

TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT
THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI
CHI NHÁNH LONG THÀNH
Số: 892/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: : Lê Ngọc Tuấn (tài sản xây dựng trên đất Lý Văn Hội - Nguyễn Như Ánh Ngọc)

Mã số định danh/số căn cước: 075072014419; Ngày cấp: 26/07/2022.

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

Số điện thoại: 0779551949; 0332151367

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

Loại đất thu hồi: .

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 76/2026/VĐ4 ngày 29/5/2026. Ông Lê Ngọc Tuấn có xây dựng 01 căn nhà, vật kiến trúc trên thửa đất số 463 tờ bản đồ số 43 của ông Lý Văn Hội và bà Nguyễn Như Ánh Ngọc. Nhà, vật kiến trúc xây dựng năm 2010. Đến thời điểm hiện tại không bị cơ quan có thẩm quyền lập biên bản vi phạm hành chính

2.2. Vị trí thửa đất:

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 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.



3.3. Giá trị bồi thường, hỗ trợ bằng tiền:

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
I	Nhà, vật kiến trúc						486.499.386	
1	Nhà 01 tầng, Kết cấu loại 2: - Cột, tường gạch chịu lực (có cột bê tông cốt thép đỡ sảnh đón, mái hiên) - Tường: sơn nước - Mái: Ngói - Trần: Trần nhựa, thạch cao - Nền: Lát gạch bông - 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	96,94	3.925.000		100	380.489.500	
2	Mái che, mái hiên	m ²	48,8	720.000		100	35.136.000	
3	Nền ciment đá dăm dày 10 cm	m ²	111,67	163.000		100	18.202.210	2 sân
4	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	7,44	4.363.000		100	32.460.720	
5	Tường rào xây gạch không tô trát hoặc rào khung lưới B40, trụ các loại có khung	đồng/m2	14,4	221.000		100	3.182.400	

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
6	Trụ cổng, bờ kè và các loại tài sản khác có kết cấu: Bằng gạch xây tô, xây đá	m ³	3,652	1.798.000		100	6.566.296	móng xây gạch
7	Tường rào có móng đá chẻ, cột gạch, khung bao song sắt	đồng/m ²	10,26	481.000		100	4.935.060	
8	Đồng hồ điện chính	đồng/cái	1	1.500.000		100	1.500.000	
9	Di dời bồn nước Bồn inox Từ 1.000 lít - 2.000 lít	cái	1	518.000		100	518.000	
10	Trụ cổng, bờ kè và các loại tài sản khác có kết cấu: Bằng bê tông cốt thép	m ³	0,64	4.493.000		100	2.875.520	02 trụ
11	Trụ cổng, bờ kè và các loại tài sản khác có kết cấu: Bằng gạch xây tô, xây đá	m ³	0,16	1.798.000		100	287.680	02 trụ
12	Di dời cổng sắt (rộng 2-5 mét, cao trên 2 mét)	cánh	2	173.000		100	346.000	
13	Giếng khoan công nghiệp (có giàn khoan) - Ống nhựa, ống sắt Φ90 mm - Φ114 mm	mét	55	648.000		0	0	Phúc tra tài sản
II	Cây trồng						1.974.915	
1	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	2	33.500	100		67.000	
2	Hỗ trợ di dời chậu kiếng (có trồng cây) đan bằng tre. chậu nhựa dẻo. túi bầu	Chậu/túi	7	3.000	100		21.000	
3	Cây mít Năm thứ 1	Cây	2	168.775	100		337.550	
4	Cây mít Năm thứ 3	Cây	1	701.400	100		701.400	

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
5	Cây măng cầu na Năm thứ 3	Cây	1	188.686	100		188.686	
6	Cây chôm chôm Năm thứ 2	Cây	1	630.312	100		630.312	
7	Cây đu đủ Năm 1	Cây	1	28.967	100		28.967	
CỘNG							488.474.301	
THƯỞNG DI DỜI							0	
TỔNG CỘNG							488.474.301	

Viết bằng chữ: Bốn trăm tám mươi tám triệu, bốn trăm bảy mươi bốn ngàn, ba trăm lẻ một 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

Trên đây là phương án chi tiết về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cho Lê Ngọc Tuấn (tài sản xây dựng trên đất Lý Văn Hội - Nguyễn Như Ánh Ngọc) 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 Nam);
- Lưu VT (đ/c Nhật)

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC



Mai Ngọc Thắng