



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: 46.540,2 m² (Trong đó, thu hồi trong ranh dự án: 46.540,2 m², người dân đề nghị thu hồi: 0 m²).

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

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 592 ngày 15/5/2026 và 658 ngày 20/5/2026 của UBND phường Long Thành (Đính kèm giấy xác nhận nguồn gốc đất).

3. Bồi thường về đất:

- Thừa đất số 4, 5 tờ bản đồ số 01 (xã Lộc An cũ) điều chỉnh thành thửa đất số 4, 5 tờ bản đồ số 83 phường Long Thành. Đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp GCNQSD đất số CT 409857 ngày 23/12/2019 cho Công ty TNHH MTV Tổng Công ty Cao su Đồng Nai.

- Thừa đất số 8, 9, 10, 15, 16 tờ bản đồ số 01 (xã Lộc An cũ) điều chỉnh thành thửa đất số 8, 9, 10, 15, 16 tờ bản đồ số 83 phường Long Thành. Đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp GCNQSD đất số CT 933011 ngày 25/12/2019 cho Công ty TNHH MTV Tổng Công ty Cao su Đồng Nai.

- Thừa đất số 2, 3 tờ bản đồ số 01 (xã Bình Sơn cũ) điều chỉnh thành thửa đất số 2, 3 tờ bản đồ số 129 phường Long Thành. Đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp GCNQSD đất số CT 933018 ngày 25/12/2019 cho Công ty TNHH MTV Tổng Công ty Cao su Đồng Nai.

Thừa đất số 03 tờ bản đồ số 01 (xã Lộc An cũ) điều chỉnh thành thửa đất số 03 tờ bản đồ số 83 phường Long Thành. Đã được Sở Tài nguyên và Môi trường



tỉnh Đồng Nai cấp GCNQSD đất số CT 409857 ngày 23/12/2019 cho Công ty TNHH MTV Tổng Công ty Cao su Đồng Nai.

- Thừa đất số 07 tờ bản đồ số 01 (xã Bình Sơn cũ) điều chỉnh thành thửa đất số 07 tờ bản đồ số 129 phường Long Thành. Đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp GCNQSD đất số CT 933018 ngày 25/12/2019 cho Công ty TNHH MTV Tổng Công ty Cao su Đồng Nai.

Diện tích thửa đất theo hồ sơ kỹ thuật là 42.387,2m². Diện tích giảm 900m² so với giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất là do sai số đo đạc. Ranh giới sử dụng ổn định, không tranh chấp.

Hiện sử dụng ổn định không tranh chấp.

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/m² (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 46.216,2 m² cho Công ty TNHH MTV Tổng Công ty cao su Đồng Nai.

4. 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 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 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		
I	Bồi thường về đất					0	
1	Đất công do Công ty TNHH MTV Tổng Công ty cao su Đồng Nai quản lý	m ²	46.540,2	0	0	0	Đất công gia trị bồi thường bằng không
II	Cây trồng					1.686.108.920	
1	Cây cao su Năm thu hoạch thứ 6 - 10	Cây	870	606.840	100	527.950.800	Thửa 4, 5 tờ 83
2	Cây cao su Năm thu hoạch thứ 1 - 5	Cây	1.960	590.897	100	1.158.158.120	Thửa 2, 3 tờ 129; thửa 8, 9, 10 tờ 83
III	Bồi thường chi phí đầu tư vào đất					698.103.000	

1	Chi phí đầu tư vào đất còn lại	46.540.2	15.000	100	698.103.000	
CỘNG					2.384.211.920	
THƯỜNG DI DỜI					0	
TỔNG CỘNG					2.384.211.920	

Viết bằng chữ: Hai tỷ, ba trăm tám mươi bốn triệu, hai trăm mười một ngàn, chín trăm hai mươi đồng.

5. 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

6. 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

7. 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.

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

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