3/2026: Từ năm 1977 đến nay, Tổng Công ty có đầu tư trên đất nông nghiệp các tuyến đường lô, đường thung, cầu cống, đập tràn, đê mương chống xói mòn, đê mương ngăn lũ và thực hiện các biện pháp cải tạo độ màu mỡ cho đất (khai hoang, phục hoang, cày bừa, bón phân...); hàng năm Tổng Công ty có thực hiện duy tu, bảo dưỡng các hạng mục đầu tư trên vì vậy **không có hồ sơ đầu tư riêng của từng vị trí dự án**. Do đó, Tổng Công ty Cao su Đồng Nai đề xuất thực hiện theo Khoản 1 Điều 6 Quyết định 42/2025/QĐ-UBND ngày 02/10/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai quy định: “Xác định chi phí đầu tư vào đất còn lại đối với trường hợp không có hồ sơ, chứng từ chứng minh quy định tại 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; mức bồi thường là 15.000 đồng/m<sup>2</sup> (không tính thời hạn sử dụng đất).

Căn cứ khoản 1 Điều 6 Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 42/2025/QĐ-UBND ngày 02/10/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai. Trung tâm Phát triển Quỹ đất Chi nhánh Long Thành tính toán bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại đối với phần diện tích 57.889.6 m<sup>2</sup> cho Công ty TNHH MTV Tổng Công ty cao su Đồng Nai.

## **5. Bồi thường về cây trồng:**

Căn cứ Quyết định số 48/2025/QĐ-UBND ngày 23 tháng 10 năm 2025 của UBND tỉnh Đồng Nai ban hành quy định về bồi thường thiệt hại về cây trồng khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

Căn cứ Quyết định số 66/2025/QĐ-UBND ngày 27 tháng 11 năm 2025 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 về bồi thường thiệt hại về cây trồng khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

Căn cứ Văn bản số 422/UBND-KT ngày 08/5/2026 của UBND phường Long Thành về việc rà soát quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất. Theo đó, về thông tin quy hoạch sử dụng đất của dự án: được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại Quyết định số 5366/QĐ-UBND ngày 31/12/2021 về việc phê duyệt quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Long Thành. Về kế hoạch sử dụng đất hàng năm: Dự án Nâng cấp mở rộng tuyến đường ĐT. 769 đoạn qua phường Long Thành có trong Kế hoạch sử dụng đất năm 2024 huyện Long Thành (được phê duyệt tại Quyết định 3519/QĐ-UBND ngày 29/12/2023); Kế hoạch sử dụng đất năm 2025 huyện Long Thành (được phê duyệt tại Quyết định số 1004/QĐ-UBND ngày 31/3/2025)

Từ những nội dung trên, Trung tâm Phát triển quỹ đất chi nhánh Long Thành 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			
<b>I</b>	<b>Bồi thường về đất</b>							<b>0</b>	
1	Đất công do Công ty TNHH MTV Tổng Công ty cao su Đồng Nai quản lý	m <sup>2</sup>	62.975,9	0	0	0	0	Đất công giá trị bồi thường bằng không	
<b>II</b>	<b>Cây trồng</b>							<b>2.062.709.367</b>	



1	Cây cao su Năm thu hoạch thứ 6 - 10	Cây	1.772	606.840	100	1.075.320.480	Thửa 17, 25 từ 84
2	Cây cao su Năm thu hoạch thứ 1 - 5	Cây	1.671	590.897	100	987.388.887	Thửa 23, 24, 31, 32, 30, 105 từ 84
<b>III</b>	<b>Bồi thường chi phí đầu tư vào đất</b>					<b>868.344.000</b>	
1	Chi phí đầu tư vào đất còn lại		57.889,6	15.000	100	868.344.000	
<b>CỘNG</b>						<b>2.931.053.367</b>	
<b>THƯỜNG DI DỜI</b>						<b>0</b>	
<b>TỔNG CỘNG</b>						<b>2.931.053.367</b>	

*Viết bằng chữ: Hai tỷ, chín trăm ba mươi một triệu, không trăm năm mươi ba ngàn, ba trăm sáu mươi bảy đồng.*

**6. Vị trí, diện tích, tiền sử dụng đất khi giao đất tái định cư, giá bán nhà ở tái định cư cho người được bố trí tái định cư hoặc giao đất khác cho hộ gia đình, cá nhân: Không**

**7. Vị trí, diện tích, tiền sử dụng đất khi bồi thường bằng đất có mục đích sử dụng khác với loại đất thu hồi hoặc bằng nhà ở cho hộ gia đình, cá nhân: Không**

**8. Số tiền chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai:**

Xác định tại thời điểm chi trả tiền bồi thường trên cơ sở thông tin về nghĩa vụ tài chính do Chi cục thuế cơ sở 5 tỉnh Đồng Nai xác định.

**9. Số tiền được ghi nợ tiền sử dụng đất khi được giao đất tái định cư: Không**

**10. Việc bố trí tái định cư, thời gian và kinh phí tạm cư: Không**

Trên đây là phương án chi tiết về bồi thường, hỗ trợ cho Công ty TNHH MTV Tổng Công ty cao su Đồng Nai thuộc Dự án Nâng cấp mở rộng tuyến đường ĐT. 769, huyện Thống Nhất và Long Thành (đoạn qua phường Long Thành).

**BẢNG TỔNG HỢP GIÁ TRỊ BỒI THƯỜNG, HỒ TRỢ**

Thuộc dự án: Nâng cấp mở rộng tuyến đường 769 đoạn qua xã Long Thành

(Đính kèm phương án dự kiến ngày 27/5/2026 của Trung tâm Phát triển Quỹ đất chi nhánh Long Thành)

STT	Họ và tên	Địa chỉ thường trú	Diện tích đất bồi thường (m <sup>2</sup> )						Đất công	Giá trị bồi thường, hỗ trợ về đất trợ về đất	Giá trị bồi thường, hỗ trợ về nhà, vật kiến trúc	Giá trị bồi thường, hỗ trợ về cây trồng	Giá trị bồi thường, hỗ trợ về tài sản khác	Giá trị về các chính sách hỗ trợ	Thường đi đời	Tổng cộng giá trị bồi thường, hỗ trợ	Ghi chú	
			Phi nông nghiệp		Nông nghiệp		Tổng	Đất trồng cây lâu năm										Đất trồng cây hàng năm
			Tổng	Đất ở đô thị	Đất ở nông thôn	Tổng												
1	Công ty TNHH MTV Tổng Công ty Cao su Đồng Nai	số 47, đường số 1, khu phố Trungtaam, phường Xuân Lập, Tp. Đồng Nai	62.975,9								2.062.709.367		868.344.000		2.931.053.367			
<b>Tổng</b>			<b>62.975,9</b>	<b>0</b>				<b>62.975,9</b>			<b>2.062.709.367</b>		<b>868.344.000</b>		<b>2.931.053.367</b>			

I. Tổng số tiền bồi thường, hỗ trợ: