

**DỰ THẢO PHƯƠNG ÁN
BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ VÀ TÁI ĐỊNH CƯ CHO CÁC HỘ GIA ĐÌNH,
CÁ NHÂN THUỘC DỰ ÁN KHU CÔNG NGHIỆP VÀ DÂN CƯ BECAMEX –
BÌNH PHƯỚC TẠI ĐỊA BÀN PHƯỜNG CHƠN THÀNH (ĐỢT 3)**

I. Căn cứ pháp lý:

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 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 29/6/2024;

Căn cứ Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội về 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 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 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất;

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 số 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; Quyết định số 2418/QĐ-BNNMT ngày 28/6/2025 của Bộ Nông nghiệp và Môi trường về việc đính chính Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 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;

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 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 ngày 11/12/2025 của Quốc hội về 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 1019/TTg-KTN ngày 03/7/2008 của Thủ tướng Chính phủ về việc bổ sung Khu công nghiệp Becamex - Bình Phước vào quy hoạch phát triển các Khu công nghiệp của cả nước;

Căn cứ Công văn số 2162/TTg-KTN ngày 26/11/2015 của Thủ tướng Chính phủ về việc điều chỉnh quy hoạch phát triển các khu công nghiệp tỉnh Bình Phước;

Căn cứ Công văn số 2617/QHPTTND-PPTTND ngày 16/12/2024 của Cục quy hoạch phát triển tài nguyên đất về việc hướng dẫn vướng mắc khi thực hiện công tác giải phóng mặt bằng, thu hồi đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2024;

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 Quyết định số 2522/QĐ-UBND ngày 24/11/2008 của UBND tỉnh Bình Phước về việc phê duyệt quy hoạch chung Khu công nghiệp và Dân cư Becamex - Bình Phước;

Căn cứ Quyết định số 2535/QĐ-UBND ngày 24/11/2014 của UBND tỉnh Bình Phước về việc phê duyệt nhiệm vụ đồ án điều chỉnh quy hoạch chung Khu công nghiệp và Dân cư Becamex - Bình Phước;

Căn cứ Quyết định số 763/QĐ-UBND ngày 20/4/2015 của UBND tỉnh Bình Phước về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh và quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5.000 Khu công nghiệp và Dân cư Becamex - Bình Phước;

Căn cứ Quyết định số 886/QĐ-UBND ngày 02/5/2019 của UBND tỉnh Bình Phước về việc phê duyệt phương án chung bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thuộc dự án: Khu Công nghiệp và Dân cư Becamex - Bình Phước (giai đoạn 1: 4500);

Căn cứ Quyết định số 1695/QĐ-UBND ngày 24/7/2020 của UBND tỉnh Bình Phước về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch Khu công nghiệp và Dân cư Becamex - Bình Phước;

Căn cứ Quyết định số 910/QĐ-UBND ngày 25/4/2025 của UBND tỉnh Bình Phước về việc điều chỉnh mục 3, phần VI Phương án chung về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thuộc dự án: Khu Công nghiệp và Dân cư Becamex - Bình Phước (giai đoạn 1: 4500) kèm theo Quyết định số 886/QĐ-UBND ngày 02/5/2019 của UBND tỉnh;

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 Quyết định số 562/QĐ-UBND ngày 25/3/2022 của UBND tỉnh Bình Phước về việc phê duyệt Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước; Quyết định số 1238/QĐ-UBND ngày 17/6/2025 của UBND tỉnh Bình Phước về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 thị xã Chơn Thành, tỉnh Bình Phước;

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;

Căn cứ Quyết định số 08/2025/QĐ-UBND ngày 10/02/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai 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 Đồng Nai;

Căn cứ 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 khi Nhà nước thu hồi đất 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 Ủy 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;

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 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 Quyết định số 03/2026/QĐ-UBND ngày 11/5/2026 của UBND thành phố Đồng Nai về việc quy định hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn thành phố Đồng Nai năm 2026;

Căn cứ Quyết định số 18/2026/QĐ-UBND ngày 19/6/2026 của UBND thành phố Đồng Nai về việc Quy định trình tự, thủ tục hành chính về đất đai áp dụng trên địa bàn thành phố Đồng Nai;

Căn cứ Công văn số 2027/UBND-SX ngày 09/7/2008 của UBND tỉnh Bình Phước thống nhất vị trí ranh giới dự án Khu Công nghiệp và Dân cư Becamex - Bình Phước;

Căn cứ Công văn số 4066/UBND-KTN ngày 27/11/2014 của UBND tỉnh Bình Phước thuận chủ trương thu hồi đất thực hiện dự án Khu Công nghiệp và Dân cư Becamex - Bình Phước;

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

Căn cứ Công văn số 3690/UBND - KTN ngày 12/03/2026 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 ngày 11/12/2025 của Quốc hội về 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 920/SGTVT-HTGT ngày 08/10/2020 của Sở Giao thông vận tải tỉnh Bình Phước về việc ý kiến đối với hành lang lộ giới đường Hồ Chí Minh đoạn qua dự án Khu công nghiệp và dân cư Becamex-Bình Phước;

Căn cứ Quyết định số 626/QĐ-UBND ngày 20/8/2025 của UBND phường Chơn Thành về việc phê duyệt một số chính sách hỗ trợ đối với dự án Khu công nghiệp và Dân cư Becamex - Bình Phước;

Căn cứ Quyết định số 1059/QĐ-UBND ngày 14/4/2026 của UBND phường Chơn Thành về việc kiện toàn Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư dự án Khu công nghiệp và Dân cư Becamex - Bình Phước;

Căn cứ Công văn số 963/UBND-KT ngày 23/5/2026 của UBND phường Chơn Thành về việc thống nhất xác định giá cụ thể đối với các thửa đất tiếp giáp tuyến đường Minh Thành - An Long;

Căn cứ Công văn số 757/PKTHTĐT ngày 04/5/2026 của Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường Chơn Thành về việc cung cấp phương án giá đất cụ thể cho Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư dự án Khu công nghiệp và Dân cư Becamex - Bình Phước lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thuộc dự án Khu công nghiệp và Dân cư Becamex - Bình Phước thuộc phường Chơn Thành;

Căn cứ Kế hoạch số 60/KH-HĐ ngày 09/3/2026 của Hội đồng Bồi thường, hỗ trợ và tái định cư dự án Khu công nghiệp và Dân cư Becamex - Bình Phước về kế hoạch thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và thu hồi đất dự án Khu công nghiệp và Dân cư Becamex - Bình Phước (*Đối với phần diện tích đất chưa được phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của Luật Đất đai ngày 18/01/2024*).

II. Số tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thuộc phương án trong (đợt 3): 11 hộ gia đình, cá nhân, gồm **16** thửa đất.

(Kèm theo các dự thảo phương án chi tiết giá trị bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của từng người có đất thu hồi thuộc dự án Khu công nghiệp và Dân cư Becamex - Bình Phước tại địa bàn phường Chơn Thành (đợt 3).

III. Vị trí, diện tích, 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:

1. Vị trí: Dự án Khu công nghiệp và Dân cư Becamex - Bình Phước tại phường Chơn Thành.

2. Tổng diện tích đất thu hồi: 163.673,0 m², trong đó:

- Diện tích đất nông nghiệp: 163.673,0 m². Bao gồm:

+ Đất trồng cây lâu năm (CLN): 159.452,6 m².

+ Đất trồng cây hàng năm khác (HNK): 4.220,4 m².

3. Địa điểm: Khu phố Đồng Hưu, Khu phố Thành Tâm, Khu phố Đồng Tâm, Khu phố Trung Lợi thuộc phường Chơn Thành, thành phố Đồng Nai.

4. Loại đất: Đất trồng cây lâu năm (CLN) và đất trồng cây hàng năm khác (HNK).

5. Nguồn gốc đất: Đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

6. Số lượng, khối lượng, giá trị hiện có của tài sản gắn liền với đất bị thiệt hại: Theo Biên bản kiểm kê hiện trạng do Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Bình Phước (cũ); Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố Đồng Nai - Chi nhánh Chơn Thành lập; Biên bản phúc tra, cam kết của Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư dự án lập; Thời điểm tạo lập tài sản trên đất theo Biên bản xét duyệt của UBND

xã Minh Thành ngày 02/4/2021, 08/5/2021, 30/12/2021; Biên bản xét duyệt của UBND thị trấn Chơn Thành ngày 13/01/2021, 13/5/2021; Biên bản xét duyệt của UBND xã (phường) Thành Tâm ngày 21/11/2019, 20/12/2019, 26/10/2023; Giấy xác định nguồn gốc đất thu hồi và tài sản gắn liền với đất số 274/GXD-UBND ngày 09/12/2025 và các số 45/GXD-UBND; 46/GXD-UBND; 47/GXD-UBND; 48/GXD-UBND; 49/GXD-UBND; 50/GXD-UBND; 51/GXD-UBND; 52/GXD-UBND; 53/GXD-UBND; 54/GXD-UBND ngày 06/8/2026 của UBND phường Chơn Thành, thành phố Đồng Nai.

IV. Giá đất tính bồi thường; giá nhà, công trình xây dựng, giá cây trồng, vật nuôi tính bồi thường; số nhân khẩu, số lao động trong độ tuổi, số lượng người được hưởng trợ cấp xã hội; chính sách hỗ trợ:

1. Đơn giá bồi thường đất:

Căn cứ điểm a khoản 3 Điều 4 Quyết định số 03/2026/QĐ-UBND ngày 11/5/2026 của UBND thành phố Đồng Nai, quy định: “3. Đối với trường hợp dự án đang thực hiện công tác bồi thường giải phóng mặt bằng mà chưa phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư:

a) Trường hợp dự án đã có quyết định phê duyệt giá đất cụ thể làm cơ sở bồi thường cho toàn bộ dự án hoặc đã có Văn bản thẩm định của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể, thì thực hiện như sau:

- Trường hợp giá đất cụ thể đã được phê duyệt hoặc đã có văn bản thẩm định của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể **thấp hơn giá đất tại Bảng giá đất nhân (x) hệ số điều chỉnh giá đất** thì thực hiện theo quy định tại Quyết định này;

- Trường hợp giá đất cụ thể đã được phê duyệt hoặc đã có văn bản thẩm định của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể **bằng, cao hơn giá đất tại Bảng giá đất nhân (x) hệ số điều chỉnh giá đất** thì tiếp tục áp dụng theo giá đất cụ thể đã được phê duyệt hoặc giá đất cụ thể đã được thẩm định.”.

Thực hiện theo 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 và Quyết định số 03/2026/QĐ-UBND ngày 11/5/2026 của UBND thành phố Đồng Nai về việc 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 (Khu vực đô thị)	Hệ số điều chỉnh giá đất (Quyết định số 03/2026/QĐ-UBND ngày 11/5/2026 của UBND thành phố Đồng Nai)			Giá đất (đồng/m ²)	
		Phụ lục I.2 (Hệ số điều chỉnh biến động thị trường đối với đất nông nghiệp)	Phụ lục II (Hệ số điều chỉnh theo quy hoạch)	Phụ lục III (Hệ số điều chỉnh theo yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất)	Nghị quyết số 28/2025/QĐ-HĐND ngày 10/12/2025 của HĐND tỉnh Đồng Nai	Cụ thể
I	Giá đất trồng cây lâu năm					

1	Xác định theo đường Hồ Chí Minh - Toàn tuyến					
1.1	Vị trí 2 - Không tiếp giáp đường	1,3	1,0	1,0	210.000	273.000
2	Xác định theo đường Cao Thắng					
2.1	Vị trí 1 - Phạm vi 1	1,1	1,0	1,0	394.000	433.400
3	Xác định theo các tuyến đường đất còn lại					
3.1	Vị trí 1 - Phạm vi 1	1,1	1,0	1,0	250.000	275.000
3.2	Vị trí 1 - Phạm vi 2	1,1	1,0	1,0	200.000	220.000
3.3	Vị trí 1 - Phạm vi 3	1,1	1,0	1,0	152.000	167.200
3.4	Vị trí 2 - Không tiếp giáp đường	1,1	1,0	1,0	152.000	167.200
I	Giá đất trồng cây hàng năm khác					
1	Xác định theo đường Cao Thắng					
1.1	Vị trí 1 - Phạm vi 1	1,1	1,0	1,0	315.000	346.500
1.2	Vị trí 1 - Phạm vi 2	1,1	1,0	1,0	252.000	277.200

2. Khu vực, vị trí, phạm vi, loại đường phố của thửa đất: Thực hiện theo trích lục, trích đo địa chính thửa đất, phiếu cung cấp thông tin, bản sao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của từng thửa đất do Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đồng Nai - Chi nhánh Chơn Thành thực hiện và chịu trách nhiệm về thông tin cung cấp.

3. 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 23/10/2025 của UBND 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.

4. Hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm: Theo nội dung tại Biên bản làm việc về việc thống nhất nội dung lập phương án bồi thường, hỗ trợ dự án Khu Công nghiệp và Dân cư Becamex – Bình Phước giữa hộ gia đình, cá nhân và Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

5. Hỗ trợ đào tạo nghề, học nghề: Không

6. Hỗ trợ ổn định đời sống và sản xuất: Không

7. Khen thưởng: Không

V. Tổng kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (Tổng tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất; chi phí đảm bảo cho việc tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư): **51.221.905.205** đồng, trong đó:

1. Tổng tiền bồi thường, hỗ trợ phần diện tích không thuộc phạm vi giải phóng mặt bằng tuyến đường Hồ Chí Minh đoạn qua dự án khu công nghiệp và dân cư Becamex - Bình Phước là 51.123.965.565 đồng, cụ thể:

a) Tổng chi phí bồi thường, hỗ trợ: 49.877.039.576 đồng, trong đó:

- Bồi thường về đất: 43.350.336.310 đồng.
- Bồi thường nhà, công trình phụ: 1.666.891.251 đồng.
- Bồi thường cây trồng: 4.859.812.015 đồng.

b) Chi phí phục vụ công tác bồi thường, hỗ trợ (2,5%): 1.246.925.989 đồng.

2. Tổng tiền bồi thường, hỗ trợ phần diện tích thuộc phạm vi giải phóng mặt bằng tuyến đường Hồ Chí Minh đoạn qua dự án khu công nghiệp và dân cư Becamex - Bình Phước là 97.939.640 đồng, cụ thể:

a) Tổng chi phí bồi thường, hỗ trợ: 95.550.868 đồng, trong đó:

- Bồi thường về đất: 85.140.000 đồng.
- Bồi thường cây trồng: 10.410.868 đồng.

b) Chi phí phục vụ công tác bồi thường, hỗ trợ (2,5%): 2.388.772 đồng.

VI. Phương án bố trí tái định cư: Không

VII. Nguồn kinh phí thực hiện dự án: Kinh phí tại Mục V Phương án này do Chủ đầu tư ứng trước theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 28 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2024.

VIII. Tiến độ thực hiện phương án: Dự kiến thời gian thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng hết quý III năm 2026.

IX. Phương án chi tiết về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với từng người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản: (Kèm theo các Phương án chi tiết về BTHT và tái định cư của từng hộ gia đình, cá nhân có đất bị thu hồi thực hiện dự án Khu công nghiệp và Dân cư Becamex - Bình Phước tại địa bàn phường Chơn Thành (đợt 3))./.

(Kèm theo Biên bản ngày / /2026 của về việc Niêm yết công khai phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư dự án Khu công nghiệp và Dân cư Becamex - Bình Phước tại địa bàn phường Chơn Thành (đợt 3))

[illegible]

