A3-43

TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT
THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI
CHI NHÁNH LONG THÀNH
Số: 757 /PA-TTPTQĐ.CNLT-TBT

CỘNG HOÀ 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: : Hồ Trần Phương Nguyên và Võ Thị Bá (bổ sung)

Mã số định danh/số căn cước: 051060001182, 049162006983; Ngày cấp: 08/04/2021.

Địa chỉ thường trú: 216C Trần Hưng Đạo, phường Chợ Lớn, thành phố Hồ Chí Minh; tổ 1, ấp Bàu Tre, xã Bình An, thành phố Đồng Nai.

Số điện thoại: 0568071540

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: 2.097,7 m² (Trong đó, thu hồi trong ranh dự án: 2.097,7m², người dân đề nghị thu hồi: 0 m²).

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

2.1. Về nguồn gốc đất:

Theo giấy xác nhận nguồn gốc đất của UBND xã Bình An số 48/2026/VĐ4 ngày 29/4/2026; số 60/2026/VĐ4 ngày 06/5/2026;

Ngày 11/10/1999, Ủy ban nhân dân huyện Long Thành cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 829899 cho ông Hồ Trần Phương Nguyên. Đến ngày 02/11/2015 Nhà nước thu hồi 2.356,2 m² mục đích sử dụng LUC. Trong đó: cắt thửa 21 diện tích 11,2 m², thửa số 22 diện tích 555,6 m², thửa số 543 diện tích 809,5 m², thửa số 544 diện tích 972,7 m², thửa số 545 diện tích 7,2 m² do thực hiện dự án đầu tư xây dựng mới tuyến đường nối Hương lộ 10 tại xã Bình An, huyện Long Thành. Diện tích còn lại của thửa số 21 là 930,8 m²; thửa số 22 là 101,4 m²; thửa số 453 là 629,5 m²; thửa số 544 là 655,3 m²; thửa số 545 là 1.073,8 m² được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh Long Thành xác nhận tại trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thửa đất số 22 tờ bản đồ số 7 (bản đồ năm 1996), diện tích 101,4 m², mục đích sử dụng đất LUC. Tương ứng là thửa đất số 869, tờ bản đồ số 42 (bản đồ năm 2025), diện tích 109,5 m². Trong đó, diện tích nằm trong ranh dự án là 109,5 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 chênh lệch giảm 8,1 m². Hiện ông Hồ Trần Phương Nguyên sử dụng ổn định, không có tranh chấp.

Ngày 11/10/1999, Ủy ban nhân dân huyện Long Thành cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 829899 cho ông Hồ Trần Phương Nguyên. Đến ngày 02/11/2015 Nhà nước thu hồi 2.356,2 m² mục đích sử dụng LUC. Trong đó: cắt thửa 21

diện tích 11,2 m², thửa số 22 diện tích 555,6 m², thửa số 543 diện tích 809,5 m², thửa số 544 diện tích 972,7 m², thửa số 545 diện tích 7,2 m² do thực hiện dự án đầu tư xây dựng mới tuyến đường nối Hương lộ 10 tại xã Bình An, huyện Long Thành. Diện tích còn lại của thửa số 21 là 930,8 m²; thửa số 22 là 101,4 m²; thửa số 453 là 629,5 m²; thửa số 544 là 655,3 m²; thửa số 545 là 1.073,8 m² được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh Long Thành xác nhận tại trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thửa đất số 21 tờ bản đồ số 7 (bản đồ năm 1996), diện tích 930,8 m², mục đích sử dụng đất LUC. Tương ứng là thửa đất số 870, tờ bản đồ số 42 (bản đồ năm 2025), diện tích 889,1 m². Trong đó, diện tích nằm trong ranh dự án là 422,3 m², diện tích còn lại là 466,8 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 chênh lệch giảm 41,7 m². Hiện ông Hồ Trần Phương Nguyên sử dụng ổn định, không có tranh chấp.

Ngày 11/10/1999, Ủy ban nhân dân huyện Long Thành cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 829899 cho ông Hồ Trần Phương Nguyên. Đến ngày 02/11/2015 Nhà nước thu hồi 2.356,2 m² mục đích sử dụng LUC. Trong đó: cắt thửa 21 diện tích 11,2 m², thửa số 22 diện tích 555,6 m², thửa số 543 diện tích 809,5 m², thửa số 544 diện tích 972,7 m², thửa số 545 diện tích 7,2 m² do thực hiện dự án đầu tư xây dựng mới tuyến đường nối Hương lộ 10 tại xã Bình An, huyện Long Thành. Diện tích còn lại của thửa số 21 là 930,8 m²; thửa số 22 là 101,4 m²; thửa số 453 là 629,5 m²; thửa số 544 là 655,3 m²; thửa số 545 là 1.073,8 m² được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh Long Thành xác nhận tại trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thửa đất số 543 tờ bản đồ số 3 (bản đồ năm 1996), diện tích 629,5 m², mục đích sử dụng đất LUC. Tương ứng là: Thửa đất số 871; tờ bản đồ số 42 (bản đồ năm 2025), diện tích 502,2 m². Trong đó: diện tích nằm trong ranh dự án là 400,3 m², diện tích còn lại là 101,9 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). Hiện ông Hồ Trần Phương Nguyên sử dụng ổn định, không có tranh chấp.

Ngày 11/10/1999, Ủy ban nhân dân huyện Long Thành cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 829899 cho ông Hồ Trần Phương Nguyên. Đến ngày 02/11/2015 Nhà nước thu hồi 2.356,2 m² mục đích sử dụng LUC. Trong đó: cắt thửa 21 diện tích 11,2 m², thửa số 22 diện tích 555,6 m², thửa số 543 diện tích 809,5 m², thửa số 544 diện tích 972,7 m², thửa số 545 diện tích 7,2 m² do thực hiện dự án đầu tư xây dựng mới tuyến đường nối Hương lộ 10 tại xã Bình An, huyện Long Thành. Diện tích còn lại của thửa số 21 là 930,8 m²; thửa số 22 là 101,4 m²; thửa số 453 là 629,5 m²; thửa số 544 là 655,3 m²; thửa số 545 là 1.073,8 m² được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh Long Thành xác nhận tại trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thửa đất số 544 tờ bản đồ số 3 (bản đồ năm 1996), diện tích 655,3 m², mục đích sử dụng đất LUC. Tương ứng là: Thửa đất số 872, tờ bản đồ số 42, diện tích 336,7 m². Diện tích nằm trong ranh dự án là 336,7 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 chênh lệch tăng 15,3 m². Hiện ông Hồ Trần Phương Nguyên sử dụng ổn định, không có tranh chấp.

Ngày 11/10/1999, Ủy ban nhân dân huyện Long Thành cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 829899 cho ông Hồ Trần Phương Nguyên. Đến ngày 02/11/2015 Nhà nước thu hồi 2.356,2 m² mục đích sử dụng LUC. Trong đó: cắt thửa 21 diện tích 11,2 m², thửa số 22 diện tích 555,6 m², thửa số 543 diện tích 809,5 m², thửa số 544 diện tích 972,7 m², thửa số 545 diện tích 7,2 m² do thực hiện dự án đầu tư xây dựng mới tuyến đường nối Hương lộ 10 tại xã Bình An, huyện Long Thành. Diện tích còn lại của thửa số 21 là 930,8 m²; thửa số 22 là 101,4 m²; thửa số 453 là 629,5 m²; thửa số 544 là 655,3 m²; thửa số 545 là 1.073,8 m² được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh Long Thành xác nhận tại trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thửa đất số 545 tờ bản đồ số 3 (bản đồ cấp giấy), diện tích 1.073,8 m², mục đích sử dụng đất LUC. Tương ứng là thửa đất số 873, tờ bản đồ số 42 (bản đồ mới), diện tích 1.050,1 m². Trong đó: diện tích nằm trong ranh dự án là 413,2 m², diện tích còn lại là 636,9 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). Hiện ông Hồ Trần Phương Nguyên sử dụng ổn định, không có tranh chấp.

Ngày 11/10/1999, Ủy ban nhân dân huyện Long Thành cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 829899 cho ông Hồ Trần Phương Nguyên. Đến ngày 02/11/2015 Nhà nước thu hồi 2.356,2 m² mục đích sử dụng LUC. Trong đó: cắt thửa 21 diện tích 11,2 m², thửa số 22 diện tích 555,6 m², thửa số 543 diện tích 809,5 m², thửa số 544 diện tích 972,7 m², thửa số 545 diện tích 7,2 m² do thực hiện dự án đầu tư xây dựng mới tuyến đường nối Hương lộ 10 tại xã Bình An, huyện Long Thành. Diện tích còn lại của thửa số 21 là 930,8 m²; thửa số 22 là 101,4 m²; thửa số 453 là 629,5 m²; thửa số 544 là 655,3 m²; thửa số 545 là 1.073,8 m² được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh Long Thành xác nhận tại trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thửa đất số 544 tờ bản đồ số 3 (bản đồ năm 1996), diện tích 655,3 m², mục đích sử dụng đất LUC. Tương ứng là: Thửa đất số 875, tờ bản đồ số 42, diện tích 333,9 m². Diện tích nằm trong ranh dự án là 333,9 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). Hiện ông Hồ Trần Phương Nguyên sử dụng ổn định, không có tranh chấp.

Ngày 11/10/1999, Ủy ban nhân dân huyện Long Thành cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 829899 cho ông Hồ Trần Phương Nguyên. Đến ngày 02/11/2015 Nhà nước thu hồi 2.356,2 m² mục đích sử dụng LUC. Trong đó: cắt thửa 21 diện tích 11,2 m², thửa số 22 diện tích 555,6 m², thửa số 543 diện tích 809,5 m², thửa số 544 diện tích 972,7 m², thửa số 545 diện tích 7,2 m² do thực hiện dự án đầu tư xây dựng mới tuyến đường nối Hương lộ 10 tại xã Bình An, huyện Long Thành. Diện tích còn lại của thửa số 21 là 930,8 m²; thửa số 22 là 101,4 m²; thửa số 453 là 629,5 m²; thửa số 544 là 655,3 m²; thửa số 545 là 1.073,8 m² được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh Long Thành xác nhận tại trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thửa đất số 543 tờ bản đồ số 3 (bản đồ năm 1996), diện tích 629,5 m², mục đích sử dụng đất LUC. Tương ứng là: Thửa 876, tờ bản đồ số 42 (bản đồ năm 2025), diện tích 81,8 m². Diện tích nằm trong ranh dự án là 81,8 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 chênh lệch giảm 45,5 m². Hiện ông Hồ Trần Phương Nguyên sử dụng ổn định, không có tranh chấp.

2.2. Vị trí thửa đất:

Theo Văn bản xác nhận số 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 48/2026/VĐ4 ngày 29/4/2026; số 60/2026/VĐ4 ngày 06/5/2026. Ống cống bê tông tạo lập năm 2019 (theo ý kiến kê khai của hộ dân).

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. Thực hiện theo Thông báo kết luận số 183/TB-UBND ngày 28/4/2026 của UBND tỉnh Đồng Nai, Trung tâm Phát triển Quỹ đất chi nhánh Long Thành thực hiện áp giá với hệ số điều chỉnh giá đất tạm tính K=1,0 nhân với giá đất được quy định cụ thể tại Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10 tháng 12 năm 2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Nai. Nay căn cứ theo Quyết định số 03/2026/QĐ - UBND, Trung tâm áp hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường bổ sung là 0,45.

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**									**660.775.500**	
1	**Thửa đất số 869, tờ bản đồ số 42**									**34.492.500**	
-	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	m²	109,5	700.000	0,45			100		34.492.500	
2	**Thửa đất số 870, tờ bản đồ số 42**									**133.024.500**	

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Hệ số			Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					PL1	PL2	PL3	BT	HT		
-	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	m²	422,3	700.000	0,45			100		133.024.500	
3	**Thửa đất số 871, tờ bản đồ số 42**									**126.094.500**	
-	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	m²	400,3	700.000	0,45			100		126.094.500	
4	**Thửa đất số 872, tờ bản đồ số 42**									**106.060.500**	
-	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	m²	336,7	700.000	0,45			100		106.060.500	
5	**Thửa đất số 873, tờ bản đồ số 42**									**130.158.000**	
-	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	m²	413,2	700.000	0,45			100		130.158.000	
6	**Thửa đất số 875, tờ bản đồ số 42**									**105.178.500**	
-	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	m²	333,9	700.000	0,45			100		105.178.500	
7	**Thửa đất số 876, tờ bản đồ số 42**									**25.767.000**	
-	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	m²	81,8	700.000	0,45			100		25.767.000	
II	**Các chính sách HT**									**1.710.000**	
1	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	
CỘNG										**662.485.500**	
THƯỞNG DI DỜI										**0**	
TỔNG CỘNG										**662.485.500**	

Viết bằng chữ: *Sáu trăm sáu mươi hai triệu, bốn trăm tám mươi lăm ngàn, năm trăm đồng.*

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 501/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 Hồ Trần Phương Nguyên và Võ Thị Bá (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 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 Nam);
- Lưu VT (đ/c Huệ)

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

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

Mai Ngọc Thắng