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

DỰ THẢO

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

Chơn Thành, ngày tháng năm 2026

PHƯƠNG ÁN

Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án công trình đường dây 110Kv Trạm 220kV Bến Cát – trạm 220kV Chơn Thành qua địa bàn phường Chơn Thành (Đợt 1: 21 thửa đất)

I. Căn cứ pháp lý:

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18/01/2024; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024;

Căn cứ Luật số 87/2025/QH15 ngày 25/6/2025 của Quốc Hội về Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật.

Căn cứ Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất;

Căn cứ Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2024 của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất;

Căn cứ Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 của Chính phủ Quy định về điều tra cơ bản đất đai; đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và Hệ thống thông tin đất đai;

Căn cứ 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;

Căn cứ Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ Quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

Căn cứ Nghị định 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 2 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai;

Căn cứ Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính Phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội về việc 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 định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ 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 Văn bản hợp nhất số: 53/VBHN-BTNMT ngày 05/05/2026 của Bộ tài nguyên và Môi trường về việc hợp nhất Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2024, Nghị định 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025, Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025, Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026;

Căn cứ Quyết định số 29/2024 ngày 15/10/2024 của UBND tỉnh Bình Phước về việc quy định hạn mức công nhận đất ở cho hộ gia đình, cá nhân và hạn mức giao đất ở cho cá nhân trên địa bàn tỉnh Bình Phước;

Căn cứ Quyết định số 30 ngày 15/10/2024 của UBND tỉnh Bình Phước về việc quy định điều kiện tách thửa, hợp thửa và diện tích và diện tích tối thiểu được tách thửa đối với các loại đất trên địa bàn tỉnh Bình Phước;

Căn cứ Nghị quyết số 10/NQ-HĐND ngày 31/10/2024 của HĐND tỉnh Bình Phước về việc thông qua danh mục các trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa sang mục đích khác để thực hiện các dự án trên địa bàn tỉnh Bình Phước năm 2024;

Căn cứ Công văn số 3482/STNMT-CCQLĐĐ ngày 13/11/2024 của Sở Tài Nguyên và Môi trường về việc triển khai công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư các dự án đường cao tốc;

Căn cứ Nghị quyết số 1822/NQ-HĐND ngày 28/11/2024 của UBND tỉnh Bình Phước về việc phê duyệt Kế hoạch giao rừng, cho thuê rừng sang mục đích khác năm 2024 của UBND thị xã Chơn Thành;

Căn cứ Nghị quyết số 45/NQ-HĐND ngày 06/12/2024 của HĐND tỉnh Bình Phước về việc Thông qua danh mục các trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa sang mục đích khác để thực hiện các dự án trên địa bàn tỉnh Bình Phước năm 2025;

Căn cứ Quyết định số 286/QĐ-UBND ngày 18/02/2025 của UBND tỉnh Bình Phước về việc phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất năm 2025 của Thị xã Chơn Thành; Quyết định số 1448/QĐ-UBND ngày 27/6/2025 của UBND tỉnh Bình Phước về việc phê duyệt Điều chỉnh Kế hoạch sử dụng đất năm 2025 của Thị xã Chơn Thành, tỉnh Bình Phước;

Căn cứ Công văn số 106/VPĐK-KTĐC ngày 08/7/2025 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai về việc chuyển đổi số tờ bản đồ địa chính các xã, phường, xã thuộc tỉnh Đồng Nai phụ vụ cho công tác sáp nhập theo Nghị quyết số 1662/NQ-UBTVQH15.

Căn cứ Quyết định số 30/2025/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 có 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 Quyết định số 42/2025/QĐ-UBND ngày 02/10/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc Ban hành Quy định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Nghị quyết số 27/2025/QĐ-HĐND ngày 10/12/2025 của HĐND tỉnh Đồng Nai về việc Quy định về tiêu chí xác định khu vực, vị trí đất trong Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Nghị quyết số 28/2025/QĐ-HĐND ngày 10/12/2025 của HĐND tỉnh Đồng Nai về việc ban hành Quy định bảng giá đất lần đầu trên địa bàn tỉnh Đồng Nai năm 2026;

Căn cứ Công văn số 1757/UBND-KTNS ngày 02/02/2026 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc thực hiện trình tự phối hợp về bồi thường, hỗ trợ tái định cư khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

Căn cứ Quyết định số 779/QĐ-UBND ngày 27/02/2026 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Đồng Nai thời kỳ 201-2030, tầm nhìn đến năm 2050.

Căn cứ Quyết định số 18/2026/QĐ-UBND ngày 04/3/2026 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc Ban hành Quy định 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; bán nhà ở cũ thuộc tài sản công trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 02/2026/VBHN-QĐ-UBND ngày 14/10/2026 của UBND thành phố Đồng Nai về việc ban hành Quy định về đơn giá bồi thường thiệt hại cây trồng khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Công văn số 3690/UBND-KTN ngày 12/3/2026 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc tổ chức thực hiện Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ 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 Công văn số 3887/UBND-KTNS ngày 16/03/2026 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc xử lý giá đất để tính tiền bồi thường về đất và áp dụng chính sách hỗ trợ liên quan đến bảng giá đất khi Nhà nước thu hồi đất;

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 nhà nước trong lĩnh vực đất đai trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Công văn số 5874/SNNMT-ĐĐ ngày 11/4/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đồng Nai về việc thẩm quyền thu hồi đất và phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư;

Căn cứ Kế hoạch số 01/KH-TTPTQĐ.CNCT ngày 27/5/2026 của Trung tâm Phát triển quỹ đất Chi nhánh Chơn Thành về việc thu hồi đất để thực hiện dự án công trình

đường dây 110kV Trạm 220kV Bến Cát- trạm 220kV Chơn Thành qua địa bàn phường Chơn Thành;

Từ cơ sở các văn bản pháp lý trên, Trung tâm Phát triển quỹ đất Chi nhánh Chơn Thành thực hiện lập dự thảo Phương án bồi thường, hỗ trợ tái định cư cho các hộ gia đình, cá nhân khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án công trình đường dây 110kV trạm 220kV Bến Cát – trạm 220kV Chơn Thành qua địa bàn phường Chơn Thành (Đợt 1). Nội dung cụ thể như sau:

II. Phương án bồi thường, hỗ trợ tái định cư:

1. Tổng diện tích đất bồi thường, hỗ trợ : 11.928,2 m^2 (CLN).

- Diện tích đất nông nghiệp thu hồi: 506,4 m^2.
- Diện tích đất nông nghiệp ảnh hưởng hành lang bảo vệ đường điện: 11.421,8 m^2.

2. Tổng số hộ gia đình, cá nhân có đất thu hồi: 16 hộ gia đình, cá nhân (gồm 21 thửa đất).

3. Vị trí, địa điểm, loại đất, nguồn gốc của đất thu hồi, số lượng, khối lượng, giá trị hiện có của tài sản gắn liền với đất bị thiệt hại:

3.1. Vị trí: Dự án công trình đường dây 110kV trạm 220kV Bến Cát – trạm 220kV Chơn Thành qua địa bàn phường Chơn Thành.

3.2. Địa điểm: Khu đất tọa lạc tại phường Chơn Thành, thành phố Đồng Nai.

3.3. Loại đất: Đất trồng cây lâu năm.

3.4. Nguồn gốc đất: Đã được cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và được UBND phường Chơn Thành xét duyệt, xác nhận.

3.5. Loại tài sản, Số lượng, khối lượng tài sản, chất lượng còn lại của nhà, công trình xây dựng bị thiệt hại: Theo biên bản kiểm kê hiện trạng do Trung tâm Phát triển quỹ đất thị xã lập; Giấy xác nhận, giấy xác định nguồn gốc đất thu hồi và tài sản gắn liền với đất thu hồi của UBND phường Chơn Thành.

a) Nhà ở: Không có.

b) Công trình phụ: Không có

c) Cây trồng: Cao su, tràm, điều….

4. Phương án bồi thường về đất:

4.1. Đơn giá bồi thường về đất:

Giá tính tiền bồi thường về đất được tính theo giá đất trong bảng giá đất và hệ số điều chỉnh giá đất (Nghị quyết số 27/2025/NQ-HĐND của HĐND tỉnh Đồng Nai quy định về tiêu chí xác định khu vực, vị trí đất trong Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai; Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc Ban hành quy định Bảng giá đất lần đầu tiên trên địa ban tỉnh Đồng Nai năm 2026 và Quyết định số 03/2026/QĐ-UBND ngày 11/5/2026 của UBND Thành phố Đồng Nai Quy định hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn thành phố Đồng Nai năm 2026).

Đơn giá đất cụ thể:

TT	Hạng mục	Hệ số điều chỉnh (lần)	Giá đất (đồng/m²)	
			Nghị quyết số 28/2025/QĐ-UBND ngày 10/12/2025 của HĐND tỉnh Đồng Nai	Cụ thể
1	Giá đất trồng cây lâu năm			
1.1	Các tuyến đường đất còn lại (phường Chơn Thành)			
a	Vị trí 1 – Phạm vi 1	1,1	250.000	275.000
b	Vị trí 1 – Phạm vi 2	1,1	200.000	220.000

4.2 Khu vực, vị trí, phạm vi, loại đất của thửa đất: Căn cứ trích lục, trích đo địa chính thửa đất, bản sao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của từng thửa đất do Văn phòng Đăng ký Đất đai thành phố Đồng Nai, Văn phòng Đăng ký đất đai Chi nhánh Chơn Thành cung cấp và Danh sách xác định khu vực, vị trí, phạm vi thửa đất do Văn phòng Đăng ký đất đai Chi nhánh Chơn Thành thực hiện và chịu trách nhiệm về thông tin cung cấp.

5. Giá nhà ở, công trình xây dựng, cây trồng tính bồi thường, hỗ trợ:

Đơn giá bồi thường nhà, vật kiến trúc và cây trồng trên đất: Thực hiện theo Quyết định số 48/2025/QĐ-UBND ngày 23/10/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc Ban hành Quy định đơn giá bồi thường, thiệt hại về cây trồng, vật nuôi khi nhà nước thu hồi trên địa bàn tỉnh Đồng Nai; Quyết định số 66/2025/QĐ-UBND ngày 27/11/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 48/2025/QĐ-UBND ngày 23 tháng 10 năm 2025 của Uỷ ban nhân dân tỉnh Đồng Nai ban hành Quy định đơn giá bồi thường thiệt hại về cây trồng khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai; Quyết định số 18/2026/QĐ-UBND ngày 04/3/2026 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc Ban hành Quy định 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; bán nhà ở cũ thuộc tài sản công trên địa bàn tỉnh Đồng Nai; Căn cứ Công văn số 1910/SXD-QLXD ngày 20/6/2025 của Sở Xây dựng về việc công bố giá các loại vật liệu xây dựng chủ yếu trên địa bàn tỉnh Bình Phước tháng 05/2025; Công văn số 7794/SXD-QLHĐ&VLXD ngày 14/10/2026 của Sở Xây TP. Đồng Nai về việc công bố giá vật liệu xây dựng trên địa bàn TP. Đồng Nai tháng 9 năm 2026;

6. Phương án hỗ trợ (hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm; hỗ trợ đào tạo nghề, học nghề; hỗ trợ ổn định đời sống;...) và cơ chế thưởng:

6.1. Hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm (đối với trường hợp thu hồi đất):

a) Hộ gia đình, cá nhân có hộ khẩu thường trú tại phường Chơn Thành: 02 hộ gia đình, cá nhân (gồm 02 thửa đất).

+ Số hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp: *Không có.*

+ Số hộ gia đình, cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp: 02 hộ gia đình, cá nhân. Căn cứ Giấy xác nhận số 920/GXN-UBND ngày 01/10/2026 của UBND phường Chơn Thành.

b) Hộ gia đình, cá nhân có hộ khẩu thường trú ngoài địa bàn phường Chơn Thành 02 hộ gia đình, cá nhân (gồm 02 thửa đất).

+ Số hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp: *Không có.*

+ Số hộ gia đình, cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp: 02 hộ gia đình, cá nhân (gồm 02 thửa đất). Trung tâm PTQĐ Chi nhánh Chơn Thành đã có Công văn số: 35/TTPTQĐ.CNCT ngày 17/8/2026, và Công văn số: 181/TTPTQĐ.CNCT ngày 06/10/2026 gửi Công an xã Nam Gianh, Công an phường Tây Nam để xác nhận đối tượng trực tiếp sản xuất nông nghiệp, Tuy nhiên đến nay vẫn chưa nhận được Công văn phản hồi.

*** Số hộ gia đình, cá nhân được hỗ trợ:** *Không có.*

6.2. Hỗ trợ đào tạo nghề, học nghề: *Không có.*

6.3. Hỗ trợ ổn định đời sống: *(Căn cứ khoản 2 Điều 19 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP).*

Thực hiện theo Điều 10 Quyết định số 42/2025/QĐ-UBND ngày 02/10/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc Ban hành Quy định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

Nhân khẩu được hỗ trợ số tiền tương đương 30kg gạo/tháng theo giá gạo trung bình tại thời điểm hỗ trợ của địa phương.

***Số nhân khẩu được hưởng hỗ trợ:** *Không có.*

6.4. Khen thưởng:

Thực hiện theo khoản 4 Điều 15 Quyết định số 42/2025/QĐ-UBND ngày 02/10/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc Ban hành Quy định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

*** Số hộ gia đình, cá nhân được khen thưởng:** *Không có.*

7. Phương án bố trí tái định cư: *Không có.*

8. Phương án di dời mồ mả trong phạm vi đất thu hồi: *Không có.*

9. Phương án di chuyển các công trình hạ tầng trong phạm vi đất thu hồi: *Không có.*

10. Số hộ được hỗ trợ chi phí di chuyển: *Không có.*

11. Tổng kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư: 2.811.076.623 đồng.

11.1. Tổng số tiền bồi thường, hỗ trợ: 2.716.016.061 đồng.

- Bồi thường về đất: 2.579.913.600 đồng.

- Bồi thường cây trồng: 136.102.461 đồng.

11.2. Chi phí phục vụ công tác BTHT (3,5%): 95.060.562 đồng.

12. Nguồn kinh phí thực hiện dự án: Tổng Công ty điện lực Miền Nam.

13. Tiến độ thực hiện phương án:

Dự kiến thời gian thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng quý IV năm 2026.

III. Phương án chi tiết về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với từng hộ gia đình, cá nhân có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản: theo quy định tại khoản 2

Điều 3 của Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất (hợp nhất tại Văn bản hợp nhất số: 53/VBHN-BNNMT ngày 05/5/2026 của Bộ Nông nghiệp và Môi trường).

(Có *bảng tổng hợp các phương án chi tiết về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của từng người có đất thu hồi kèm theo)./.*