

Số : 47 /VTNN

Đồng Nai, ngày 10 tháng 07 năm 2025

CÔNG BỐ THÔNG TIN BẤT THƯỜNG

Kính gửi : - Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội

- Tên tổ chức:** Công ty cổ phần Vật tư nông nghiệp Đồng Nai
 - Mã chứng khoán: DOC
 - Địa chỉ: Đường số 1, KCN Biên Hòa 1, Phường Trảng Biên, Tỉnh Đồng Nai
 - Điện thoại liên hệ: (0251) 3836 270 - 3833 289 Fax: (0251) 3836 270 - 3833 289
 - E-mail: docambh@vnn.vn
 - Đại diện theo pháp luật: Bà Phan Thị Anh Thy- Chức vụ: Chủ tịch HĐQT

- Nội dung thông tin công bố.**

Công bố thông tin :

Vào ngày 10/07/2025 Công ty chúng tôi nhận được Thông báo về việc lấy ý kiến dự thảo Phương án bồi thường hỗ trợ dự án Chuyển đổi KCN Biên Hòa 1 của Trung Tâm Phát Triển Quỹ Đất Tỉnh Đồng Nai.

Công Ty Cổ Phần Vật Tư Nông Nghiệp Đồng Nai thực hiện công bố thông tin thông báo văn bản trên theo quy định.

- Thông tin** này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty mục quan hệ cổ đông vào ngày 10/07/2025 tại đường dẫn “ docam.vn/tai-lieu-van-ban/”

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

* Tài liệu đính kèm:

- Thông báo V/v lấy ý kiến dự thảo Phương án bồi thường hỗ trợ dự án Chuyển đổi KCN Biên Hòa 1.

Đại diện tổ chức
Người đại diện theo pháp luật
CHỦ TỊCH HĐQT



Phan Thị Anh Thy

UBND TỈNH ĐỒNG NAI
TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT

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

Số: 20 /TTPTQĐ-BT

Đồng Nai, ngày 08 tháng 7 năm 2025

V/v lấy ý kiến dự thảo Phương án bồi thường hỗ trợ dự án Chuyển đổi Khu công nghiệp Biên Hòa 1 thành Khu đô thị - Thương mại - Dịch vụ và cải thiện môi trường



Kính gửi: Công ty Cổ Phần Vật Tư Nông Nghiệp Đồng Nai
Địa chỉ: KCN Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Căn cứ Quyết định số 324/QĐ-UBND ngày 05 tháng 02 năm 2024 của UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt Đề án chuyển đổi Khu công nghiệp Biên Hòa 1 thành Khu đô thị - Thương mại - Dịch vụ và cải thiện môi trường, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai;

Thực hiện Quyết định số 1107/QĐ-UBND ngày 26 tháng 3 năm 2025 của UBND thành phố Biên Hòa về việc phê duyệt kế hoạch thu hồi đất để thực hiện Dự án và Thông báo thu hồi đất số 416/TB-UBND ngày 11 tháng 4 năm 2025.

Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai đã phối hợp cùng các đơn vị liên quan và đại diện Công ty thực hiện công tác kiểm đếm tài sản, vật kiến trúc gắn liền với đất thu hồi theo quy định.

Trên cơ sở hồ sơ pháp lý của Công ty, Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh đã lập dự thảo Phương án bồi thường hỗ trợ, tổ chức niêm yết công khai tại UBND phường ~~Trần Biên~~ và thông báo đến Công ty được biết (theo quy định tại khoản 3 Điều 87 Luật Đất đai 2024). Trường hợp có ý kiến góp ý đối với dự thảo Phương án bồi thường hỗ trợ, đề nghị Công ty có ý kiến bằng văn bản gửi Trung tâm **trước ngày 17 tháng 7 năm 2025**. (Đính kèm dự thảo Phương án bồi thường hỗ trợ).

Sau thời gian niêm yết công khai, Trung tâm sẽ hoàn chỉnh Phương án bồi thường hỗ trợ trình phê duyệt theo quy định. *Lang*

Trân trọng./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Ban Giám đốc Trung tâm (báo cáo);
- Lưu: VT, BT (02b). Du



Chu Tiên Dũng
Chu Tiên Dũng



PHƯƠNG ÁN

Chi tiết về Chuyển đổi Khu Công nghiệp Biên Hòa 1 thành Khu Đô thị - thương mại - dịch vụ và cải thiện môi trường

Mã số hồ sơ: 56-T2

Tên doanh nghiệp: Công ty Cổ phần Vật tư Nông nghiệp Đồng Nai

Mã số doanh nghiệp:

Địa chỉ: Đường số 1, KCN Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

Người đại diện theo pháp luật: Phan Thị Anh Thy

I. Nguồn gốc đất, nhà, vật kiến trúc

* Nguồn gốc đất:

Công ty Phát triển khu công nghiệp Biên Hòa (nay là Tổng Công ty Cổ phần Phát triển khu công nghiệp - Sonadezi) được Thủ tướng Chính phủ giao đất tại Quyết định số 426/QĐ-TTg ngày 12 tháng 4 năm 2001 về việc cho Công ty Phát triển khu công nghiệp Biên Hòa để đầu tư cải tạo, nâng cấp, kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp Biên Hòa 1. - Được UBND tỉnh Đồng Nai điều chỉnh diện tích, ranh giới thuê đất tại Quyết định số 943/QĐ-UBND ngày 03 tháng 4 năm 2002. UBND tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 550254 ngày 03 tháng 4 năm 2002; diện tích 3.069.144,2m²; mục đích sử dụng: XD; thời hạn sử dụng: 12/4/2051 với hình thức thuê đất.

Tại thửa đất số 36 tờ bản đồ địa chính phường An Bình do Công ty Cổ phần Vật tư Nông nghiệp Đồng Nai (Trước đây là Công ty Vật tư nông nghiệp) sử dụng theo hình thức thuê đất trả tiền hàng năm tại Hợp đồng thuê lại đất và sử dụng Hạ tầng tại Khu công nghiệp Biên Hòa 1 với Tổng Công ty Cổ phần Phát triển khu công nghiệp - Sonadezi (trước đây là Công ty Phát triển khu công nghiệp Biên Hòa), cụ thể như sau:

- Thửa đất số 36 tờ bản đồ số 35: Sử dụng đất theo Hợp đồng số 12/HĐTĐ/BH1 ngày 18/06/2003; đã được UBND tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 902603 ngày 26/12/2003 cho Công ty Vật tư nông nghiệp; diện tích: 28.838,8 m²; Mục đích sử dụng: XD; Thời hạn sử dụng đến ngày 12/04/2051 với hình thức thuê lại đất.

- Phụ lục số 12/HĐTĐ/BH1 ngày 03/10/2018 (phụ lục 01): Thay đổi thông tin pháp nhân; điều chỉnh nội dung tiền thuê lại đất và điều kiện thanh toán; Điều chỉnh một phần Khoản 4.1 Điều 4; Khoản 9.5 Điều 9; Điều khoản cuối cùng của Hợp đồng số 12/HĐTĐ/BH1 ngày 18/06/2003.

- Phụ lục số 12/HĐTĐ/BH1 ngày 10/5/2021 (phụ lục 02): Thay đổi nội dung tiền thuê lại đất, điều kiện thanh toán và Điều khoản cuối của Hợp đồng số 12/HĐTĐ/BH1 ngày 18/06/2003.

Tổng diện tích đất bị thu hồi theo bản vẽ trích lục bản đồ địa chính số 1751/2025 ngày 10/5/2025 và hồ sơ kỹ thuật do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai thực hiện ngày 05/04/2025 là: 28.986,8 m² (trong đó: 28.838,8 m² đã được công nhận và 140 m² không được công nhận – do nằm trong hành lang an toàn đường điện vẽ theo Nghị định 70/HĐBT), loại đất bị thu hồi: đất khu công nghiệp (SKK).

Đất sử dụng ổn định, không tranh chấp tại địa phương tại thời điểm xác nhận.

*** Nguồn gốc nhà, vật kiến trúc:**

Việc tạo lập và xây dựng tài sản của Công ty Cổ phần Vật tư Nông nghiệp Đồng Nai trong Khu công nghiệp Biên Hòa 1 do Ban Quản lý khu công nghiệp tỉnh Đồng Nai, Tổng Công ty Cổ phần Phát triển khu công nghiệp, Sở Xây dựng quản lý và cấp phép. Vì vậy, đề nghị Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh phối hợp với các đơn vị rà soát hồ sơ pháp lý, thời điểm xây dựng làm cơ sở lập phương án bồi thường, hỗ trợ theo quy định./.

II. Giá trị bồi thường, hỗ trợ bằng tiền

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
1	Bồi thường về đất						0	
1	Thửa đất số 36, tờ bản đồ số 35						0	
-	Đất khu công nghiệp; Vị trí 1; Đường 1, KCN Biên Hòa 1	m ²	28.986,8	0	0%		0	

Qua rà soát hồ sơ công ty Cổ phần Vật tư Nông nghiệp Đồng Nai thuộc khu công nghiệp Biên Hòa 1 bị thu hồi đất, thuộc trường hợp "nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm" nên không thuộc trường hợp được bồi thường hỗ trợ về đất theo quy định tại điểm e khoản 1 điều 95 của Luật Đất Đai năm 2024

II	Nhà, vật kiến trúc						0	
1	Hội trường	m2	1	0	0%		0	
2	Mái che 1	m2	35,5	0	0%		0	
3	Nhà lưu trữ	m2	295,4	0	0%		0	
4	Mái che 2	m2	84	0	0%		0	
5	WC 1	m2	35	0	0%		0	
6	Máy che 3	m2	110,6	0	0%		0	
7	Văn phòng (tầng 1)	m2	153,6	0	0%		0	
8	Văn phòng (tầng 2)	m2	153,6	0	0%		0	
9	Kho bao bì	m2	366,63	0	0%		0	
10	Kho B	m2	2.185,02	0	0%		0	
11	Kho số 2	m2	990,15	0	0%		0	
12	Kho tập kết nguyên liệu	m2	405,12	0	0%		0	
13	Kho số 3	m2	1.226,82	0	0%		0	
14	Kho số 5	m2	1.516,7	0	0%		0	
15	WC 2	m2	18,13	0	0%		0	
16	Kho giống	m2	391,14	0	0%		0	
17	Xưởng sơ chế	m2	584,43	0	0%		0	
18	Kho A	m2	2.179,98	0	0%		0	
19	Kho Euromat	m2	325,58	0	0%		0	
20	WC 3	m2	66,95	0	0%		0	0
21	Bếp	m2	22,4	0	0%		0	0
22	Cantin	m2	252,9	0	0%		0	0

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
23	Bể nước	m3	42,84	0	0%		0	0
24	Kho số 1	m2	885,08	0	0%		0	
25	Nhà giới thiệu sản phẩm	m2	48,28	0	0%		0	
26	WC 4	m2	22,8	0	0%		0	
27	Nhà bảo vệ	m2	28,56	0	0%		0	
28	Trạm điện	m2	3,5	0	0%		0	
29	Nhà xử lý bụi	m2	11,78	0	0%		0	
30	Chòi bảo vệ	m2	2,6	0	0%		0	
31	Đồng hồ điện (chính)	cái	1	0	0%		0	
32	Đồng hồ nước (chính)	cái	1	0	0%		0	
33	Trụ cổng BTCT ốp gạch men	m3	2	0	0%		0	
34	Công sắt chạy trên ray	m2	11	0	0%		0	
35	Barie	m2	7,02	0	0%		0	
36	Tường xây ốp gạch men	m2	18	0	0%		0	
37	Trụ điện nhôm	m	8	0	0%		0	
38	Trụ điện BTCT	m	11	0	0%		0	
39	Cửa sắt khung lưới B40	m2	1,35	0	0%		0	
40	Khung sắt lưới B40	cái	7	0	0%		0	
41	Hệ thống phòng cháy chữa cháy	m3	4	0	0%		0	
42	3 Hệ thống chống sét ở các kho A, kho 3, kho 5	cái	3	0	0%		0	
43	Sân bê tông 1 không cốt thép dày 10cm	m2	169,2	0	0%		0	
44	Sân bê tông 2 không cốt thép dày 10cm	m2	199	0	0%		0	
45	Sân bê tông 3 không cốt thép dày 10cm	m2	807,4	0	0%		0	
46	Sân bê tông 4 không cốt thép dày 10cm	m2	291,4	0	0%		0	
47	Sân bê tông 5 không cốt thép dày 10cm	m2	218,2	0	0%		0	
48	Sân nền gạch men	m2	34,1	0	0%		0	
49	Sân bê tông nhựa nóng dày 7cm	m2	3.520,3	0	0%		0	
50	Mương thoát nước xây tô, lát đáy, có nắp đan dày sâu 0.7m	m3	46,592	0	0%		0	
51	Mương thoát nước xây tô, lát đáy, có nắp đan dày sâu 0.8m	m3	420,608	0	0%		0	

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
52	Mương thoát nước xây tô, lát đáy, có nắp đan đáy sâu 0.6m	m2	22,05	0	0%		0	
53	Di dời bồn nước , bồn nhôm	lít, bồn	1	0	0%		0	
54	Chân đỡ bồn nước	m	1	0	0%		0	
55	Tường xây	m2	10	0	0%		0	
56	Tường xây cao 2m	m	4	0	0%		0	
57	Tường xây cao 4m	m	1	0	0%		0	
58	Trạm điện	m2	3,5	0	0%		0	

Công ty không cung cấp được Giấy phép xây dựng, nên không có cơ sở tính toán bồi thường, hỗ trợ.

III Cây trồng							24.545.130	
1	Bàng : 38cm/25 năm	cây	1	79.000	100%		79.000	
2	Bàng : 35cm/25 năm	cây	1	79.000	100%		79.000	
3	Mai : 19cm/35 năm	cây	1	187.000	100%		187.000	
4	Mai : 8cm/25 năm	cây	2	187.000	100%		374.000	
5	Mai tứ quý : 10cm/25 năm	cây	2	187.000	100%		374.000	
6	Chanh : 2cm/05 năm	cây	1	172.000	100%		172.000	
7	Đu đủ : 15 cây/02 năm	cây	15	84.000	100%		1.260.000	
8	Ôi : 16 cm/15 năm	cây	1	144.000	100%		144.000	
9	Bồ đề : 25cm/10 năm	cây	2	776.000	100%		1.552.000	
10	Bồ đề: 16cm/7 năm	cây	2	776.000	100%		1.552.000	
11	Bồ đề : 13cm/5 năm	cây	2	776.000	100%		1.552.000	
12	Bồ đề : 10cm/3 năm	cây	1	776.000	100%		776.000	
13	Bồ đề : 6cm/3 năm	cây	2	776.000	100%		1.552.000	
14	Ngọc lan : 45cm/25 năm	cây	1	187.000	100%		187.000	(áp theo cây Osaka)
15	Sala : 32 cm/10 năm	cây	1	187.000	100%		187.000	(áp theo cây Osaka)
16	Trắc Bách Diệp : 16 cm/15 năm	cây	1	187.000	100%		187.000	(áp theo cây Nguyệt Quế)
17	Nhàu :16 cm/5 năm	cây	1	627.026	100%		627.026	(áp theo cây cà phê)
18	Nhàu :13 cm/5 năm	cây	2	627.026	100%		1.254.052	(áp theo cây cà phê)
19	Sứ: 25cm/25 năm	cây	1	187.000	100%		187.000	
20	Tràm bông vàng :48cm/12 năm	cây	1	35.000	100%		35.000	

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
21	Tràm bông vàng : 38cm/10 năm	cây	1	35.000	100%		35.000	
22	Trứng cá : 16cm/5 năm	cây	5	79.000	100%		395.000	
23	Phượng : 38cm/10 năm	cây	1	79.000	100%		79.000	
24	Phượng : 32cm/10 năm	cây	1	79.000	100%		79.000	
25	Phượng : 19cm/6 năm	cây	1	79.000	100%		79.000	
26	Phượng : 13cm/5 năm	cây	1	79.000	100%		79.000	
27	Sung: 13cm/3 năm	cây	1	206.000	100%		206.000	
28	Sung : 6cm/2 năm	cây	1	206.000	100%		206.000	
29	Bông gòn (10cm/3 năm)	cây	1	79.000	100%		79.000	(áp theo giá cây Osaka)
30	Táo thường : 51cm/25 năm	cây	1	240.000	100%		240.000	
31	Mãng cầu : 10cm/2 năm	cây	1	343.000	100%		343.000	
32	Mãng cầu : 3cm/1 năm	cây	1	343.000	100%		343.000	
33	Bơ : 32cm/6 năm	cây	1	281.000	100%		281.000	
34	Me: 32cm/10 năm	cây	1	206.000	100%		206.000	
35	Xoài : 16cm/6 năm	cây	1	773.000	100%		773.000	
36	Si : 64cm/25 năm	cây	1	776.000	100%		776.000	
37	Chùm ngây : 22cm/6 năm	cây	1	206.000	100%		206.000	
38	Cau : 19cm/10 năm	cây	1	187.000	100%		187.000	
39	Cau : 16cm/10 năm	cây	10	187.000	100%		1.870.000	
40	Cau : 6cm/10 năm	cây	1	187.000	100%		187.000	
41	Lộc vừng : 16cm/10 năm	cây	1	776.000	100%		776.000	
42	Mai chiếu thủy : 3cm/10 năm	cây	1	187.000	100%		187.000	
43	Tùng : 35cm/30 năm	cây	1	776.000	100%		776.000	
44	Phát tài : 6cm/5 năm	cây	1	53.000	100%		53.000	
45	Bông giấy : 3cm/5 năm	cây	1	53.000	100%		53.000	
46	Di dơi chậu kiểng	chậu	30	36.000	100%		1.080.000	
47	Chuối cây lớn	cây	22	36.000	100%		792.000	
48	Chuối cây nhỏ	cây	15	36.000	100%		540.000	
49	Hàng rào cây xanh	m2	1	17.000	100%		17.000	
50	Hàng rào cây xanh	m2	1	17.000	100%		17.000	
51	Hàng rào cây xanh	m2	1	17.000	100%		17.000	
52	Hàng rào cây xanh	m2	1	17.000	100%		17.000	
53	Nhàu : 13 cm/5 năm	cây	2	627.026	100%		1.254.052	(áp theo cây cà phê)

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
Tổng cộng số tiền làm tròn							24.545.130	

Viết bằng chữ: Hai mươi bốn triệu, năm trăm bốn mươi lăm ngàn, một trăm ba mươi đồng