

TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT
THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI
CHI NHÁNH LONG THÀNH
Số: 1072 /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: : Ngô Phú Hòa - Võ Thị Duàn

Mã số định danh/số căn cước: 044164009273; Ngày cấp: 24/03/2025.

Địa chỉ thường trú: ấp An Bình, xã Bình An, TP. Đồng Nai.

Số điện thoại: 0777613397

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: 138,6 m² (Trong đó, thu hồi: 138,6m², ảnh hưởng hành lang: 0 m²).

Loại đất thu hồi, ảnh hưởng: Đất nông nghiệp (NN), Đất công (DC).

2.1. Về nguồn gốc đất:

Theo giấy xác nhận nguồn gốc đất của UBND xã Bình An số 103/2026/VĐ4 ngày 21/7/2026;

Theo Danh sách các thửa đất do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường Đồng Nai - Chi nhánh Nhơn Trạch thực hiện thi thửa đất số 7 tờ bản đồ số 51 diện tích 2225,2 m² tương ứng là một phần thửa đất số 16 và một phần thửa đất số 76, tờ bản đồ số 1 (bản đồ năm 1996) và một phần Suối. (diện tích đất 125,0 m² thuộc Suối do UBND xã Bình An quản lý). Theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh Long Thành sao lục, cung cấp thì thửa đất số 76 tờ bản đồ số 1 diện tích 760 m² được UBND huyện Long Thành cấp giấy CNQSDĐ số O 829872 ngày cấp 11/10/1999 ghi tên ông Hồ Văn Đạt (GCNQSDĐ gồm nhiều thửa đất). Đến ngày 17/4/2019, bà Nguyễn Thị Giữ hưởng thừa kế theo văn bản thỏa thuận phân chia di sản được Văn phòng công chứng Nguyễn Văn Tuấn công chứng. Trong văn bản phân chia di sản thừa kế không có thửa 76 tờ bản đồ số 1. Ngày 11/6/2026, phòng Kinh tế xã Bình An phối hợp Ban ấp An Bình xác minh hiện trạng sử dụng đất và nguồn gốc sử dụng đất. Theo đó, thửa đất số 7 tờ bản đồ số 51 hiện nay do ông Ngô Phú Hòa và bà Võ Thị Duàn đang sử dụng. Bà Võ Thị Duàn cho biết: thửa đất này vợ chồng bà mua của ông Đoàn Văn Hỷ vào năm 1981 (mua bằng miệng không làm giấy tờ mua bán) vợ chồng bà sử dụng đến nay không có tranh chấp và chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà Nguyễn Thị Giữ cho biết: Thửa đất 76 tờ bản đồ số 1 gia đình bà không sử dụng kể từ khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến nay. Thực tế là ông Ngô Phú Hòa và bà Võ Thị Duàn sử dụng, gia đình bà không mua bán, hoán đổi đất với ông Ngô Phú Hòa và bà Võ Thị Duàn. Bà Nguyễn Thị Giữ cam kết nội dung trên là đúng và không tranh chấp khiếu nại gì về sau. Ngày 16/6/2026, UBND xã Bình An có văn bản số 848/TB-UBND về việc Thông báo niêm yết công khai nguồn gốc sử dụng đất



tại thửa đất số 7 tờ bản đồ số 51. Đến nay đã hết thời gian niêm yết, UBND xã Bình An không nhận được đơn tranh chấp, khiếu nại, tố cáo nào liên quan đến thửa đất nêu trên. 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 thì diện tích nằm trong ranh dự án là 138,6 m² diện tích còn lại là 2086,6 m². Hiện ông Ngô Phú Hòa và bà Võ Thị Duẩn sử dụng ổn định, không tranh chấp

2.2. Vị trí thửa đất:

Theo Văn bản xác nhận số 104/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 103/2026/VĐ4 ngày 21/7/2026. Có cây trồng. Không có nhà ở, công trình và vật kiến trúc.

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.

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								3.963.720	
1	Thửa đất số 7, tờ bản đồ số 51								3.963.720	
-	Đất nông nghiệp; Vị trí 2, (vị trí còn lại); Đường Bàu Lùng đoạn từ Tỉnh lộ 769 đến hết ranh thửa đất số 4 tờ BĐDC số 53	m ²	13,6	670.000	1,45			30	3.963.720	
-	Đất công; Vị trí 2, (vị trí còn lại); Đất công giá trị bồi thường bằng không	m ²	125	0	1			0	0	
II	Cây trồng								3.663.237	
1	Cây cao su Năm thu hoạch thứ 1 - 5	Cây	6	590.897				80	2.836.306	
2	Nhóm II gồm 40 loài (danh sách tên loài theo	(đồng/cây)	1	1.033.664				80	826.931	Dầu

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Hệ số			Tỷ lệ (%)	Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					PL1	PL2	PL3			
	Phụ lục VI kèm theo) đường kính > 42cm									
CỘNG									7.626.957	
Thuởng bàn giao mặt bằng trước thời hạn									2.000.000	
TỔNG CỘNG									9.626.957	
Viết bằng chữ: Chín triệu, sáu trăm hai mươi sáu ngàn, chín trăm năm mươi bảy 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:

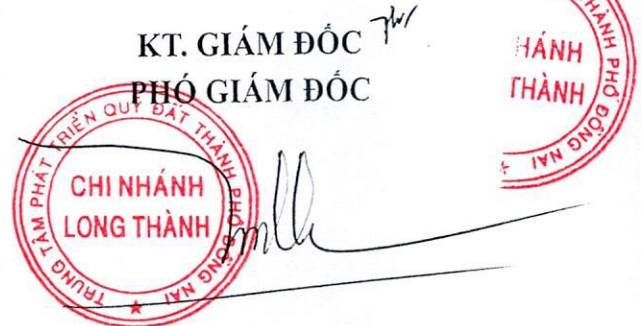
Không

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 Ngô Phú Hòa - Võ Thị Duần 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: T /

- 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)



Mai Ngọc Thắng

