

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

PHƯƠNG ÁN
(dự thảo)

**DỰ ÁN: ĐẦU TƯ XÂY DỰNG NHÀ Ở
KHU ĐÔ THỊ THỚI BÌNH**

ĐỊA ĐIỂM: ẤP 17 VÀ ẤP 18, XÃ THỚI BÌNH, TỈNH CÀ MAU

Ngày tháng năm 2026

NGƯỜI LẬP

ĐƠN VỊ LẬP PHƯƠNG ÁN

PHẦN I: KHÁI QUÁT PHƯƠNG ÁN

1. Địa điểm và quy mô:

1.1. Tên công trình: Dự án đầu tư xây dựng nhà ở khu đô thị Thới Bình.

1.2. Chủ đầu tư: Hội đồng bồi thường, giải phóng mặt bằng, tái định cư xã Thới Bình.

1.3. Địa điểm thực hiện dự án: ấp 17 và ấp 18, xã Thới Bình, tỉnh Cà Mau.

1.4. Nguồn vốn: Từ Công ty.

1.5. Tổng diện tích khu đất: 129.875,4 m²

Trong đó: Diện tích nằm trong quy hoạch 115.316,5 m²; diện tích ngoài quy hoạch 14.558,9 m².

1.6. Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại nông thôn, đất trồng cây lâu năm, đất trồng lúa còn lại, đất giao thông và đất thủy lợi.

1.7. Số hộ gia đình, cá nhân bị ảnh hưởng: 89 hộ gia đình, cá nhân và 01 tổ chức.

2. Lý do lập phương án: Thực hiện theo Dự án đầu tư xây dựng nhà ở khu đô thị Thới Bình.

3. Căn cứ pháp lý

3.1. Căn cứ thực hiện dự án:

- Căn cứ Quyết định số: 1331/QĐ-UBND ngày 13/5/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Cà Mau về việc phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở Khu dân cư khóm 7 và khóm 8 thị trấn Thới Bình (dự án đầu tư có sử dụng đất);

- Căn cứ Công văn số: 7055/UBND-NNTN ngày 18/10/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Cà Mau về việc điều chỉnh nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng Dự án đầu tư xây dựng nhà ở Khu dân cư khóm 7 và khóm 8 thị trấn Thới Bình, huyện Thới Bình;

- Căn cứ biên bản ngày 10/11/2022 của Ủy ban nhân dân huyện Thới Bình về việc bàn giao toạ độ ranh mốc dự án đầu tư xây dựng nhà ở Khu dân cư khóm 7 và khóm 8, thị trấn Thới Bình, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau cho Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Thới Bình;

- Căn cứ Quyết định số: 709/QĐ-UBND ngày 18/4/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Cà Mau về việc ủy quyền quyết định thu hồi đất đối với tổ chức, hộ gia đình, cá nhân;

- Căn cứ Quyết định số: 2763/QĐ-UBND ngày 19/5/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Cà Mau về việc phê duyệt phương án thi công - dự toán kinh phí đo đạc lập mảnh trích đo địa chính thửa đất, định vị cắm mốc ranh giới khu đất phục vụ công tác giải phóng mặt bằng Dự án đầu tư xây dựng nhà ở Khu dân cư khóm 7 và khóm 8 thị trấn Thới Bình;

- Căn cứ Hợp đồng số 19/2023/HĐ-HĐBT ngày 19/5/2023 giữa Hội đồng bồi thường, giải phóng mặt bằng, tái định cư huyện Thới Bình với Trung tâm Kỹ thuật - Công nghệ - Quan trắc Tài nguyên và Môi trường về việc đo đạc, lập mảnh bản đồ trích đo địa chính, phục vụ công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng cho Dự án Đầu tư xây dựng nhà ở Khu dân cư khóm 7 và khóm 8, thị trấn Thới Bình;

- Căn cứ Hợp đồng số 31/2023/HĐ-HĐBT ngày 10/7/2023 giữa Hội đồng bồi thường, giải phóng mặt bằng, tái định cư huyện Thới Bình với Trung tâm Kỹ thuật - Công nghệ - Quan trắc Tài nguyên và Môi trường về việc điều tra xã hội học, kiểm kê nhà, công trình vật kiến trúc và lập phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư giải phóng mặt bằng Dự án Đầu tư xây dựng nhà ở Khu dân cư khóm 7 và khóm 8, thị trấn Thới Bình;

- Căn cứ Phụ lục Hợp đồng số:09/2025/PL-HĐDA ngày 31/12/2025 giữa Ủy ban nhân dân tỉnh Cà Mau với Công ty Cổ phần xây dựng thương mại Thới Bình về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Hợp đồng thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất số 02/2022/HĐDA ngày 17/6/2022 về việc thực hiện Dự án đầu tư xây dựng nhà ở Khu dân cư khóm 7 và khóm 8, thị trấn Thới Bình, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau (nay là xã Thới Bình, tỉnh Cà Mau);

- Căn cứ Quyết định số: 463/QĐ-UBND ngày 20/4/2026 của Ủy ban nhân dân xã Thới Bình về việc kiện toàn Hội đồng Bồi thường, giải phóng mặt bằng, tái định cư Dự án đầu tư xây dựng nhà ở Khu đô thị Thới Bình;

- Căn cứ Kế hoạch thực hiện số: 84/KH-UBND ngày 06/5/2026 của Ủy ban nhân dân xã Thới Bình về việc thực hiện công tác điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm tài sản gắn liền với đất; định giá đất cụ thể; lập phương án bồi thường, giải phóng mặt bằng dự án đầu tư xây dựng nhà ở khu đô thị Thới Bình;

- Căn cứ Phụ lục hợp đồng số 31-1/2026/PLHĐ ngày 22/5/2026 giữa Hội đồng bồi thường, giải phóng mặt bằng, tái định cư xã Thới Bình với Trung tâm Kỹ thuật - Công nghệ - Quan trắc về việc thay đổi một số nội dung thông tin Hợp đồng số 31/2023/HĐ-HĐBT ngày 10/7/2023;

- Căn cứ Dự thảo Chứng thư thẩm định giá đất số 313/2026/DTCT-CITYLAN/SG ngày 18/06/2026 của Công ty TNHH Tư vấn và Thẩm định giá CITYLAND và được Hội đồng bồi thường, giải phóng mặt bằng, tái định cư xã Thới Bình thống nhất áp dụng.

3.2. Căn cứ chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư:

- Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024; Luật ngày 29 tháng 6 năm 2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai;

- Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/07/2024 của Chính phủ về việc Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

- Căn cứ Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15/07/2024 của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất;

- Căn cứ Quyết định số 034/QĐ-UBND ngày 01/10/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Cà Mau về việc Ban hành quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Cà Mau;

- Căn cứ Quyết định số 056/QĐ-UBND ngày 20/4/2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh Cà Mau về việc Quy định việc bố trí tạm cư, việc tổ chức thực hiện bố trí tái định cư, bồi thường thiệt hại tài sản, hỗ trợ khác khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Cà Mau.

PHẦN II: THUYẾT MINH PHƯƠNG ÁN

1. Bồi thường, hỗ trợ về đất:

- Áp dụng theo Luật Đất đai số 31/2024/QH15 được Quốc hội thông qua ngày 18/01/2024; Luật số 43/2024/QH15 của Quốc hội Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15.

- Áp dụng chính sách bồi thường, hỗ trợ theo 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 năm 2024;

- Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2024 của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất theo Luật Đất đai năm 2024;

- 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;

- Quyết định số 034/2025/QĐ-UBND ngày 01/10/2025 của UBND tỉnh Cà Mau về việc Ban hành quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Cà Mau;

- Quyết định số 056/QĐ-UBND ngày 20/4/2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh Cà Mau về việc Quy định việc bố trí tạm cư, việc tổ chức thực hiện bố trí tái định cư, bồi thường thiệt hại tài sản, hỗ trợ khác khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Cà Mau.

1.1. Giá đất bồi thường, hỗ trợ:

Giá đất bồi thường, hỗ trợ được áp giá theo Dự thảo Chứng thư thẩm định giá đất số 313/2026/DTCT-CITYLAN/SG ngày 18/06/2026 của Công ty TNHH Tư vấn và thẩm định giá Cityland và được Hội đồng bồi thường, giải phóng mặt bằng, tái định cư xã Thới Bình thống nhất áp dụng.

1.2. Các chính sách bồi thường, hỗ trợ về đất: Lập phương án bổ sung sau.

2. Bồi thường thiệt hại về tài sản:

*** Đơn giá bồi thường thiệt hại về nhà, nhà ở, công trình xây dựng:**

Lập phương án bổ sung sau.

*** Bồi thường chi phí di chuyển tài sản:** Lập phương án bổ sung sau.

*** Bồi thường, hỗ trợ mồ mả:**

Theo Điều 8 Quyết định số 034/2025/QĐ-UBND ngày 01/10/2025 của UBND tỉnh Cà Mau bồi thường, hỗ trợ do phải di dời mồ mả khi Nhà nước thu hồi đất theo quy định tại khoản 2 Điều 15 Nghị định 88/2024/NĐ-CP.

“1. Đối với mồ mả nằm trong phạm vi đất thu hồi phải di dời thì được bồi thường các chi phí bao gồm: Chi phí đào, bốc, di dời, xây dựng mới và các chi phí hợp lý khác có liên quan trực tiếp để di dời mồ mả (bao gồm chi phí nền mộ) đến vị trí mới trong nghĩa trang theo quy hoạch của cấp xã; chi phí nền mộ tại

vị trí mới trong nghĩa trang là giá đất nền mộ thấp nhất tại khu nghĩa trang. Trường hợp trên địa bàn cấp xã nơi có đất thu hồi không còn quỹ đất trong các nghĩa trang thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh sẽ rà soát quỹ đất tại địa bàn các đơn vị hành chính cấp xã khác để bố trí di dời mộ mã theo quy định. Các chi phí bồi thường theo hồ sơ, chứng từ chứng minh và được lập thẩm định, phê duyệt phương án theo quy định tại Điều 3 Nghị định 88/2024/NĐ-CP.

2. Đối với trường hợp tự thu xếp việc di chuyển mộ mã ngoài khu vực được bố trí thì được hỗ trợ tiền; Mức hỗ trợ bằng tiền bằng 25.000.000 đồng/mộ và chi phí bồi thường để xây dựng mới lại mộ được xác định theo đơn giá mộ cùng loại tại Phụ lục I kèm theo Quy định này.

3. Bồi thường thiệt hại về cây trồng, vật nuôi:

3.1. Bồi thường về cây trồng:

Thực hiện theo Quyết định số 034/2025/QĐ-UBND ngày 01/10/2025 của UBND tỉnh Cà Mau về việc Ban hành quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Cà Mau.

3.2. Bồi thường về vật nuôi thủy sản: Lập phương án bổ sung sau.

4. Các chính sách hỗ trợ khác: Lập phương án bổ sung sau.