ỦY BAN NHÂN DÂN **PHƯỜNG CHƠN THÀNH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

DỰ THẢO

PHƯƠNG ÁN BỐ TRÍ TÁI ĐỊNH CƯ

Dự án Xây dựng đường cao tốc Bắc - Nam phía Tây đoạn Gia Nghĩa (Đắk Nông) - Chơn Thành (Bình Phước) đoạn qua địa bàn phường Chơn Thành, Thành phố Đồng Nai

(Kèm theo Quyết định số /QĐ-UBND ngày / /2026 của UBND phường Chơn Thành)

1. Căn cứ xây dựng phương án:

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024; Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27/11/2023; Luật Kinh doanh Bất động sản số 29/2023/QH15 ngày 28/11/2023;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh Bất động sản và Luật Các tổ chức tín dụng ngày 29/6/2024;

Căn cứ Nghị quyết số 1662/NQ-UBTVQH15 ngày 16/6/2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã của tỉnh Đồng Nai năm 2025;

Căn cứ Nghị quyết 138/2024/QH15 ngày 28/6/2024 của Quốc hội về chủ trương đầu tư Dự án: Đầu tư xây dựng đường cao tốc Bắc Nam phía Tây đoạn Gia Nghĩa (Đăk Nông) - Chơn Thành (Bình Phước);

Căn cứ Nghị quyết số 147/NQ-CP ngày 20/9/2024 của Chính phủ về việc triển khai Nghị quyết 138/2024/QH15 ngày 28/6/2024 của Quốc hội về chủ trương đầu tư Dự án: Đầu tư xây dựng đường cao tốc Bắc Nam phía Tây đoạn Gia Nghĩa (Đăk Nông) - Chơn Thành (Bình Phước);

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 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 của Chính phủ quy định về điều tra, đo đạc, lập bản đồ địa chính; 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 về 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 thu tiền sử dụng 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; 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 12/6/2025 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 28/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Nai ban hành Quy định Bảng giá đất lần đầu trên địa bản tỉnh Đồng Nai năm 2026;

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

Căn cứ Quyết định số 270/QĐ-UBND ngày 04/3/2020 của UBND huyện Chơn Thành về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Thành Tâm, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước;

Căn cứ Quyết định số 1965/QĐ-UBND ngày 27/7/2022 của UBND huyện Chơn Thành về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Thành Tâm, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước;

Căn cứ Quyết định số 1517/QĐ-UBND ngày 09/6/2023 của UBND thị xã Chơn Thành về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Thành Tâm, thị xã Chơn Thành, tỉnh Bình Phước;

Căn cứ Quyết định số 1931/QĐ-UBND ngày 12/12/2024 của UBND tỉnh Bình Phước phê duyệt dự án xây dựng đường cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Thủ Dầu Một - Chơn Thành đoạn qua địa bàn 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 thị xã Chơn Thành, tỉnh Bình Phước;

Căn cứ Quyết định số 399/QĐ-UBND ngày 21/02/2025 của UBND thị xã Chơn Thành về việc phê duyệt Dự án tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng dự án: Xây dựng đường cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Thủ Dầu Một - Chơn Thành và Xây dựng đường cao tốc Bắc - Nam phía Tây đoạn Gia Nghĩa (Đắk Nông) - Chơn Thành (Bình Phước) đoạn qua địa bàn tỉnh Bình Phước;

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 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 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 Quyết định số 1370/QĐ-UBND ngày 06/4/2026 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc ủy quyền cho UBND cấp xã thực hiện một số nhiệm vụ quản lý nhà nước trong lĩnh vực đất đất đai trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

Căn cứ Công văn số 355/UBND-KTN ngày 24/3/2025 của UBND thị xã Chơn Thành về việc thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư dự án Xây dựng đường cao tốc Bắc – Nam phía Tây đoạn Gia Nghĩa (Đắk Nông) - Chơn Thành (Bình Phước);

Thực hiện Kế hoạch số 01/KH-CNCT ngày 21/07/2025 của Trung tâm Phát triển quỹ đất chi nhánh Chơn Thành về Kế hoạch thu hồi đất thực hiện dự án Xây dựng đường cao tốc Bắc - Nam phía Tây đoạn Gia Nghĩa (Đắk Nông) - Chơn Thành (Bình Phước) trên địa bàn phường Chơn Thành, tỉnh Đồng Nai (nay là Thành phố Đồng Nai).

Căn cứ biên bản họp ngày 14/10/2026 của Trung tâm phát triển quỹ đất Chi nhánh Chơn Thành thống nhất quỹ đất bố trí tái định cư Dự án đầu tư xây dựng cao tốc Bắc - Nam phía Tây đoạn Gia Nghĩa (Đắk Nông) - Chơn Thành đoạn qua địa bàn xã Nha Bích và phường Chơn Thành.

2. Hiện trạng sử dụng đất khu vực dự án đi qua địa bàn phường Chơn Thành:

Dự án đi qua địa bàn phường Chơn Thành, Thành phố Đồng Nai, tổng diện tích thu hồi của các hộ gia đình, cá nhân là 376.979,5m². Trong đó: diện tích đất ở thu hồi là 10.033,0m^2.

3. Địa điểm, quy mô, diện tích các lô tái định cư:

Các hộ dân bị thu hồi đất ở thuộc dự án xây dựng đường cao tốc Bắc - Nam phía Tây đoạn Gia Nghĩa (Đắk Nông) - Chơn Thành (Bình Phước) đoạn qua địa bàn xã Nha Bích, Thành phố Đồng Nai đủ điều kiện bố trí tái định cư hoặc đủ điều kiện giao đất ở có thu tiền sử dụng đất và có đơn đề nghị được bố trí tái định cư hoặc giao đất ở có thu tiền sử dụng đất thì được bố trí tại các cụm: LKP-9, LKP-10, LKP-13, LKP-20; LKP-21; LKP-28 thuộc khu Dân cư Thành Tâm, phường Chơn Thành, thành phố Đồng Nai.

*** Quy mô khu tái định cư:** tổng số 201 lô, diện tích 22.472,05m^2, gồm: 36 lô thuộc cụm LKP-9, diện tích 3.787,3m^2; 22 lô thuộc cụm LKP-10, diện tích 2.375m^2; 13 lô thuộc cụm LKP-13, diện tích 1.335,82m^2; 36 lô thuộc cụm LKP-20, diện tích 3.021,4m^2; 62 lô thuộc cụm LKP-21, diện tích 5.205,5m²; 32 lô thuộc cụm LKP-28, diện tích 3.375,0m^2. Cụ thể:

STT	Cụm	Đường giao thông	Loại	Ký hiệu Lô	Số lô
01	LKP-9 *(36 lô)*	- Đường D1A (Lộ giới 13m), đường N2 (Lộ giới 13m). - Đường D1A (Lộ giới 13m), đường N3 (Lộ giới 13m). - Đường D1 (Lộ giới 14m), đường N2 (Lộ giới 13m). - Đường D1 (Lộ giới 14m), đường N3 (Lộ giới 13m)	Lô góc	- Lô số 01, diện tích 159,8m^2. - Lô số 36, diện tích 172,5m^2. - Lô số 18, diện tích 127,5m^2. - Lô số 19, diện tích 127,5m^2.	04
02		- Đường N2 (Lộ giới 13m). - Đường N3 (Lộ giới 13m).	Lô thường	- Từ lô số 02 đến lô số 17. - Từ lô số 20 đến lô số 35. Diện tích 100m^2 mỗi lô.	32
03	LKP-10 *(22 lô)*	- Đường D8 (Lộ giới 14m), đường N2 (Lộ giới 13m). - Đường D8 (Lộ giới 14m), đường N3 (Lộ giới 13m)	Lô góc	- Lô số 01, diện tích 187,5m^2. - Lô số 54, diện tích 187,5m^2.	02
04		- Đường N2 (Lộ giới 13m). - Đường N3 (Lộ giới 13m).	Lô thường	- Từ lô số 02 đến lô số 11. - Từ lô số 44 đến lô số 53. Diện tích 100m^2 mỗi lô.	20
05	LKP-13 *(13 lô)*	- Đường D1A (Lộ giới 13m)	Lô thường	- Lô số 01, diện tích 135,8m^2. - Từ lô số 02 đến lô số 13. Diện tích 100m^2 mỗi lô.	13
06	LKP-20 *(36 lô)*	- Đường D1A (Lộ giới 13m), đường N1 (Lộ giới 20m). - Đường D1A (Lộ giới 13m), đường N2 (Lộ giới 13m). - Đường D1 (Lộ giới 14m), đường N1 (Lộ giới 20m). - Đường D1 (Lộ giới 14m), đường N2 (Lộ giới 13m).	Lô góc	- Lô số 01, diện tích 102,2m^2. - Lô số 18, diện tích 102,4m^2. - Lô số 19, diện tích 102,4m^2. - Lô số 36, diện tích 110,5m^2.	04

07		- Đường N1 (Lộ giới 20m), - Đường N2 (Lộ giới 13m),	Lô thường	- Từ lô số 02 đến lô số 17. - Từ lô số 20 đến lô số 35. Diện tích từ 80,8m^2 đến 82,0m^2	32
08	LKP-21 *(62 lô)*	- Đường D1 (Lộ giới 14m), đường N1 (Lộ giới 20m). - Đường D1 (Lộ giới 14m), đường N2 (Lộ giới 13m). - Đường D8 (Lộ giới 14m), đường N1 (Lộ giới 20m). - Đường D8 (Lộ giới 14m), đường N2 (Lộ giới 13m).	Lô góc	- Lô số 01, diện tích 86,4m^2. - Lô số 62, diện tích 86,4m^2. - Lô số 31, diện tích 89,3m^2. - Lô số 32, diện tích 89,4m^2.	04
09		- Đường N1 (Lộ giới 20m). - Đường N2 (Lộ giới 13m).	Lô thường	- Từ lô số 02 đến lô số 30. - Từ lô số 33 đến lô số 61. Diện tích từ 82,5m^2 đến 84,8m^2	58
10	LKP-28 *(32 lô)*	- Đường D8 (Lộ giới 14m), đường N2 (Lộ giới 13m). - Đường D8 (Lộ giới 14m), đường N3 (Lộ giới 13m).	Lô góc	- Lô số 16, diện tích 187,5m^2. - Lô số 17, diện tích 187,5m^2.	02
11		- Đường N2 (Lộ giới 13m). - Đường N3 (Lộ giới 13m).	Lô thường	- Từ lô số 01 đến lô số 15. - Từ lô số 18 đến lô số 32. Diện tích 100m^2 mỗi lô.	30
Tổng					**201**

4. Tổng số lô trong khu tái định cư là 201 lô.

- Số lô dự kiến bố trí tái định cư cho các hộ dân có đất thu hồi thuộc địa bàn phường Chơn Thành là: 117 lô.

- Dự phòng: 01 lô.

5. Các trường hợp được bố trí tái định cư theo quy định tại Điều 11 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2024 của Chính phủ, Quyết định số 42/2025/QĐ-UBND ngày 02/10/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai:

5.1. Tái định cư theo hình thức bồi thường bằng đất ở:

a) Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ở, khi Nhà nước thu hồi đất ở mà có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc đủ điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai thì việc bồi thường bằng đất ở được thực hiện như sau:

- Trường hợp hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi hết đất ở và không còn đất ở, nhà ở nào khác trong địa bàn xã, phường, thị trấn nơi có đất thu hồi thì được bố

trí tái định cư. Trường hợp không có nhu cầu bồi thường bằng đất ở hoặc nhà ở thì Nhà nước bồi thường bằng tiền *(quy định tại Điểm a khoản 2 Điều 11 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2024 của Chính phủ)*.

- Trường hợp còn đất ở, nhà ở trong địa bàn xã, phường nơi có đất thu hồi thì được bồi thường bằng tiền hoặc được xem xét để bố trí tái định cư nếu địa phương có điều kiện về quỹ đất *(quy định tại Điểm b khoản 2 Điều 11 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2024 của Chính phủ)*

- Trường hợp hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi hết đất ở mà diện tích đất ở bị thu hồi nhỏ hơn diện tích nhỏ nhất theo quy hoạch chi tiết tại khu tái định cư ***(80,8m^2)*** thì được giao 01 lô đất ở có diện tích nhỏ nhất theo quy hoạch chi tiết tại khu tái định cư ***(80,8m^2)*** và phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định. Trường hợp có nhiều hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi hết đất ở như trên thì sẽ được bốc thăm tại cụm tái định cư có diện tích quy hoạch chi tiết mỗi lô nhỏ nhất so với các cụm còn lại tại khu tái định cư ***(Cụm LKP-20)***.

- Trường hợp tổng diện tích đất ở bị thu hồi lớn hơn diện tích một lô đất ở trong Khu tái định cư thì:

+ Nếu phần diện tích chênh lệch từ đủ 50m^2 trở lên thì sẽ được giao 01 lô đất ở trong cụm tái định cư.

+ Nếu phần diện tích chênh lệch nhỏ hơn 50m^2 sẽ được bồi thường bằng tiền theo đơn giá bồi thường đất ở do UBND phường Chơn Thành phê duyệt tại phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

b) Hộ gia đình, cá nhân muốn được bố trí tái định cư phải có đơn yêu cầu bố trí tái định cư và phải nộp tiền sử dụng đất hoặc được trừ vào tiền bồi thường về đất, trường hợp số tiền bồi thường về đất lớn hơn tiền sử dụng đất lô tái định cư thì phần chênh lệch được thanh toán bằng tiền. Lệ phí trước bạ và lệ phí cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do chủ sử dụng đất nộp.

c) Hỗ trợ tái định cư: đối với trường hợp thu hồi đất ở của hộ gia đình, cá nhân *(quy định tại Điều 14 Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 42/2025/QĐ-UBND ngày 02/10/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai*), như sau:

- Hộ gia đình, cá nhân nhận đất ở tái định cư mà số tiền được bồi thường về đất nhỏ hơn giá trị một suất tái định cư tối thiểu thì được hỗ trợ khoản chênh lệch giữa suất tái định cư tối thiểu và số tiền được bồi thường về đất (không áp dụng đối với trường hợp hỗ trợ giao đất ở có thu tiền sử dụng đất tại mục 5.2 của Phương án này).

* Suất tái định cư tối thiểu *(quy định tại Điều 16 Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 42/2025/QĐ-UBND ngày 02/10/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai)* như sau:

- Trường hợp suất tái định cư tối thiểu bằng đất ở, nhà ở thì diện tích đất ở tái định cư bằng diện tích tối thiểu được phép tách thửa tại địa phương và diện tích nhà ở tái định cư bằng diện tích căn hộ tối thiểu theo quy định của pháp luật về nhà ở.

- Trường hợp suất tái định cư tối thiểu bằng nhà ở thì diện tích nhà ở tái định cư bằng diện tích căn hộ tối thiểu theo quy định của pháp luật về nhà ở.

- Trường hợp suất tái định cư tối thiểu được tính bằng tiền thì khoản tiền cho suất tái định cư tối thiểu tương đương với giá trị một suất tái định cư tối thiểu bằng đất ở, nhà ở tại nơi bố trí tái định cư.

Giá trị suất tái định cư tối thiểu = diện tích suất tái định cư tối thiểu x giá trị đất ở thấp nhất trong Bảng giá đất tại khu tái định cư.

- Trường hợp hộ gia đình, cá nhân không nhận đất tái định cư và tự lo chỗ ở (không áp dụng trường hợp bố trí thêm lô đất tái định cư do tách hộ) thì ngoài việc bồi thường về đất bằng tiền còn được nhận khoản tiền hỗ trợ để tự lo chỗ ở *(quy định tại Điều 14 Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 42/2025/QĐ-UBND ngày 02/10/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai)*. Mức hỗ trợ 8.000.000 đồng/hộ/tháng tại địa bàn phường đối với hộ có từ 04 nhân khẩu trở xuống, thời gian hỗ trợ là 06 tháng tại thời điểm bồi thường. Trường hợp hộ gia đình có từ 05 nhân khẩu trở lên thì cứ mỗi nhân khẩu tăng thêm được tính thêm 2.000.000 đồng/nhân khẩu/tháng. Số nhân khẩu để hỗ trợ chỉ áp dụng đối với những người có quan hệ hôn nhân, huyết thống, nuôi dưỡng theo quy định của pháp luật về hôn nhân và gia đình đang sống chung.

** Dự kiến bố trí 117 lô*

5.2. Hỗ trợ giao đất ở tái định cư (hỗ trợ giao đất ở có thu tiền sử dụng đất tại khu tái định cư) **đối với trường hợp hộ gia đình còn thiếu thuộc trường hợp thu hồi đất ở của hộ gia đình mà trong hộ gia đình có nhiều thế hệ hoặc có nhiều cặp vợ chồng cùng chung sống trên một thửa đất ở bị thu hồi nếu đủ điều kiện để tách thành từng hộ gia đình riêng theo quy định của pháp luật về cư trú hoặc có nhiều hộ gia đình có chung quyền sử dụng 01 thửa đất ở bị thu hồi mà diện tích đất ở được bồi thường không đủ để giao riêng cho từng hộ gia đình** *(quy định tại khoản 4 Điều 111 Luật Đất đai và Điều 18 Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 42/2025/QĐ-UBND ngày 02/10/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai)*, được thực hiện như sau:

* Điều kiện xem xét hỗ trợ:

- Hộ gia đình không có chỗ ở nào khác trong địa bàn xã, phường nơi có đất thu hồi.

- Có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cấp cho hộ gia đình, cá nhân;

a) Trường hợp hộ gia đình có đất ở thu hồi mà trong hộ có nhiều thế hệ, nhiều cặp vợ chồng cùng chung sống trên một thửa đất ở thu hồi nếu đủ điều kiện tách thành từng hộ gia đình riêng theo quy định của pháp luật về cư trú thì cứ mỗi hộ được tách sẽ được giao 01 lô đất ở có thu tiền sử dụng đất tại khu tái định cư. Trường hợp có nhiều hộ gia đình có chung quyền sử dụng một (01) thửa đất ở thu hồi thì cứ mỗi hộ sẽ được giao 01 lô đất ở có thu tiền sử dụng đất trong khu tái định cư.

+ Hộ gia đình, cá nhân được hỗ trợ giao đất ở phải có đơn yêu cầu giao đất ở và phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định; giá thu tiền sử dụng đất thực hiện

theo quy định tại khoản 3 Điều 111 Luật Đất đai. Lệ phí trước bạ và lệ phí cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do chủ sử dụng đất nộp.

+ Mức hỗ trợ: Diện tích đất ở được giao bằng mức diện tích nhỏ nhất theo quy hoạch chi tiết tại khu tái định cư *(quy định tại Điều 18 Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 42/2025/QĐ-UBND ngày 02/10/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai)*

+ Việc xác định số lượng thế hệ, cặp vợ chồng cùng chung sống trên một thửa đất ở, số hộ gia đình có chung quyền sử dụng một thửa đất ở do Ủy ban nhân dân xã, phường nơi có đất thu hồi thẩm tra, xác nhận bằng văn bản.

** Dự kiến có 0 trường hợp.*

b) Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất gắn liền với nhà ở thuộc trường hợp phải di chuyển chỗ ở nhưng không đủ điều kiện được bồi thường về đất ở, nếu không có chỗ ở nào khác trong địa bàn xã, phường nơi có đất thu hồi thì được Nhà nước giao đất ở có thu tiền sử dụng đất trong khu tái định cư *(quy định tại khoản 5 và khoản 10 Điều 111 Luật Đất đai, khoản 6 Điều 2 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính Phủ)*.

Hộ gia đình, cá nhân được hỗ trợ giao đất ở có thu tiền sử dụng đất tại khu tái định cư phải có đơn yêu cầu giao đất ở, phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định và phải nộp lệ phí trước bạ, lệ phí cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giá thu tiền sử dụng đất tại khu tái định cư thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 111 Luật Đất đai.

Việc xác định không có chỗ ở nào khác trên địa bàn xã, phường do Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi thẩm tra, xác nhận bằng văn bản.

6. Giá thu tiền sử dụng đất tại khu tái định cư:

- Giá đất tính tiền sử dụng đất tại nơi tái định cư là giá đất được xác định theo bảng giá đất tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư *(quy định tại khoản 3 Điều 111 Luật Đất đai)*.

7. Ghi nợ tiền sử dụng đất khi được giao đất tái định cư: Thực hiện theo quy định tại điều 26 Nghị định 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. Cụ thể:

- Đối tượng được ghi nợ tiền sử dụng đất là người được bố trí tái định cư mà tiền được bồi thường về đất nhỏ hơn tiền sử dụng đất phải nộp khi được giao đất tái định cư, nếu có nhu cầu ghi nợ tiền sử dụng đất và cam kết thực hiện bàn giao mặt bằng theo đúng tiến độ.

- Giá đất để tính ghi nợ tiền sử dụng đất là giá đất được xác định theo bảng giá đất tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư. Khi thanh toán nợ tiền sử dụng đất thì người sử dụng đất trả nợ theo số tiền sử dụng đất được nợ ghi trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Mức tiền sử dụng đất ghi nợ đối với hộ gia đình, cá nhân được xác định bằng chênh lệch giữa tiền sử dụng đất phải nộp khi hộ gia đình, cá nhân được giao đất tái định cư trừ (-) giá trị được bồi thường về đất. Trường hợp thuộc đối tượng được hỗ trợ tái định cư, nếu số tiền sử dụng đất phải nộp lớn hơn giá trị suất tái định cư tối thiểu thì được ghi nợ số tiền sử dụng đất lớn hơn phải nộp.

- Hộ gia đình, cá nhân được ghi nợ tiền sử dụng đất phải nộp đủ tiền sử dụng đất còn nợ trước khi chuyển đổi, chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất. Đối với trường hợp thừa kế hoặc tặng cho quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật mà chưa trả hết nợ tiền sử dụng đất thì người nhận thừa kế, nhận tặng cho được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận thuộc hộ nghèo, hộ cận nghèo thì tiếp tục được ghi nợ.

- Về trình tự, thủ tục ghi nợ, thanh toán, xóa nợ tiền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân được ghi nợ tiền sử dụng đất thực hiện theo quy định của pháp luật về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

8. Nguyên tắc bố trí tái định cư:

- Phải đảm bảo dân chủ, khách quan, công bằng, công khai, kịp thời và đúng quy định của pháp luật.

- Người sử dụng đất đủ điều kiện được tái định cư hoặc hỗ trợ giao đất ở có thu tiền sử đất tại khu tái định cư tại mục 5.2 phương án này thì được bố trí tái định cư hoặc giao đất ở theo hình thức bốc thăm để chọn vị trí. Việc bốc thăm để chọn vị trí tái định cư hoặc vị trí các lô đất ở sẽ được quy định tại quy chế bốc thăm do UBND phường Chơn Thành ban hành.

- Người sử dụng đất được bố trí nhiều lô tái định cư hoặc được hỗ trợ giao đất ở tái định cư thì chỉ cần bốc thăm chọn 01 lô, các lô còn lại được chọn là các lô liền kề với lô đã bốc thăm được. Trường hợp bốc thăm 01 lô nhưng các lô liền kề không còn (đã được người khác bốc thăm) thì được bốc thăm tiếp để chọn các lô còn lại.

9. Phương án bố trí tái định cư và giao đất ở có thu tiền sử dụng đất:

9.1. Trường hợp thửa đất có đất ở bị thu hồi tiếp giáp đường Minh Thành - An Long thì bố trí như sau:

- Trường hợp thửa đất có diện tích đất ở bị thu hồi từ 400m^2 trở lên: Bố trí chọn 01 lô góc tiếp giáp đường N1 thuộc cụm LKP-20, gồm: lô số 01, lô số 18 thuộc cụm LKP-20 theo hình thức bốc thăm.

Trong trường hợp diện tích đất ở bị thu hồi lớn hơn diện tích lô góc bốc thăm được từ 50m² trở lên thì được chọn các lô thường (liền kề với lô góc đã bốc thăm được) thuộc cụm LKP-20 theo nguyên tắc: tổng diện tích đất ở bị thu hồi trừ (-) tổng diện tích các lô đất được giao nhỏ hơn 50m².

Trường hợp lô thường liền kề không còn do người khác đã bốc thăm chọn trước đó thì tiếp tục bốc thăm chọn vị trí các lô còn lại: từ lô số 02 đến lô số 17 thuộc cụm LKP-20.

** Dự kiến có 02 trường hợp.*

- Trường hợp thửa đất có diện tích đất ở bị thu hồi từ 50m^2 trở lên thì: chọn 01 lô góc và các lô thường liền kề (*với lô góc đã bốc thăm được*) hoặc chỉ chọn các lô thường tiếp giáp đường N1, cụ thể:

+ Chọn 01 lô góc tiếp giáp đường N2 hoặc N3 thuộc một trong các lô sau: Lô số 01, lô số 18, lô số 19, lô số 36 thuộc cụm LKP-9; Lô số 01, 54 thuộc cụm LKP-10; Lô số 19, lô số 36 thuộc cụm LKP-20; Lô số 01, lô số 31, lô số 32, lô số

62 cụm LKP-21; Lô số 16, 17 thuộc cụm LKP-28 theo hình thức bốc thăm. Trong trường hợp diện tích đất ở bị thu hồi lớn hơn diện tích lô góc bốc thăm được từ 50m^2 trở lên thì được chọn các lô thường *(liền kề với lô góc đã bốc thăm được*) thuộc một trong các cụm LKP-9, LKP-10, LKP-20; LKP-21; LKP-28 theo nguyên tắc: tổng diện tích đất ở bị thu hồi trừ (-) tổng diện tích các lô đất được giao nhỏ hơn 50m^2.

Trường hợp lô thường liền kề không còn do người khác đã bốc thăm chọn trước đó thì tiếp tục bốc thăm chọn vị trí các lô còn lại: Từ lô số 02 đến lô số 17, từ lô số 20 đến lô số 35 thuộc cụm LKP-9; Từ lô số 02 đến lô số 11, từ lô số 44 đến lô số 53 thuộc cụm LKP-10; từ lô số 20 đến lô số 35 thuộc cụm LKP-20; từ lô số đến lô số 30, từ lô số 33 đến lô số 61 thuộc cụm LKP-21; Lô số 01, lô số 32, từ lô số 11 đến lô số 15, từ lô số 18 đến lô số 22 thuộc cụm LKP-28.

** Dự kiến có 13 trường hợp.*

9.2. Trường hợp thửa đất có đất ở bị thu hồi có từ 02 mặt tiền tiếp giáp các đường giao thông trở lên (gồm: đường bê tông, đường đất đỏ, đường đất…) thì bố trí như sau:

- Bố trí chọn 01 lô thường giáp đường D1A thuộc cụm LKP-13, cụ thể: Từ lô số 01 đến lô số 13 thuộc cụm LKP-13 theo hình thức bốc thăm. Trong trường hợp diện tích đất ở bị thu hồi lớn hơn diện tích lô thường bốc thăm được từ 50m^2 trở lên thì được chọn lô thường liền kề với lô đã bốc thăm được. Trường hợp lô thường liền kề không còn do người khác đã bốc thăm chọn trước đó thì tiếp tục bốc thăm chọn vị trí các lô còn lại: Từ lô số 01 đến lô số 13 thuộc cụm LKP-13 theo hình thức bốc thăm.

** Dự kiến có 03 trường hợp.*

9.3. Trường hợp thửa đất có đất ở bị thu hồi có 01 mặt tiền tiếp giáp đường giao thông (gồm: đường bê tông, đường đất đỏ, đường đất…) thì bố trí như sau:

- Trường hợp thửa đất có đất ở bị thu hồi từ đủ 50m^2 trở lên thì được bố trí 01 lô thường tiếp giáp đường N2 hoặc đường N3 thuộc một trong các cụm LKP-9, LKP-10, LKP-20, LKP-21, LKP-28, cụ thể: Từ lô số 02 đến lô số 17, từ lô số 20 đến lô số 35 thuộc cụm LKP-9; từ lô số 02 đến lô số 11, từ lô số 44 đến lô số 53 thuộc cụm LKP-10; từ lô số 20 đến lô số 35 thuộc cụm LKP-20; từ lô số 33 đến lô số 61 thuộc cụm LKP-21; Lô số 01, lô số 32, từ lô số 11 đến lô số 15, từ lô số 18 đến lô số 22 thuộc cụm LKP-28, theo hình thức bốc thăm.

- Trong trường hợp diện tích đất ở bị thu hồi lớn hơn diện tích lô thường bốc thăm được từ đủ 50m^2 trở lên thì được chọn lô thường liền kề *(với lô đã bốc thăm được)* tiếp giáp đường N2 hoặc đường N3 thuộc một trong các cụm LKP-9, LKP-10, LKP-20, LKP-21, LKP-28. Trường hợp lô thường liền kề không còn do người khác đã bốc thăm chọn trước đó thì tiếp tục bốc thăm chọn vị trí các lô còn lại: Từ lô số 02 đến lô số 17, từ lô số 20 đến lô số 35 thuộc cụm LKP-9; từ lô số 02 đến lô số 11, từ lô số 44 đến lô số 53 thuộc cụm LKP-10, từ lô số 20 đến lô số 35 thuộc cụm LKP-20; từ lô số 33 đến lô số 61 thuộc cụm LKP-21; Lô số 01, lô số 32, từ lô

số 11 đến lô số 15, từ lô số 18 đến lô số 22 thuộc cụm LKP-28, theo hình thức bốc thăm.

** Dự kiến có 50 trường hợp.*

Việc chọn vị trí tái định cư hoặc vị trí giao đất ở có thu tiền sử dụng đất cụ thể được thực hiện theo quy chế bốc thăm do UBND phường Chơn Thành ban hành./.

CHỦ TỊCH