

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

Số: 1065 /PA-TTPTQĐ.CNLT-TBT

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Long Thành, ngày 28 tháng 7 năm 2026

PHƯƠNG ÁN

Chi tiết về bồi thường, hỗ trợ Dự án Vành đai 4 Thành Phố Hồ Chí Minh (đoạn qua xã Bình An, thành phố Đồng Nai) - (Đợt 5)

1. Thông tin người sử dụng đất:

Họ và tên: : Chè Ngọc Sáng

Mã số định danh/số căn cước: 075072002111; Ngày cấp: 05/06/2022.

Địa chỉ thường trú: tổ 6, ấp Sa Cá, xã Bình An, Đồng Nai.

Số điện thoại: 0389713185

2. Vị trí, diện tích, loại đất, nguồn gốc đất thu hồi, tài sản:

Vị trí đất: Xã Bình An.

Diện tích đất thu hồi, ảnh hưởng: 589,6 m² (Trong đó, thu hồi: 589,6m², ảnh hưởng hành lang: 0 m²).

Loại đất thu hồi, ảnh hưởng: Đất trồng cây lâu năm (CLN), Đất trồng lúa (LUC).

2.1. Về nguồn gốc đất:

Theo giấy xác nhận nguồn gốc đất của UBND xã Bình An số 46/2026/VĐ4 ngày 29/4/2026;

Ngày 31/12/2016, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 016019 cho ông Chè Ngọc Sáng, thửa đất số 294 tờ bản đồ số 13 (nay là tờ bản đồ số 43), diện tích 1.087,5 m², mục đích sử dụng đất LUC. Trong đó: diện tích nằm trong ranh dự án là 562,9 m², diện tích còn lại là 517,7 m² (Theo trích lục bản đồ địa chính do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh khu vực Nhơn Trạch thực hiện ngày 14/3/2026). Diện tích theo hồ sơ trích lục bản đồ địa chính do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh khu vực Nhơn Trạch thực hiện ngày 14/3/2026 so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 016019 chênh lệch giảm 6,9 m². Hiện ông Chè Ngọc Sáng sử dụng ổn định, không có tranh chấp

Ngày 08/8/2016, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 038455 cho ông Chè Ngọc Sáng, thửa đất số 511 tờ bản đồ số 12 (nay là tờ bản đồ số 42), diện tích 5.536,7 m², mục đích sử dụng đất ONT (300,0 m²) + CLN. Trong đó, diện tích nằm trong ranh dự án là 26,7 m² đất CLN, diện tích còn lại là 5.510,0 m² đất ONT (300,0 m²) + CLN (Theo trích lục bản đồ địa chính do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh khu vực Nhơn Trạch thực hiện ngày 14/3/2026)

2.2. Vị trí thửa đất:

Theo Văn bản xác nhận số 102, 101/VPĐK.LT-TTLT ngày 24 tháng 4 năm 2026 của Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đồng Nai chi nhánh Long Thành.

2.3. Về nguồn gốc nhà, công trình, vật kiến trúc:

Theo giấy xác nhận nguồn gốc đất của UBND xã Bình An số 46/2026/VĐ4 ngày 29/4/2026. Thửa đất số 294 trên phần diện tích thu hồi hiện đang trồng lúa, không có nhà ở, công trình và vật kiến trúc; không tranh chấp. Thửa đất số 511: có cây trồng (chuối), không có nhà ở, công trình xây dựng hoặc vật kiến trúc; không tranh chấp.

3. Giá đất và tài sản tính tiền bồi thường:

3.1. Giá đất (nếu có):

Đơn giá bồi thường về đất: Căn cứ Nghị quyết 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; Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ quy định chi tiết, hướng dẫn Nghị quyết 254/2025/QH15; Nghị quyết số 27/2025/NQ-HĐND; Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10 tháng 12 năm 2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Nai; Quyết định số 03/2026/QĐ - UBND ngày 11 tháng 5 năm 2026 của UBND thành phố Đồng Nai; Văn bản số 1201/SNNMT-ĐĐ ngày 20 tháng 5 năm 2026; Văn bản số 2023/SNNMT-ĐĐ ngày 29 tháng 5 năm 2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường. Theo phụ lục I kèm theo Quyết định số 03/2026/QĐ-UBND quy định hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường đối với các thửa đất theo các tuyến đường giao thông qua địa bàn xã Bình An.

3.2. Giá nhà ở, công trình vật kiến trúc, cây trồng và các chính sách hỗ trợ khác (nếu có):

Căn cứ Quyết định số 48/2025/QĐ-UBND ngày 23/10/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai; Quyết định số 66/2026/QĐ-UBND ngày 27/11/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai.

Căn cứ Quyết định số 42/2025/QĐ-UBND ngày 2/10/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai.

3.3. Giá trị bồi thường, hỗ trợ bằng tiền:

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Hệ số			Tỷ lệ (%)	Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					PL1	PL2	PL3			
I	Bồi thường về đất								589.926.700	
1	Thửa đất số 511, tờ bản đồ số 43								18.583.200	
-	Đất trồng cây lâu năm; Vị trí 1, phạm vi 1; Các tuyến đường giao thông đầu nối trực tiếp ra đường Đường Hương lộ 10 (xây dựng mới tránh sân bay Long Thành, đoạn thuộc xã Bình An) từ Cầu Suối Sâu đến giáp ranh xã Bình An - Xuân Quế có hiện trạng là đường nhựa, bê tông xi măng: Có bề rộng ≥ 5m, cách đường giao thông ≤1.000m, Có bề rộng từ ≥ 3m đến <5m, cách đường giao thông ≤500m	m ²	26,7	480.000	1,45			100	18.583.200	
2	Thửa đất số 294, tờ bản đồ số 43								571.343.500	
-	Đất trồng lúa; Vị trí 1, phạm vi 1; Đường Hương lộ 10 (xây dựng	m ²	562,9	700.000	1,45			100	571.343.500	

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Hệ số			Tỷ lệ (%)	Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					PL1	PL2	PL3			
	mới tránh sân bay Long Thành, đoạn thuộc xã Bình An) từ Cầu Suối Sâu đến giáp ranh xã Bình An - Xuân Quế									
II	Cây trồng								1.673.280	
1	Cây chuối	m2	10	28.000				100	280.000	thửa 511
2	Cây lúa đông Xuân	Ha	0,056	24.880.000				100	1.393.280	thửa 294
III	Các chính sách HT								843.750	
1	Hỗ trợ ổn định đời sống sản xuất: Hỗ trợ ổn định đời sống, đơn giá = 18.750 đồng/kg x 30 kg gạo/tháng x 3 tháng	Nhân khẩu	1	1.687.500				50	843.750	
CỘNG									592.443.730	
Thưởng bàn giao mặt bằng trước thời hạn									20.000.000	
TỔNG CỘNG									612.443.730	
Viết bằng chữ: Sáu trăm mười hai triệu, bốn trăm bốn mươi ba ngàn, bảy trăm ba mươi đồng.										

4. Vị trí, diện tích, tiền sử dụng đất khi giao đất tái định cư, giá bán nhà ở tái định cư cho người được bố trí tái định cư hoặc giao đất khác cho hộ gia đình, cá nhân: Không

5. Vị trí, diện tích, tiền sử dụng đất khi bồi thường bằng đất có mục đích sử dụng khác với loại đất thu hồi hoặc bằng nhà ở cho hộ gia đình, cá nhân: Không

6. Số tiền chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai:

Xác định tại thời điểm chi trả tiền bồi thường trên cơ sở thông tin về nghĩa vụ tài chính do Chi cục thuế cơ sở 5 tỉnh Đồng Nai xác định.

7. Số tiền được ghi nợ tiền sử dụng đất khi được giao đất tái định cư: Không

8. Việc bố trí tái định cư, thời gian và kinh phí tạm cư: Không

Trên đây là phương án chi tiết về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cho Chê Ngọc Sáng thuộc dự án Dự án Vành đai 4 Thành Phố Hồ Chí Minh (đoạn qua xã Bình An, thành phố Đồng Nai) - (Đợt 5), thành phố Đồng Nai.

Nơi nhận: *N*

- UBND Xã Bình An;
- BGĐ TTPTQĐ CNLT;
- Tổ Bồi thường (đ/c Nhật, đ/c Tạo);
- Nhóm nghiệp vụ (đ/c Nam);
- Lưu VT (đ/c Huệ)

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC



Mai Ngọc Thắng

