

ỦY BAN NHÂN DÂN
XÃ BÌNH AN

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

Số: /QĐ-UBND

Bình An, ngày tháng năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho ông (bà) Châu Văn Trai khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án thành phần 1-2: Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và xây dựng đường gom, đường bên trên địa phận tỉnh Đồng Nai thuộc dự án đầu tư xây dựng Vành đai 4 Thành phố Hồ Chí Minh (đoạn qua địa bàn xã Bình An) (Đợt 1).

ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ BÌNH AN

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15 ngày 16 tháng 6 năm 2025;

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18 tháng 01 năm 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 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 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 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;

Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ về việc 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 ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính Phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của 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;

Căn cứ Nghị quyết số 220/2025/QH15 ngày 27 tháng 6 năm 2025 của Quốc hội về chủ trương đầu tư dự án Đầu tư xây dựng đường Vành đai 4 Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Nghị quyết số 297/NQ-CP ngày 25 tháng 9 năm 2025 của Chính phủ triển khai Nghị quyết số 220/2025/QH15 ngày 27 tháng 6 năm 2025 của Quốc

hội về chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng đường Vành đai 4 Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Nghị quyết số 27/2025/NQ-HĐND ngày 10 tháng 12 năm 2025 của Hội đồng Nhân dân 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;

Căn cứ Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10 tháng 12 năm 2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Nai quy định bảng giá đất lần đầu trên địa bàn tỉnh Đồng Nai năm 2026;

Căn cứ Quyết định số 906/QĐ-UBND ngày 16 tháng 3 năm 2026 của UBND tỉnh Đồng Nai Phê duyệt Dự án thành phần 1-2: Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và xây dựng đường gom, đường bên trên địa phận tỉnh Đồng Nai thuộc dự án đầu tư xây dựng đường Vành đai 4 Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định số 42/2025/QĐ-UBND ngày 02 tháng 10 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai 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 30/2025/QĐ-UBND ngày 29 tháng 8 năm 2025 của Ủy ban nhân dân 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 1370/QĐ-UBND ngày 06 tháng 4 năm 2026 của Ủy ban nhân dân 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 08/2025/QĐ-UBND ngày 10 tháng 02 năm 2025 của Ủy ban nhân dân 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 18/2026/QĐ-UBND ngày 04 tháng 3 năm 2026 của Ủy ban nhân dân 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 thu hồi đất; bán nhà ở cũ thuộc tài sản công trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ 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 66/2025/QĐ-UBND ngày 27 tháng 11 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai 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 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 Văn bản số 1757/UBND-KTNS ngày 02 tháng 02 năm 2026 của Ủy ban nhân dân 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 Kế hoạch số 167/KH-UBND ngày 03 tháng 4 năm 2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng Dự án thành phần 1-2: Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và xây dựng đường gom, đường bên trên địa phận tỉnh Đồng Nai thuộc dự án đầu tư xây dựng vành đai 4 thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ Thông báo số 183/TB-UBND ngày 28 tháng 4 năm 2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai Kết luận của Đồng chí Nguyễn Văn Út - Chủ tịch UBND tỉnh tại buổi làm việc họp kiểm điểm, đánh giá tình hình triển khai thực hiện giải ngân vốn đầu tư công năm 2026;

Căn cứ các Thông báo thu hồi đất ngày 06 tháng 4 năm 2026 của Ủy ban nhân dân xã Bình An về việc thu hồi đất để thực hiện dự án thành phần 1-2: Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và xây dựng đường gom, đường bên trên địa phận tỉnh Đồng Nai thuộc dự án đầu tư xây dựng vành đai 4 Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định số 226/QĐ-UBND ngày 04/04/2026 của UBND xã Bình An về việc phê duyệt Kế hoạch thu hồi đất, điều tra, khảo sát, kiểm đếm để thực hiện dự án thành phần 1-2: Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và xây dựng đường gom, đường bên trên địa phận tỉnh Đồng Nai thuộc dự án đầu tư xây dựng vành đai 4 Thành phố Hồ Chí Minh (đoạn qua địa bàn xã Bình An);

Căn cứ Quyết định số 551/QĐ-UBND ngày 13 tháng 5 năm 2026 của Ủy ban nhân dân xã Bình An về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án thành phần 1-2: Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và xây dựng đường gom, đường bên trên địa phận tỉnh Đồng Nai thuộc dự án đầu tư xây dựng vành đai 4 Thành phố Hồ Chí Minh (đoạn qua địa bàn xã Bình An) (đợt 1);

Căn cứ Biên bản họp Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư ngày 13 tháng 5 năm 2026 của Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư xã Bình An;

Theo đề nghị của Trung tâm Phát triển Quỹ đất thành phố Đồng Nai - Chi nhánh Long Thành tại Văn bản số 144/TTPTQĐ.CNLT-BT.N2 ngày 13 tháng 5 năm 2026 kèm theo Phương án bồi thường số 300/PA-TTPTQĐ.CNLT-BT.N2 ngày 13/5/2026 và đề nghị của Phòng Kinh tế tại Tờ trình số 88/TTr-PKT ngày 13 tháng 5 năm 2026;

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt phương án chi tiết bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với người sử dụng đất và chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án thành phần 1-2: Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và xây dựng đường gom, đường bên trên địa phận tỉnh Đồng Nai thuộc dự án đầu tư xây dựng vành đai 4 Thành phố Hồ Chí Minh (đoạn qua địa bàn xã Bình An) (Đợt 1), cụ thể như sau:

1. Bồi thường, hỗ trợ cho

- Ông (bà): **Châu Văn Trai**.

- Địa chỉ cư trú: tổ 6, khu A, ấp Câu Khê, xã Đại Phước, thành phố Đồng Nai.

2. Nội dung phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư

- Bồi thường, hỗ trợ tại thửa đất số 391; 429, tờ bản đồ số 12 (nay là tờ bản đồ số 42), diện tích thu hồi 1.353,3 m², loại đất LUC; LUK, tại xã Bình An, thành phố Đồng Nai.

- Loại tài sản, số lượng, khối lượng tài sản; chất lượng còn lại của nhà, công trình xây dựng bị thiệt hại; Giá đất và tài sản tính bồi thường và các khoản hỗ trợ chi tiết theo Phương án chi tiết về bồi thường, hỗ trợ ngày 13/5/2026 do Trung tâm Phát triển Quỹ đất thành phố Đồng Nai - Chi nhánh Long Thành thiết lập.

- Tổng kinh phí bồi thường, hỗ trợ là: **1,003,252,944 đồng**.

(*Bằng chữ: Một tỷ, không trăm lẻ ba triệu, hai trăm năm mươi hai nghìn, chín trăm bốn mươi bốn đồng*).

- Nội dung phương án chi tiết bồi thường, hỗ trợ cụ thể như sau:

STT	Nội dung	Đơn vị tính (m ²)	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)	Hệ số	Thành tiền (đồng)
I	Bồi thường đất	đ/m ²					947,310,000
1	Đất nông nghiệp	đ/m ²	1.353,3	700,000	100	1	947,310,000
II	Nhà ở, vật kiến trúc						25,900,000
III	Cây trồng						10,042,944
IV	Tài sản khác						
V	Hỗ trợ các loại						
VI	Thưởng di dời						20,000,000

Kinh phí thực hiện: Do Trung tâm Phát triển Quỹ đất thành phố Đồng Nai - Chi nhánh Long Thành thực hiện chi trả.

3. Thời gian và địa điểm nhận tiền: Được thể hiện trong Thông báo nhận tiền do Trung tâm Phát triển Quỹ đất thành phố Đồng Nai - Chi nhánh Long Thành phát hành.

Điều 2. Tổ chức thực hiện.

1. Trung tâm Phát triển Quỹ đất thành phố Đồng Nai - Chi nhánh Long Thành phối hợp các đơn vị có liên quan tiến hành chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ cho ông (bà) có tên tại Điều 1 theo đúng quy định.

2. Hộ ông (bà) có tên tại Điều 1 chịu trách nhiệm di dời tài sản gắn liền với đất được bồi thường, hỗ trợ và bàn giao mặt bằng đúng thời gian quy định.

3. Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành, tổ chức chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ cho người sử dụng đất và chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất. Trường hợp không nhận tiền bồi thường, hỗ trợ hoặc có tranh chấp thì thực hiện theo quy định tại khoản 4 Điều 94 Luật Đất đai năm 2024 và quy định pháp luật liên quan.

4. Trong thời hạn 90 ngày kể từ ngày nhận được quyết định bồi thường, hỗ trợ; Trường hợp hộ ông (bà) có tên tại Điều 1 không đồng ý với Quyết định này thì phải gửi đơn khiếu nại đến Ủy ban nhân dân xã Bình An để xem xét giải quyết. Quá thời hạn trên, đơn khiếu nại sẽ không được giải quyết theo quy định của pháp luật. Trong khi chờ giải quyết khiếu nại, hộ ông (bà) có tên tại Điều 1 phải chấp hành theo quy định tại khoản 2 Điều 2 của Quyết định này.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Điều 4. Chánh Văn phòng Hội đồng nhân dân - Ủy ban nhân dân xã, Trưởng phòng Kinh tế, Trưởng phòng Văn hóa - Xã hội, Giám đốc Trung tâm Phát triển Quỹ đất thành phố Đồng Nai - Chi nhánh Long Thành, Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đồng Nai - Chi nhánh Long Thành, Giám đốc Trung tâm Phát triển Quỹ đất thành phố Đồng Nai, Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng thành phố Đồng Nai, các tổ chức, cá nhân có liên quan và hộ ông (bà) có tên tại Điều 1 chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- Chủ tịch, PCT.UBND xã;
- Phòng Kinh tế (05 bản chính);
- Lưu:VT, KT(Tùng).

**TM.ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Dương Văn Nhân