

TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT
THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI
CHI NHÁNH LONG THÀNH
Số: 702 /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: : Hoàng Văn Mạ

Mã số định danh/số căn cước: 060055005818; Ngày cấp: 09/08/2021.

Địa chỉ thường trú: Ấp Sa Cá, xã Bình An, TP. Đồng Nai.

Số điện thoại: 0896575439

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: 5.876,4 m² (Trong đó, thu hồi trong ranh dự án: 5.876,4m², người dân đề nghị thu hồi: 0 m²).

Loại đất thu hồi: Đất trồng cây hàng năm khác (HNK).

2.1. Về nguồn gốc đất:

Theo giấy xác nhận nguồn gốc đất của UBND xã Bình An số 67/2026/VĐ4 ngày 7/5/2026 và số 88/2026/VĐ4 ngày 08/6/2026;

Thửa đất số 433 tờ bản đồ số 13 (nay là tờ bản đồ số 43), diện tích 8599,6 m², mục đích sử dụng đất BHK được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 768176 ngày 26/03/2018 cho ông Hoàng Văn Mạ. 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 7158,9 m². Trong đó: diện tích nằm trong ranh dự án là 4358,5 m², diện tích còn lại là 2.800,4 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 diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 768176 có chênh lệch giảm 1440,7 m². Hiện ông Hoàng Văn Mạ sử dụng ổn định, không có tranh chấp

Thửa đất số 434 tờ bản đồ số 13 (nay là tờ bản đồ số 43), diện tích 3341,2 m², mục đích sử dụng đất BHK được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 252141 ngày 26/03/2018 cho ông Hoàng Văn Mạ. 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 4670,8 m². Trong đó: diện tích nằm trong ranh dự án là 1517,9 m², diện tích còn lại là 3152,9 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 CM 252141 có chênh lệch tăng 1329,6m².

Hiện ông Hoàng Văn Mạ sử dụng ổn định, không có tranh chấp

2.2. Vị trí thửa đất:

Theo Văn bản xác nhận số 102/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 67/2026/VĐ4 ngày 7/5/2026 và số 88/2026/VĐ4 ngày 08/6/2026. Thửa đất số 434: trên phần diện tích đất thu hồi có cây trồng (tràm), không có nhà ở, công trình xây dựng hoặc vật kiến trúc; Thửa đất số 433: trên phần diện tích đất thu hồi diện tích đất thu hồi có cây trồng, có nhà ở, công trình xây dựng, tài sản khác và vật kiến trúc; Nhà chính + nhà 1, tài sản khác và vật kiến trúc xây dựng tạo lập vào năm 2012; Nhà 2, nhà 3, nhà 4 được xây dựng, tạo lập vào năm 2023; không tranh chấp. Về nguồn gốc nhà ở, công trình xây dựng và vật kiến trúc: Đến thời điểm xác nhận nguồn gốc đất, không bị lập biên bản vi phạm hành chính đối với việc xây dựng các tài sản nêu trên.

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 18/2026/QĐ-UBND ngày 04/3/2026 của UBND tỉnh Đồng Nai

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.

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									5.964.546.000	
1	Thửa đất số 433, tờ bản đồ số 43									4.423.877.500	
-	Đất trồng cây hàng năm khác; 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 Quê	m²	4.358,5	700.000	1,45			100		4.423.877.500	

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Hệ số			Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					PL1	PL2	PL3	BT	HT		
2	Thửa đất số 434, tờ bản đồ số 43									1.540.668.500	
-	Đất trồng cây hàng năm khác; 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	1.517,9	700.000	1,45				100	1.540.668.500	
II	Nhà, vật kiến trúc									1.406.793.974	
1	Mái hiên	m ²	443,57	720.000					100	319.370.400	09 mái hiên
2	Nền ciment đá dăm dày 10 cm	m ²	927,21	163.000					100	151.135.230	03 sân
3	Di dời bồn nước Bồn inox Từ 1.000 lít - 2.000 lít	cái	1	518.000					100	518.000	
4	Di dời hàng rào khung sắt	mét	30	26.000					100	780.000	
5	Nhà 01 tầng, Kết cấu loại 1: - Cột, tường gạch chịu lực (có cột bê tông cốt thép đỡ sảnh đón, mái hiên) - Tường: sơn nước + ốp gạch - Mái: Ngói, tôn, tôn fibro xi măng có sênô hoặc ô văng bê tông cốt thép - Trần: Tôn lạnh, thạch cao - Nền: Lát gạch ceramic - Cửa đi: Nhôm kính. - Điện: Chiếu sáng trực tiếp, dây điện ngầm + nổi - Nước: Hệ thống cấp, thoát nước hoàn chỉnh nhà riêng biệt	Đồng/m ² sàn	98,8	4.363.000					100	431.064.400	phần giải tỏa, nhà chính
6	Nhà 01 tầng, Kết cấu loại 1: - Cột, tường gạch chịu lực (có cột bê tông cốt thép đỡ sảnh đón, mái hiên) - Tường: sơn nước + ốp gạch - Mái: Ngói, tôn, tôn fibro xi măng có sênô hoặc ô văng bê tông cốt thép - Trần: Tôn lạnh, thạch cao - Nền: Lát gạch ceramic - Cửa đi: Nhôm kính. - Điện: Chiếu sáng trực tiếp, dây điện ngầm + nổi - Nước: Hệ thống cấp, thoát nước hoàn chỉnh nhà riêng biệt	Đồng/m ² sàn	72,2	4.363.000					100	315.008.600	phần ảnh hưởng, nhà chính

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Hệ số			Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					PL1	PL2	PL3	BT	HT		
7	Nhà bán kiên cố: Kết cấu: - Khung cột: Sắt, gạch - Tường: Gạch xây không tô, tôn, gỗ - Mái: Tôn, Tôn Fibro xi măng - Nền: Lát gạch bông, gạch tàu, láng vữa xi măng	Đồng/m ² sàn	12,88	1.854.000					80	19.103.616	Nhà 2, ảnh hưởng
8	Nhà bán kiên cố: Kết cấu: - Khung cột: Sắt, gạch - Tường: Gạch xây không tô, tôn, gỗ - Mái: Tôn, Tôn Fibro xi măng - Nền: Lát gạch bông, gạch tàu, láng vữa xi măng	Đồng/m ² sàn	3,92	1.854.000					80	5.814.144	Nhà 2, giải tỏa
9	Nhà bán kiên cố: Kết cấu: - Khung cột: Sắt, gạch - Tường: Gạch xây không tô, tôn, gỗ - Mái: Tôn, Tôn Fibro xi măng - Nền: Lát gạch bông, gạch tàu, láng vữa xi măng	Đồng/m ² sàn	28,7	1.854.000					80	42.567.840	Nhà 3
10	Giếng khoan công nghiệp (có giàn khoan) - Ống nhựa, ống sắt từ Φ114 mm trở lên	mét	60	864.000					100	51.840.000	
11	Nhà bán kiên cố: Kết cấu: - Khung cột: Sắt, gạch - Tường: Gạch xây không tô, tôn, gỗ - Mái: Tôn, Tôn Fibro xi măng - Nền: Lát gạch bông, gạch tàu, láng vữa xi măng	Đồng/m ² sàn	24,84	1.854.000					80	36.842.688	nhà 4
12	Nhà bán kiên cố: Kết cấu: - Khung cột: Sắt, gạch - Tường: Gạch xây không tô, tôn, gỗ - Mái: Tôn, Tôn Fibro xi măng - Nền: Lát gạch bông, gạch tàu, láng vữa xi măng	Đồng/m ² sàn	22,08	1.854.000					80	32.749.056	nhà 4, ảnh hưởng
III	Cây trồng									63.798.826	
1	Cây chuối	m2	120	28.000				100		3.360.000	
2	Cây xoài Năm thu hoạch thứ 1 -5	Cây	1	2.259.982				100		2.259.982	
3	Cây vú sữa Năm thu hoạch thứ 1 - 5	Cây	2	1.878.560				100		3.757.120	
4	Cây bơ Năm thu hoạch thứ 1 - 5	Cây	1	1.677.012				100		1.677.012	
5	Cây cóc Năm thu hoạch thứ 1 -5	Cây	1	819.029				100		819.029	

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Hệ số			Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					PL1	PL2	PL3	BT	HT		
6	Cây me Năm thu hoạch thứ 1 - 5	Cây	4	4.723.774				100		18.895.096	
7	Cây măng cầu na Năm thu hoạch thứ 4 - 6	Cây	1	890.756				100		890.756	
8	Cây dừa Năm thu hoạch thứ 1 - 5	Cây	12	1.387.626				100		16.651.512	
9	Cây dừa Năm thu hoạch thứ 1 - 5	Cây	5	1.387.626				100		6.938.130	
10	Cây Bã đậu, Phụng, Phi lao, Hoa lải, Ô môi, Trứng cá, Đinh hương, Liễu	cây	8	79.000				100		632.000	Trứng cá
11	Si cảnh, Xanh cảnh, sung cảnh, Lộc vừng, Đa cảnh 5cm ≤ Đk thân ≤ 10cm. đường kính tán > 1.5m. chiều cao > 2.0m	Cây	1	233.000				100		233.000	
12	Keo lai, Keo tai tượng, Keo lá tràm, Keo lười liềm, Bạch đàn camal, Bạch đàn lai, Bạch đàn uro đường kính > 10 - 15 cm	(đồng/cây)	6	100.410				100		602.460	Tràm
13	Keo lai, Keo tai tượng, Keo lá tràm, Keo lười liềm, Bạch đàn camal, Bạch đàn lai, Bạch đàn uro đường kính > 5 - 10 cm	(đồng/cây)	303	22.043				100		6.679.029	Tràm trên thửa 343
14	Hoa giấy, đinh lăng, họ cây mai Từ năm thứ nhất đến năm thứ 4	Cây	1	36.700				100		36.700	Mai
15	Hỗ trợ di dời chậu kiếng (có trồng cây), Chậu có đường kính 60 cm đến <80 cm, Trường hợp dưới 100 chậu/hộ	chậu	1	116.400				100		116.400	
16	Hỗ trợ di dời chậu kiếng (có trồng cây), Chậu có đường kính 30 cm đến <45 cm, Trường hợp dưới 100 chậu/hộ	chậu	2	58.300				100		116.600	
17	Hỗ trợ di dời chậu kiếng (có trồng cây), Chậu có đường kính 20 cm đến <30 cm, Trường hợp dưới 100 chậu/hộ	chậu	4	33.500				100		134.000	
18	Keo lai, Keo tai tượng, Keo lá tràm, Keo lười liềm, Bạch đàn camal, Bạch đàn lai, Bạch đàn	(đồng/cây)	77	22.043				0		0	vượt mật độ

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Hệ số			Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					PL1	PL2	PL3	BT	HT		
	uro đường kính > 5 - 10 cm										
IV	Các chính sách HT									4.567.683.000	
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 Cầu Suối Sâu đến giáp ranh xã Bình An - Xuân Quế	m2	2.831,46	700.000			1		150	2.973.033.000	Thửa 433, đã trừ diện tích 1527,04m2 nhà, vật kiến trúc xây dựng trên đất nông nghiệp
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	1.517,9	700.000			1		150	1.593.795.000	
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	1	1.710.000					50	855.000	
CỘNG										12.002.821.800	
THƯỜNG DI DỜI										20.000.000	
TỔNG CỘNG										12.022.821.800	

Viết bằng chữ: Mười hai tỷ, không trăm hai mươi hai triệu, tám trăm hai mươi một ngàn, tám trăm 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 454/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 Hoàng Văn Mạ 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



Mai Ngọc Thắng

