

PHƯƠNG ÁN
BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ VÀ TÁI ĐỊNH CƯ

Phần I
KHÁI QUÁT CHUNG

I. Tên công trình, dự án: Trang trại chăn nuôi ECO - Thanh Sơn tại xã Thanh Sơn (nay là xã Thanh Quân, tỉnh Thanh Hóa) và xã Tân Bình, huyện Như Xuân.

II. Mục tiêu dự án: Xây dựng trang trại chăn nuôi gà và sản xuất giống cây trồng (Mã ngành VSIC: 01462 - Chăn nuôi gà; 0131 - sản xuất giống cây trồng. Dự án Trang trại chăn nuôi ECO - Thanh Sơn được triển khai nhằm tạo thêm việc làm cho người dân thôn Hón Tĩnh nói riêng, cho người dân trên địa bàn xã Thanh Quân cũng như các xã khác nói chung. Theo đó thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, cộng đồng.

III. Chủ đầu tư:

- Tên chủ đầu tư: Công ty TNHH Star Farming.

- Địa chỉ trụ sở chính: thôn Hón Tĩnh, xã Thanh Quân, tỉnh Thanh Hoá.

IV. Đơn vị lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư:

Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thực hiện dự án tại Quyết định số 245/QĐ-UBND ngày 23/3/2026 của Chủ tịch UBND xã Thanh Quân.

V. Căn cứ pháp lý:

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18/01/2024;

Căn cứ Nghị Quyết 254/2025/QH15 của Quốc Hội nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam khoá XV, kỳ họp thứ 10 thông qua ngày 11 tháng 12 năm 2025;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; số 88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2024 về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất; số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai; số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 nghị định sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai; số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 về quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị Quyết số

254/2025/QH15 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 52/2025/NQ- HĐND ngày 09/12/2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Thanh Hóa về việc Quyết định Bảng giá đất lần đầu để công bố và áp dụng từ ngày 01/01/2026 trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa;

Căn cứ các Quyết định của UBND tỉnh Thanh Hóa: số 132/QĐ-UBND ngày 22/10/2025 về việc ban hành quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa; số 19/2026/QĐ-UBND ngày 14/3/2026 về việc phân cấp, ủy quyền thẩm quyền thực hiện một số nhiệm vụ thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân tỉnh trong lĩnh vực đất đai trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa; số 46/2024/QĐ-UBND ngày 5/9/2024 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 Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa; số 75/2024/QĐ-UBND ngày 8/11/2024 Ban hành Quy định đơn giá bồi thường thiệt hại về cây trồng, vật nuôi; việc hỗ trợ di dời vật nuôi khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Thanh Hoá; 132/QĐ-UBND ngày 22/10/2025 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc ban hành quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa;

Căn cứ các Quyết định về Chủ trương: số 2456/QĐ-UBND ngày 09/7/2021 của UBND tỉnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư dự án Trang trại chăn nuôi ECO - Thanh Sơn tại xã Thanh Sơn và xã Tân Bình, huyện Như Xuân; số 1639/QĐ-UBND ngày 16/5/2023 của UBND tỉnh về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Trang trại chăn nuôi ECO - Thanh Sơn tại xã Thanh Sơn và xã Tân Bình, huyện Như Xuân; số 299/QĐ-UBND ngày 26/01/2026 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc gia hạn thời gian hoàn thành hồ sơ cho thuê đất thực hiện dự án trang trại chăn nuôi ECO - Thanh Sơn tại xã Thanh Quân và xã Như Xuân;

Căn cứ Quyết định số 245/QĐ-UBND ngày 17/01/2022 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt Phương án nộp tiền trồng rừng thay thế khi chuyển mục đích sử dụng rừng sang mục đích thực hiện dự án Trang trại chăn nuôi ECO - Thanh Sơn tại xã Thanh Sơn, huyện Như Xuân và biên lai nộp tiền trồng rừng thay thế ngày 14/2/2022;

Căn cứ Quyết định số 2216/QĐ-UBND ngày 23/6/2023 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc Phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021-2030 và kế hoạch sử dụng đất năm 2023, huyện Như Xuân; Quyết định số 1303/QĐ-UBND ngày 03/4/2024 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2024, huyện Như Xuân; Quyết định số 3467/QĐ-UBND ngày 3/11/2025 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phân bổ chỉ tiêu sử

dụng đất đến từng đơn vị hành chính cấp xã, tỉnh Thanh Hóa, thời kỳ 2021 - 2030;

Căn cứ các Quyết định UBND huyện Như Xuân: số 874/QĐ-UBND ngày 09/5/2022 về việc Phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/500 Trang trại chăn nuôi ECO - Thanh Sơn (khu số 1) tại xã Thanh Sơn, huyện Như Xuân; số 2902/QĐ-UBND ngày 27/12/2023 về việc Phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/500 Trang trại chăn nuôi ECO - Thanh Sơn (khu số 1) tại xã Thanh Sơn, huyện Như Xuân;

Căn cứ trích lục bản đồ địa chính khu đất số 746/TLBĐ của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Thanh Hóa cấp ngày 27/9/2024;

Căn cứ Quyết định số 245/QĐ-UBND ngày 23/3/2026 của Chủ tịch UBND xã Thanh Quân về việc thành lập Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư để giải phóng mặt bằng thực hiện Dự án: Trang trại chăn nuôi ECO - Thanh Sơn tại xã Thanh Sơn (nay là xã Thanh Quân, tỉnh Thanh Hóa) và xã Tân Bình, huyện Như Xuân;

Căn cứ Biên bản đo đạc, kiểm đếm khối lượng bồi thường giải phóng mặt bằng số: số 01/BBKK-HĐBT ngày 02/4/2026;

Căn cứ biên bản xác định nguồn gốc của Hội đồng bồi thường hỗ trợ tái định cư xã Thanh Quân ngày 6/4/2026;

Căn cứ Biên bản dự toán bồi thường hỗ trợ tái định cư GPMB dự án số: 05/BBAG-HĐBT ngày 7/4/2026.

PHẦN II

NỘI DUNG PHƯƠNG ÁN BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ VÀ TÁI ĐỊNH CƯ

I. Họ và tên, địa chỉ của người có đất bị thu hồi:

Thu hồi đất của 01 đối tượng là tổ chức (UBND xã Thanh Quân).

Địa chỉ trụ sở: Thôn Đồng Chạng, xã Thanh Quân, tỉnh Thanh Hóa.

II. Diện tích, loại đất, vị trí, nguồn gốc của đất thu hồi; số tiền bồi thường, hỗ trợ:

1. Diện tích, loại đất, vị trí, nguồn gốc của đất thu hồi:

Tổng diện tích đất thu hồi: 71.053,8 m².

Loại đất thu hồi: Đất rừng sản xuất.

Nguồn gốc đất: Thuộc quỹ đất do UBND xã Thanh Quân đang quản lý; Không thuộc quỹ đất công ích của địa phương.

Vị trí thu hồi: 01 thửa đất tại trích lục bản đồ địa chính khu đất số 746/TLBĐ của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Thanh Hóa cấp ngày 27/9/2024.

2. Tổng kinh phí thực hiện dự án: không đồng.

III. Căn cứ tính toán số tiền bồi thường, hỗ trợ:

1. Bồi thường:

Nguyên tắc bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện theo Điều 91 Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024. Cụ thể:

- Việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất phải bảo đảm dân chủ, khách quan, công bằng, công khai, minh bạch, kịp thời và đúng quy định của pháp luật; vì lợi ích chung, sự phát triển bền vững, văn minh và hiện đại của cộng đồng, của địa phương; quan tâm đến đối tượng chính sách xã hội, đối tượng trực tiếp sản xuất nông nghiệp.

- Việc bồi thường về đất được thực hiện bằng việc giao đất có cùng mục đích sử dụng với loại đất thu hồi, trường hợp không có đất để bồi thường thì được bồi thường bằng tiền theo giá đất cụ thể của loại đất thu hồi do Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư. Trường hợp người có đất thu hồi được bồi thường bằng đất, bằng nhà ở mà có nhu cầu được bồi thường bằng tiền thì được bồi thường bằng tiền theo nguyện vọng đã đăng ký khi lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

- Chủ sở hữu tài sản theo quy định của pháp luật dân sự mà bị thiệt hại về tài sản thì được bồi thường thiệt hại; chủ cơ sở sản xuất, kinh doanh phải ngừng sản xuất, kinh doanh do Nhà nước thu hồi đất thì được xem xét hỗ trợ.

- Nhà nước có trách nhiệm hỗ trợ cho người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản để tạo điều kiện cho người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản có việc làm, có thu nhập, ổn định đời sống, sản xuất.

- Khu tái định cư phải hoàn thiện các điều kiện về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đồng bộ theo quy hoạch chi tiết được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; đồng thời phải phù hợp với truyền thống văn hóa, phong tục, tập quán của cộng đồng dân cư nơi có đất thu hồi. Khu tái định cư có thể bố trí cho một hoặc nhiều dự án.

- Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm tổ chức lập và thực hiện dự án tái định cư để bảo đảm chủ động trong việc bố trí tái định cư cho người có đất thu hồi. Việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và việc bố trí tái định cư phải được hoàn thành trước khi có quyết định thu hồi đất.

- Khi Nhà nước thu hồi đất theo quy định tại Điều 78 và Điều 79 của Luật này mà phần diện tích còn lại của thửa đất sau khi thu hồi nhỏ hơn diện tích tối thiểu theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh về diện tích tối thiểu tại khoản 2 Điều 220 của Luật này, nếu người sử dụng đất đồng ý thu hồi đất thì Ủy ban

nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định thu hồi đất và thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ, quản lý diện tích đất này theo quy định của pháp luật.

Kinh phí bồi thường, hỗ trợ trong trường hợp thu hồi đất quy định tại khoản này được tính vào kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của dự án đầu tư.

a) Bồi thường đất: Không thuộc trường hợp phải bồi thường về đất theo quy định tại điều 101 Luật Đất đai 2024. Tổng số tiền bồi thường: không đồng.

b) Bồi thường về kiến trúc trên đất: Không

c) Bồi thường về cây trồng, vật nuôi: Không

2. Hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất: Không

3. Chi phí lập và tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

- Chi phí lập và tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được áp dụng tại Nghị Quyết số 45/2024/NQ-HĐND ngày 14/12/2024 của Hội đồng nhân dân tỉnh Thanh Hóa quy định mức chi đảm bảo cho việc tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa (2%): không đồng.

4. Chi phí xác định giá đất cụ thể thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

- Việc xác định giá đất cụ thể được thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành về định giá đất và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan về chi phí triển khai thực hiện xác định giá đất: không đồng.

5. Chi phí trích đo thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

- Việc xác định giá trích đo được thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan về chi phí triển khai thực hiện trích đo thửa đất: không đồng.

6. Phê duyệt dự toán kinh phí tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư

- Kinh phí quyết toán phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được áp dụng các quy định pháp luật hiện hành.

PHẦN III

THỜI GIAN, KẾ HOẠCH DI CHUYỂN VÀ BÀN GIAO MẶT BẰNG

I. Dự kiến thời gian, kế hoạch di chuyển

- Từ ngày 07/4/2026 đến ngày 17/4/2026: Niêm yết Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

- Từ ngày 23/4/2026: phê duyệt Quyết định phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

II. Bàn giao mặt bằng

- Dự kiến trong tháng 04/2026: Các đối tượng bị thu hồi đất bàn giao đất cho Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

- Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư phối hợp UBND cấp xã quản lý đất theo quy định tại Khoản 5 Điều 86 Luật Đất đai 2024 cho đến khi cấp có thẩm quyền thực hiện giao đất cho Chủ đầu tư theo quy định.

- UBND cấp xã thực hiện quản lý đất theo quy định tại Khoản 5 Điều 86 Luật Đất đai 2024 đối với diện tích cấp có thẩm quyền thu hồi nhưng nằm ngoài phạm vi thực hiện dự án.

PHẦN IV

QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA TỔ CHỨC, CÁ NHÂN

1. Các tổ chức, cá nhân sử dụng, quản lý đất nếu chưa đồng ý với Quyết định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thì được quyền khiếu nại theo quy định của Pháp luật. Trách nhiệm giải quyết khiếu nại, thời hạn khiếu nại và trình tự giải quyết khiếu nại thực hiện theo quy định hiện hành.

2. Trong khi chờ giải quyết khiếu nại, tổ chức, cá nhân bị thu hồi đất vẫn phải chấp hành quyết định thu hồi đất, bàn giao đất đúng kế hoạch và thời gian đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định.

Trên đây là phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thực hiện dự án: Trang trại chăn nuôi ECO - Thanh Sơn tại xã Thanh Sơn (nay là xã Thanh Quân, tỉnh Thanh Hóa) và xã Tân Bình, huyện Như Xuân./.

Nơi nhận:

- Thành viên HĐ theo QĐ 245/QĐ ngày 23/3/2026;
- UBND xã Thanh Quân;
- Lưu: HĐBT.

**TM. HỘI ĐỒNG BT, HT, TĐC
CHỦ TỊCH**



Nguyễn Văn Tuấn