

TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT
THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI
CHI NHÁNH LONG THÀNH
Số: 885 /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 AN

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: : Lý Văn Hội - Nguyễn Như Ánh Ngọc (bổ sung)

Mã số định danh/số căn cước: 067058003490; 075164011867; Ngày cấp: 06/09/2021.

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

Số điện thoại: 0937798324- 0896203464

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: 1.561,8 m² (Trong đó, thu hồi trong ranh dự án: 1.561,8m², người dân đề nghị thu hồi: 0 m²).

Loại đất thu hồi: Đất ở tại nông thôn (ONT), Đất trồng cây hàng năm khác (HNK).

2.1. Về nguồn gốc đất, nhà, công trình, vật kiến trúc:

Thửa đất số 463 tờ bản đồ số 13 (nay là tờ bản đồ số 43), diện tích 1561,8m², mục đích sử dụng đất ONT(300 m²)+BHK được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 157462 ngày 25/12/2019, cho ông Lý Văn Hội và bà Nguyễn Như Ánh Ngọc.

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 1561,8 m². Trong đó diện tích nằm trong ranh dự án là 1561,8 m², diện tích còn lại là 0,0 m². Hiện ông Lý Văn Hội và bà Nguyễn Như Ánh Ngọc sử dụng ổn định, không có tranh chấp.

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 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									3.636.927.000	
1	Thửa đất số 463, tờ bản đồ số 43									3.636.927.000	
-	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	m²	1.261,8	700.000	1,45			100		1.280.727.000	
-	Đất ở tại nông thôn; Vị trí 1, phạm vi 1; Đường Hương lộ 10 (xây dựng mới tránh sân bay Long Thành, đoạn thuộc xã Bình An) đoạn từ cầu Suối Sâu đến Giáp ranh giới xã Bình An - Xuân Quế	m²	300	6.000.000	1,19		1,1	100		2.356.200.000	
II	Nhà, vật kiến trúc									1.256.026.534	
1	Mái hiên	m²	57,75	720.000				100		41.580.000	mái hiên 1
2	Mái hiên	m²	60,72	720.000				100		43.718.400	mái hiên 3
3	Mái hiên	m²	37,6	720.000				100		27.072.000	mái hiên 2
4	Đồng hồ điện chính	đồng/cái	1	1.500.000				100		1.500.000	
5	Mái hiên	m²	5,5	720.000				100		3.960.000	
6	Chuồng heo, chuồng bò, gà, vịt: Chuồng gà, vịt thô sơ	m²	12,1	259.000				100		3.133.900	
7	Trụ cổng, bờ kè và các loại tài sản khác có kết cấu: Bằng bê tông cốt thép	m³	0,96	4.493.000				100		4.313.280	2 trụ
8	Trụ cổng, bờ kè và các loại tài sản khác có kết cấu: Bằng gạch xây tô, xây đá	m³	0,96	1.798.000				100		1.726.080	2 trụ (cổng sau)
9	Cổng sắt kiên cố	m²	11	1.008.000				100		11.088.000	2 cánh
10	Di dời cổng sắt (rộng 2-5 mét, cao trên 2 mét)	cánh	3	173.000				100		519.000	3 cánh
11	Khung đỡ bồn nước cao trên 3 mét	cái	1	2.160.000				100		2.160.000	
12	Di dời bồn nước Bồn nhựa Dưới 1.000 lít	cái	1	173.000				100		173.000	
13	Hồ chứa (hồ phân, hầm cầu...) xây gạch, lát đáy	m³	6	576.000				100		3.456.000	hầm phân
14	Trụ cổng, bờ kè và các loại tài sản khác có kết cấu: Bằng gạch xây tô, xây đá	m³	0,192	1.798.000				100		345.216	chân đỡ bồn nước
15	Di dời hàng rào khung sắt	mét	38,2	26.000				100		993.200	
16	Hàng rào lưới B40	m²	150,45	101.000				100		15.195.450	
17	Trụ cổng, bờ kè và các loại tài sản khác có kết cấu: Bằng gạch xây tô, xây đá	m³	2,34	1.798.000				100		4.207.320	13 trụ
18	Trụ cổng, bờ kè và các loại tài sản khác có kết cấu: Bằng gạch xây tô, xây đá	m³	0,6	1.798.000				100		1.078.800	4 trụ
19	Trụ cổng, bờ kè và các loại tài sản khác có kết cấu: Bằng gạch xây tô, xây đá	m³	1,92	1.798.000				100		3.452.160	móng xây gạch

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Hệ số			Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					PL1	PL2	PL3	BT	HT		
20	Ổng cống bê tông: Ø0,6m	mét	9	259.000					60	1.398.600	trên lộ giới đường
21	Nền lát gạch con sâu, gạch Terraazzo	m ²	44,815	288.000				100		12.906.720	
22	Di dời hàng rào khung sắt	mét	12	26.000				100		312.000	
23	Trụ bê tông cắm ranh hàng rào cao 1,2 đến 2,2 m	trụ	20	58.000				100		1.160.000	
24	Nhà 01 tầng, Kết cấu loại 1: - Cột, tường gạch chịu lực (có cột bê tông cốt thép đỡ sảnh đón, mái hiên) - Tường: son nước + ốp gạch - Mái: Ngói, tôn, tôn fibro xi măng có sên 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	120	4.363.000				100		523.560.000	Nhà 1
25	Nhà 01 tầng, Kết cấu loại 4: - Cột gạch chịu lực - Tường: son 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	88,44	3.054.000				100		270.095.760	nhà 2
26	Nhà 01 tầng, Kết cấu loại 4: - Cột gạch chịu lực - Tường: son 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	59,84	3.054.000				100		182.751.360	nhà 3
27	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 vữa xi măng	Đồng/m ² sàn	14,85	1.854.000				100		27.531.900	Nhà 4
28	Giếng khoan công nghiệp (có giàn khoan) - Ổng nhựa, ống sắt Ø90 mm - Ø114 mm	mét	30	648.000				100		19.440.000	thửa 464
29	Trụ cổng, bờ kè và các loại tài sản khác có kết cấu: Bê tông gạch xây tô, xây đá	m ³	11,056	1.798.000				100		19.878.688	móng xây gạch
30	Nhà bán kiên cố: Kết cấu: - Khung cột: Sắt, gạch - Tường: Gạch xây không tô,	Đồng/m ² sàn	12,8	1.854.000				100		23.731.200	Nhà 5

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Hệ số			Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					PL1	PL2	PL3	BT	HT		
	tôn, gỗ - Mái: Tôn, Tôn Fibro xi măng - Nền: Lát gạch bông, gạch tàu, láng vữa xi măng										
31	Di dời bồn nước Bồn inox Từ 1.000 lít - 2.000 lít	cái	1	518.000				100		518.000	
32	Ống nhựa PVC, đường kính 90	m	30	87.800				100		2.634.000	Theo bảng giá VLXD tháng 5/2026
33	Ống nhựa PVC, đường kính 21	m	15	9.000				100		135.000	Theo bảng giá VLXD tháng 5/2026
34	Ống nhựa PVC, đường kính 34	m	15	20.100				100		301.500	Theo bảng giá VLXD tháng 5/2026
III	Các chính sách HT									858.046.750	
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	794,635	700.000			1	150		834.366.750	đã trừ diện tích 202,315m2 của Lý Văn Hội; Lê Ngọc Tuấn diện tích 264,85m2 diện tích xây dựng trên đất nông nghiệp thửa 463
2	Bồi thường chi phí di chuyển: Di chuyển trong địa bàn cấp xã	đồng/hộ	1	10.000.000				100		10.000.000	
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 12 tháng	m2	2	6.840.000				100		13.680.000	thu hồi trên 30%, phải di chuyển chỗ ở
CỘNG										5.751.000.284	
THƯỜNG DI DỜI										20.000.000	
TỔNG CỘNG										5.771.000.284	

Viết bằng chữ: Năm tỷ, bảy trăm bảy mươi một triệu, hai trăm tám mươi bốn đồng.

Trên đây là phương án chi tiết về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cho Lý Văn Hội - Nguyễn Như Ánh Ngọc (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. *ML*

Nơi nhận:

- UBND Xã Bình An;
- BGĐ TTPTQĐ CNLT;
- Tổ Bồi thường (đ/c Nhật, đ/c Tạo); *SV*
- Nhóm nghiệp vụ (đ/c Nam);
- Lưu VT (đ/c Tòng)

KT. GIÁM ĐỐC *Th*

PHÓ GIÁM ĐỐC



Mai Ngọc Thắng