

TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT
THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI
CHI NHÁNH LONG THÀNH
Số: 707 /PA-TTPTQĐ.CNLT-TBT

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: : Lê Đức Tài

Mã số định danh/số căn cước: 075202014572; Ngày cấp: 07/02/2023.

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

Số điện thoại: 0987192573

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: 895,7 m² (Trong đó, thu hồi trong ranh dự án: 895,7m², người dân đề nghị thu hồi: 0 m²).

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

2.1. Về nguồn gốc đất:

Theo giấy xác nhận nguồn gốc đất của UBND xã Bình An số 62/2026/VĐ4 ngày 07/5/2026 và số 81/2026/VĐ4 ngày 08/6/2026;

Ngày 24/02/2025, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số AA 00853898 cho Ông Nguyễn Thanh Vân. Đến ngày 02/4/2025 Ông Nguyễn Thanh Vân chuyển nhượng cho ông Lê Đức Tài, được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Long Thành xác nhận trên trang 2 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thửa đất số 361, tờ bản đồ số 13 (nay là tờ bản đồ số 43) diện tích 931,9 m², Mục đích sử dụng BHK

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 62/2026/VĐ4 ngày 07/5/2026 và số 81/2026/VĐ4 ngày 08/6/2026. Có cây trồng, nhà ở, công trình xây dựng, vật kiến trúc. Căn nhà, công trình xây dựng, tài sản và vật kiến trúc được xây dựng, tạo lập vào năm 2022; 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									909.135.500	
1	Thửa đất số 361, tờ bản đồ số 43									909.135.500	
-	Đất trồng cây hàng 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	895,7	700.000	1,45			100		909.135.500	
II	Nhà, vật kiến trúc									223.854.666	
1	Miếu thờ dọc đường, bàn thiên	đồng/cái	1	950.000					100	950.000	
2	Mái hiên	m²	70	720.000					80	40.320.000	
3	Di dời bồn nước Bồn inox Từ 1.000 lít - 2.000 lít	cái	1	518.000					100	518.000	
4	Khung đỡ bồn nước cao trên 3 mét	cái	1	2.160.000					100	2.160.000	
5	Ống cống bê tông: Φ1,0m	mét	4	432.000					100	1.728.000	4 cái
6	Trụ điện bằng ống sắt tráng kẽm D90	trụ	1	864.000					100	864.000	
7	Nền ciment đá dăm dày 10 cm	m²	62,29	163.000					80	8.122.616	02 nền
8	Hàng rào lưới B40	m²	64,8	101.000					100	6.544.800	
9	Di dời cổng sắt (rộng 2- 5 mét, cao trên 2 mét)	cánh	3	173.000					100	519.000	
10	Trụ công, bờ kè và các loại tài sản khác có kết	m³	1,5	1.798.000					80	2.157.600	2 trụ

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: Bể gạch xây tô, xây đá										
11	Trụ cổng, bờ kè và các loại tài sản khác có kết cấu: Bể gạch xây tô, xây đá	m ³	0,675	1.798.000					80	970.920	3 trụ
12	Trụ điện bê tông cao 5-7 mét	trụ	1	1.296.000					100	1.296.000	
13	Giếng khoan công nghiệp (có giàn khoan) - Ống nhựa, ống sắt Φ90 mm - Φ114 mm	mét	30	648.000					80	15.552.000	
14	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, lát vỉa xi măng	Đồng/m ² sàn	57,645	1.854.000					80	85.499.064	nhà 1
15	Nhà 01 tầng, Kết cấu loại 4: - 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	6,888	3.054.000					80	16.828.762	nhà vệ sinh
16	Mái hiên	m ²	7,585	720.000					80	4.368.960	nhà bếp
17	Tường rào có móng, cột, đá bằng BTCT; tường xây gạch dày 10cm có tô trát	đồng/m ²	19,5	581.000					80	9.063.600	02 tường
18	Tường rào có móng, cột, đá bằng BTCT; tường xây gạch dày 10cm có tô trát	đồng/m ²	15,24	581.000					80	7.083.552	
19	Tường rào có móng, cột, đá bằng BTCT; tường xây gạch dày 10cm có tô trát	đồng/m ²	41,54	581.000					80	19.307.792	02 tường
III	Cây trồng									35.713.541	
1	Cây khế Năm thu hoạch 11 - 15	Cây	1	3.734.980				100		3.734.980	
2	Cây chanh. Năm thu hoạch thứ 1 - 3	Cây	1	642.591				0		0	vượt mật độ
3	Cây chanh. Năm thu hoạch thứ 1 - 3	Cây	3	642.591				100		1.927.773	



STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Hệ số			Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					PL1	PL2	PL3	BT	HT		
4	Cây sầu riêng Năm 1	Cây	12	502.090				0		0	vượt mật độ
5	Cây chôm chôm Năm thu hoạch thứ 1 - 5	Cây	3	2.178.649				100		6.535.947	
6	Cây măng cầu na Năm thu hoạch thứ 1 - 3	Cây	1	715.239				0		0	vượt mật độ
7	Cây măng cầu na Năm thu hoạch thứ 1 - 3	Cây	1	715.239				100		715.239	
8	Hoa giấy, đinh lăng, họ cây mai Từ năm thứ nhất đến năm thứ 4	Cây	47	36.700				100		1.724.900	Mai
9	Hoa giấy, đinh lăng, họ cây mai Từ năm thứ 5 đến năm thứ 10	Cây	45	72.300				100		3.253.500	
10	Cây Diệp, Anh đào	Cây	1	53.000				100		53.000	Diệp
11	Cây nho thân gỗ. Năm 3	Cây	1	263.167				0		0	vượt mật độ
12	Cây cam Năm thu hoạch thứ 4 - 6	Cây	2	324.304				0		0	vượt mật độ
13	Cây bưởi Năm thu hoạch thứ 1 - 5	Cây	8	1.354.576				100		10.836.608	
14	Hoa giấy, đinh lăng, họ cây mai Từ năm thứ 5 đến năm thứ 10	Cây	40	72.300				100		2.892.000	Đinh lăng
15	Hoa giấy, đinh lăng, họ cây mai Từ năm thứ nhất đến năm thứ 4	Cây	33	36.700				100		1.211.100	
16	Cây đu đủ Năm thu hoạch thứ 3	Cây	3	60.467				0		0	vượt mật độ
17	Cây mít Năm thu hoạch thứ 1 - 3	Cây	1	953.714				0		0	vượt mật độ
18	Cây chùm ruột Năm thu hoạch thứ 1 - 5	Cây	1	1.596.333				100		1.596.333	
19	Si cảnh, Xanh cảnh, sung cảnh, Lộc vừng, Đa cảnh 20cm < Đk thân ≤ 30cm. đường kính tán > 1.5m. chiều cao > 2.0m	Cây	1	394.000				100		394.000	Lộc vừng
20	Si cảnh, Xanh cảnh, sung cảnh, Lộc vừng, Đa cảnh 10cm < Đk thân ≤ 20cm. đường kính tán > 1.5m. chiều cao > 2.0m	Cây	1	377.000				100		377.000	Sung
21	Cây rau gia vị các loại	Ha	0,013	145.000.000				0		0	Sả, vượt mật độ
22	Cây dừa Năm 1	Cây	761	6.883				0		0	vượt mật độ
23	Cây dừa Năm 1	Cây	67	6.883				100		461.161	

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Hệ số			Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					PL1	PL2	PL3	BT	HT		
24	Cây bưởi Năm thu hoạch thứ 1 - 5	Cây	7	1.354.576				0		0	vượt mật độ
IV	Các chính sách HT									855.000	
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	1	1.710.000					50	855.000	
CỘNG										1.169.558.707	
THƯỞNG DI DỜI										20.000.000	
TỔNG CỘNG										1.189.558.707	

Viết bằng chữ: Một tỷ, một trăm tám mươi chín triệu, năm trăm năm mươi tám ngàn, bảy trăm lẻ bảy 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 457/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 Lê Đức Tài 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