

TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT
THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI
CHI NHÁNH LONG THÀNH
Số: 700 /PA-TTPTQĐ.CNLT-TBT

#4-2
T-#3-1

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Long Thành, ngày 18 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 3)

1. Thông tin người sử dụng đất:

Họ và tên: : Chè Sập Dắt - Vòng Nhật Kiu

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: 925,4 m² (Trong đó, thu hồi trong ranh dự án: 925,4m², người dân đề nghị thu hồi: 0 m²).

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

2.1. Về nguồn gốc đất:

Theo Văn bản xác nhận số 69 /2026/VD4 của UBND xã Bình An ngày 07/5/2026

Thửa đất số 458 tờ bản đồ số 12 (nay là tờ bản đồ số 42), diện tích 1.320,4 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 338502 ngày 15/09/2015 cho ông Chè 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 925,5 m². Trong đó: diện tích nằm trong ranh dự án là 850,3 m², diện tích còn lại là 75,2 m².

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 BY 338502 có chênh lệch giảm 394,9 m².

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

Thửa đất số 387 tờ bản đồ số 12 (nay là tờ bản đồ số 42), diện tích 638,2 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 CU 891207 ngày 18/02/2020 cho ông Chè 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 638,2 m². Trong đó: diện tích nằm trong ranh dự án là 75,1 m², diện tích còn lại là 563,1 m².

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

2.2. Vị trí thửa đất:

Theo văn bản xác nhận số 101/VPĐK.LT-TTTLT ngày 24/4/2026 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 Văn bản xác nhận số 69 /2026/VD4 của UBND xã Bình An ngày 07/5/2026

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.

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 với hệ số K = 1,45.

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 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	BT	HT		
I	Bồi thường về đất									939.281.000	
1	Thửa đất số 458, tờ bản đồ số 42									863.054.500	
-	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	850,3	700.000	1,45			100		863.054.500	
2	Thửa đất số 387, tờ bản đồ số 42									76.226.500	
-	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	75,1	700.000	1,45			100		76.226.500	
II	Các chính sách HT									971.670.000	
1	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	m2	925,4	700.000			1	150		971.670.000	

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Hệ số			Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					PL1	PL2	PL3	BT	HT		
	Cầu Suối Sâu đến giáp ranh xã Bình An - Xuân Quế										
CỘNG										1.910.951.000	
THƯỜNG DI DÒI										20.000.000	
TỔNG CỘNG										1.930.951.000	

Viết bằng chữ: Một tỷ, chín trăm ba mươi triệu, chín trăm năm mươi một ngàn 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

Căn cứ Biên bản họp Hội đồng Bồi thường ngày 18/6/2026 của Hội đồng bồi thường xã Bình An về việc thông qua phương án bồi thường, hỗ trợ dự án đường Vành đai 4 và Dự án Đường 769. Nay, Trung tâm Phát triển Quỹ đất chi nhánh Long Thành hoàn chỉnh lại phương án.

Phương án này thay thế cho Phương án số 452/PA-TTPTQĐ.CNLT-TBT ngày 16/6/2026 của Trung tâm Phát triển Quỹ đất chi nhánh Long Thành.

Trên đây là phương án chi tiết về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cho Chè Sập Dất - Vòng Nhật Kiu thuộc dự án Dự án Vành đai 4 Thành Phố Hồ Chí Minh (đoạn qua xã Bình An, thành phố Đồng Nai) - (Đợt 3), thành phố Đồng Nai./.

Nơi nhận:

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

KT. GIÁM ĐỐC

PHÓ GIÁM ĐỐC



Mai Ngọc Thắng