

TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT
THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI
CHI NHÁNH LONG THÀNH
Số: 884 /PA-TTPTQĐ.CNLT-TBT

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Long Thành, ngày 27 tháng 6 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 4)

1. Thông tin người sử dụng đất:

Họ và tên: **Chê Sập Dắt - Vòng Nhật Kiu (bổ sung)**

Mã số định danh/số căn cước: 056071009729; Ngày cấp: 20/08/2021.

Địa chỉ thường trú: ấp Sa Cá, xã Bình An, thành phố Đồng Nai.

Số điện thoại: 0792732260

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: 830,4 m² (Trong đó, thu hồi trong ranh dự án: 830,4m², người dân đề nghị thu hồi: 0 m²).

Loại đất thu hồi: Đất trồng lúa (LUC).

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

Theo giấy xác nhận nguồn gốc đất của UBND xã Bình An số 69/2026/VĐ4 ngày 07/5/2026. Thửa đất số 394 tờ bản đồ số 12 (nay là tờ bản đồ số 42), diện tích 1.251,6 m², mục đích sử dụng đất LUC được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 387827 ngày 26/11/2015 cho ông Chê Sập Dắt.

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 là 1251,6 m². Trong đó: diện tích nằm trong ranh dự án là 415,7 m², diện tích còn lại là 835,9 m².

Hiện ông Chê Sập Dắt sử dụng ổn định, không có tranh chấp.

Thửa đất số 776 tờ bản đồ số 12 (nay là tờ bản đồ số 42), diện tích 423,9 m², mục đích sử dụng đất LUK được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 891208 ngày 18/02/2020 cho ông Chê Sập Dắt và bà Vòng Nhật Kiu.

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 là 423,9 m². Trong đó: diện tích nằm trong ranh dự án là 414,7 m², diện tích còn lại là 9,2 m².

Hiện ông Chê Sập Dắt và bà Vòng Nhật Kiu sử dụng ổn định, không có tranh chấp.

Theo giấy xác nhận nguồn gốc đất của UBND xã Bình An số 69/2026/VĐ4 ngày 07/5/2026; số 89/2026/VĐ4 ngày 17/6/2026.

Thửa đất số 387: trên phần diện tích đất thu hồi có cây trồng, không có nhà ở, công trình xây dựng hoặc vật kiến trúc.

Thửa đất số 776: trên phần diện tích đất thu hồi có cây trồng, công trình xây dựng, vật kiến trúc (nhà vệ sinh) được xây dựng, tạo lập vào năm 2021.



Thửa đất số 394: trên phần diện tích đất thu hồi có cây trồng, có nhà ở, công trình xây dựng, vật kiến trúc. Căn nhà được xây dựng, tạo lập vào năm 2015; các vật kiến trúc (mái hiên) được xây dựng, tạo lập vào năm 2021 không tranh chấp.

2.2. Vị trí thửa đất:

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 18/2026/QĐ-UBND ngày 04/3/2026 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)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
I	Bồi thường về đất						842.856.000	
1	Thửa đất số 394, tờ bản đồ số 42						421.935.500	
-	Đất trồng lúa; Vị trí 1, phạm vi 1; 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	m ²	415,7	700.000	100		421.935.500	
2	Thửa đất số 776, tờ bản đồ số 42						420.920.500	
-	Đất trồng lúa; Vị trí 1, phạm vi 1; 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	m ²	414,7	700.000	100		420.920.500	

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
II	Nhà, vật kiến trúc						279.451.416	
1	Nhà 01 tầng, Kết cấu loại 3: - Cột gạch chịu lực - Tường: sơn nước hoặc quét vôi - Mái: Tôn - Trần: Trần ván ép, thạch cao, tôn lạnh. - Nền: Lát gạch tàu - Cửa đi: Sắt kính - Điện: Chiếu sáng trực tiếp, dây điện ngầm + nổi - Nước: Hệ thống cấp, thoát nước hoàn chỉnh	Đồng/m ² sàn	18,94	3.489.000		80	52.865.328	nhà 1 thu hồi
2	Nhà 01 tầng, Kết cấu loại 3: - Cột gạch chịu lực - Tường: sơn nước hoặc quét vôi - Mái: Tôn - Trần: Trần ván ép, thạch cao, tôn lạnh. - Nền: Lát gạch tàu - Cửa đi: Sắt kính - Điện: Chiếu sáng trực tiếp, dây điện ngầm + nổi - Nước: Hệ thống cấp, thoát nước hoàn chỉnh	Đồng/m ² sàn	21,19	3.489.000		80	59.145.528	nhà 1 ảnh hưởng
3	Nhà 01 tầng, Kết cấu loại 4: - Cột gạch chịu lực - Tường: sơn nước hoặc quét vôi - Mái: Tôn - Trần: Trần ván ép, thạch cao, tôn lạnh. - Nền: Lát gạch tàu - Cửa đi: Sắt kính - Điện: Chiếu sáng trực tiếp, dây điện ngầm + nổi - Nước: Hệ thống cấp, thoát nước hoàn chỉnh	Đồng/m ² sàn	3,9	3.054.000		80	9.528.480	nhà 2 thu hồi
4	Nhà 01 tầng, Kết cấu loại 4: - Cột gạch chịu lực - Tường: sơn nước hoặc	Đồng/m ² sàn	7,8	3.054.000		80	19.056.960	nhà 2 ảnh hưởng



STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
	quét vôi - Mái: Tôn - Trần: Trần ván ép, thạch cao, tôn lạnh. - Nền: Lát gạch tàu - Cửa đi: Sắt kính - Điện: Chiếu sáng trực tiếp, dây điện ngầm + nổi - Nước: Hệ thống cấp, thoát nước hoàn chỉnh							
5	Mái che, mái hiên	m ²	199,38	720.000		80	114.842.880	04 mái hiên
6	Nền ciment đá dăm dày 10 cm	m ²	80,44	163.000		80	10.489.376	02 nền
7	Nền lát gạch ceramic	m ²	6,16	202.000		80	995.456	
8	Hàng rào lưới B40	m ²	50,46	101.000		80	4.077.168	02 hàng rào
9	Nhà 01 tầng, Kết cấu loại 4: - Cột gạch chịu lực - Tường: sơn nước hoặc quét vôi - Mái: Tôn - Trần: Trần ván ép, thạch cao, tôn lạnh. - Nền: Lát gạch tàu - Cửa đi: Sắt kính - Điện: Chiếu sáng trực tiếp, dây điện ngầm + nổi - Nước: Hệ thống cấp, thoát nước hoàn chỉnh	Đồng/m ² sàn	3,2	3.054.000		80	7.818.240	nhà vệ sinh
10	Giếng khoan công nghiệp (có giàn khoan) - Ống nhựa, ống sắt từ Φ114 mm trở lên	mét	70	864.000		0	0	sẽ phúc tra bổ sung sau
11	Di dời công sắt (rộng 2-5 mét, cao trên 2 mét)	cánh	2	173.000		100	346.000	
12	Di dời hàng rào khung sắt	mét	11	26.000		100	286.000	
III	Các chính sách HT						556.009.000	

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
1	Bồi thường chi phí di chuyển: Di chuyển trong địa bàn cấp xã	đồng/hộ	1	10.000.000	100		10.000.000	
2	Hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp và tìm kiếm việc làm: Đất nông nghiệp - xã Bình An - Vị trí 1, phạm vi 1; 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	m2	518,38	700.000		150	544.299.000	trừ diện tích 312,02 m2 xây dựng trên đất nông nghiệp
3	Hỗ trợ ổn định đời sống sản xuất: Hỗ trợ ổn định đời sống, đơn giá = 19.000 đồng/kg x 30 kg gạo/tháng x 3 tháng	Nhân khẩu	2	1.710.000		50	1.710.000	thu hồi dưới 30%
CỘNG							1.678.316.416	
THƯỞNG DI DỜI							0	
TỔNG CỘNG							1.678.316.416	

Viết bằng chữ: Một tỷ, sáu trăm bảy mươi tám triệu, ba trăm mười sáu ngàn, bốn trăm mười sáu đồng.

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

Nơi nhận:

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

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC



Mai Ngọc Thắng