

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: : Hỷ A Sáng và Lý Sỳ Múi

Mã số định danh/số căn cước: 056063007216; 056166007621; Ngày cấp: 12/08/2021.

Địa chỉ thường trú: Ấp Bàu Lùng, xã Bình An, TP. Đồng Nai.

Số điện thoại: 0906871206

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: 5.635,9 m² (Trong đó, thu hồi trong ranh dự án: 5.635,9m², người dân đề nghị thu hồi: 0 m²).

Loại đất thu hồi: Đất trồng cây lâu năm (CLN), Đất trồng lúa (LUC).

2.1. Về nguồn gốc đất:

Theo giấy xác nhận nguồn gốc đất của UBND xã Bình An số 71/2026/VĐ4 ngày 7/5/2026 và số 86/2026/VĐ4 ngày 8/6/2026;

Thửa đất số 108 tờ bản đồ số 29 (nay là tờ bản đồ số 59), diện tích 9.538,9 m², mục đích sử dụng đất ONT (250,0 m²) + CLN (8.409,0 m²) + LUC (879,9 m²) được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB 015772 cho ông Hỷ A Sáng và bà Lý Sỳ Múi ngày 09/03/2021. 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 9.538,9 m². Trong đó: diện tích nằm trong ranh dự án là 5.635,9 m², diện tích còn lại là 3.903,0 m².

Hiện ông Hỷ A Sáng và bà Lý Sỳ Múi sử dụng ổn định, không có tranh chấp

2.2. Vị trí thửa đất:

Theo Văn bản xác nhận số 105/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 71/2026/VĐ4 ngày 7/5/2026 và số 86/2026/VĐ4 ngày 8/6/2026. Có nhà, công trình xây dựng, vật kiến trúc và tài sản khác gắn liền với đất: Căn nhà, công trình xây dựng (chuồng vịt, nhà bán kiên cố) và vật kiến trúc tạo lập năm 2018, Chuồng heo tạo lập vào năm 2015. 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 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									5.092.062.440	
1	Thửa đất số 108, tờ bản đồ số 59									5.092.062.440	
-	Đất trồng lúa; Vị trí 1, phạm vi 2; Đường tỉnh 769 đoạn từ Nông trường cao su An Viễn đến Cầu Cái Hào	m²	879,9	730.000	1,45			80		745.099.320	từ mét thứ 100 đến mét thứ 200
-	Đất trồng cây lâu năm; Vị trí 1, phạm vi 2; Đường tỉnh 769 đoạn từ Nông trường cao su An Viễn đến Cầu Cái Hào	m²	3.246,4	730.000	1,45			80		2.749.051.520	từ mét thứ 100 đến mét thứ 200
-	Đất trồng cây lâu năm; Vị trí 1, phạm vi 1; Đường tỉnh 769 đoạn từ Nông trường cao su An Viễn đến Cầu Cái Hào	m²	1.509,6	730.000	1,45			100		1.597.911.600	
II	Các chính sách HT									4.979.059.800	
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 6 tháng	Nhân khẩu	2	3.420.000				100		6.840.000	
2	Hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp và tìm kiếm việc làm: Đất nông nghiệp xã Bình An - Đường tỉnh 769 đoạn từ Nông trường cao su An Viễn đến Cầu Cái Hào- Vị trí 1, phạm vi 1	m2	1.454,8	730.000			1	150		1.593.006.000	đã trừ 54,8m2 diện tích nhà xây dựng trên đất nông nghiệp
3	Hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp và tìm kiếm việc làm: Đất nông nghiệp xã Bình An - Đường tỉnh 769 đoạn từ Nông trường cao su An Viễn đến Cầu Cái Hào- Vị trí 1, phạm vi 2	m2	879,9	730.000			0,8	150		770.792.400	từ mét thứ 100 đến mét thứ 200
4	Hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp và tìm kiếm việc làm: Đất nông nghiệp xã Bình An - Đường tỉnh 769 đoạn từ Nông trường cao su An Viễn đến Cầu Cái Hào- Vị trí 1, phạm vi 2	m2	2.977,65	730.000			0,8	150		2.608.421.400	từ mét thứ 100 đến mét thứ 200, đã trừ 268.75m2 đất đường tải đồ
CỘNG										10.071.122.240	
THƯỜNG DI DỜI										0	

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Hệ số			Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					PL1	PL2	PL3	BT	HT		
TỔNG CỘNG										10.071.122.240	

Viết bằng chữ: Mười tỷ, không trăm bảy mươi một triệu, một trăm hai mươi hai ngàn, hai trăm bốn mươi 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 507/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 Hỷ A Sáng và Lý Sỹ Múi 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