

TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT
THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI
CHI NHÁNH LONG THÀNH
Số: **883** /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: **Lâu A Lục (bổ sung)**

Mã số định danh/số căn cước: 075056007049; Ngày cấp: 24/03/2023.

Địa chỉ thường trú: tổ 6, ấp Sa Cá, xã Bình An, thành phố Đồng Nai.

Số điện thoại:

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: 646,1 m² (Trong đó, thu hồi trong ranh dự án: 646,1 m², người dân đề nghị thu hồi: 0 m²).

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

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 65/2026/VĐ4 ngày 07/5/2026

Ngày 28/09/1999, Ủy ban nhân dân huyện Long Thành cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q 909341 cho ông Lâu A Lục, thửa đất số 183 tờ bản đồ số 7, diện tích 7.533,0 m², mục đích sử dụng đất CNĐ. Đến ngày 07/6/2010 ông Lâu A Lục cắt thửa 183 diện tích 1.200,0 m² để chuyển nhượng, diện tích còn lại là 6.333,0 m² được Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Long Thành xác nhận tại trang 3 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 2013, Nhà nước thu hồi cắt thửa 183 diện tích 1.103,8 m² diện tích còn lại là 5.229,2 m² do thực hiện dự án đầu tư xây dựng mới tuyến nổi Hương lộ 10 tại xã Bình An được Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh Long Thành xác nhận tại trang 3 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 15/2/2017. Theo tài liệu bản đồ địa chính mới tương ứng là:

Thửa đất số thửa 365, tờ bản đồ số 43, diện tích 4.306,1 m², mục đích sử dụng đất CLN. Trong đó: diện tích nằm trong ranh dự án là 646,1 m², diện tích còn lại là 3.660,0 m² (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).

Theo giấy xác nhận nguồn gốc đất của UBND xã Bình An số 65/2026/VĐ4 ngày 07/5/2026; số 83/2026/VĐ4 ngày 8/6/2026. Thửa đất số 552: trên phần diện tích đất thu hồi có cây trồng (điều), không có nhà ở, công trình xây dựng hoặc vật kiến trúc. Thửa đất số 365: trên phần diện tích đất thu hồi có cây trồng, có nhà ở, công trình xây dựng, vật kiến trúc. Theo Biên bản do phòng Kinh tế xã Bình An phối hợp với các ban ngành của xã Bình An lập ngày 04/5/2026 ghi nhận ý kiến về nguồn gốc thời điểm xây dựng nhà ở và tài sản gắn liền trên phần diện tích đất bị thu hồi: Căn nhà được xây dựng, tạo lập vào năm 2008; công trình xây dựng, tài sản khác và vật kiến trúc (mái hiên) được xây dựng, tạo lập vào năm 2018; không tranh chấp



2.2. Vị trí thửa đất:

Theo văn bản xác nhận số 102/VPĐK.LT-TTLT ngày 24/4/2026 của Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đồng Nai chi nhánh Long Thành

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)	Hệ số			Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					PL1	PL2	PL3	BT	HT		
I	Bồi thường về đất									655.791.500	
1	Thửa đất số 365, tờ bản đồ số 43									655.791.500	
-	Đất trồng cây lâu năm; 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	646,1	700.000	1,45			100		655.791.500	
II	Nhà, vật kiến trúc									325.877.048	
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/m² sàn	34,98	3.489.000				100		122.045.220	GT
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 -	Đồng/m² sàn	19,61	3.489.000				100		68.419.290	AH

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Hệ số			Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					PL1	PL2	PL3	BT	HT		
	Nước: Hệ thống cấp, thoát nước hoàn chỉnh										
3	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	14,1	3.489.000					100	49.194.900	nhà L, GT
4	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	2,76	3.489.000					100	9.629.640	nhà L, AH
5	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	0,84	1.854.000					80	1.245.888	nhà vệ sinh GT
6	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	3,57	1.854.000					80	5.295.024	nhà vệ sinh AH
7	Mái che, mái hiên	m ²	28,5	720.000					80	16.416.000	mái hiên GT
8	Mái che, mái hiên	m ²	7,6	720.000					80	4.377.600	mái hiên AH
9	Trụ công, bờ kè và các loại tài sản khác có kết cấu: Bằng bê tông cốt thép	m ³	0,256	4.493.000					80	920.166	
10	Bể nước xây gạch, tô ciment, không có tấm đan nắp đáy, xây nổi	m ³	3,37	553.000					80	1.490.888	
11	Trụ bê tông cắm ranh hàng rào cao 1,2 đến 2,2 m	trụ	20	58.000					100	1.160.000	
12	Hàng rào lưới B40	m ²	115,74	101.000					80	9.351.792	
13	Mái che, mái hiên	m ²	41,7	720.000					80	24.019.200	02 mái hiên
14	Di dời hàng rào khung sắt	mét	36,2	26.000					100	941.200	
15	Mái che, mái hiên	m ²	14,7	720.000					80	8.467.200	mái hiên GT
16	Mái che, mái hiên	m ²	5,04	720.000					80	2.903.040	mái hiên AH
III	Các chính sách HT									548.749.000	



STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Hệ số			Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					PL1	PL2	PL3	BT	HT		
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	512,28	700.000			1		150	537.894.000	trừ diện tích 133,82m2 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	1	1.710.000					50	855.000	thu hồi dưới 30%
CỘNG										1.530.417.548	
THƯỜNG DI DỜI										4.000.000	
TỔNG CỘNG										1.534.417.548	

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

Trên đây là phương án chi tiết về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cho Lầu A Lục (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 Tạo);
- Nhóm nghiệp vụ (đ/c Khanh);
- Lưu VT (đ/c Tòng)

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC



Mai Ngọc Thắng