

TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT
THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI
CHI NHÁNH LONG THÀNH
Số: 709 /PA-TTPTQĐ.CNLT-TBT

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Long Thành, ngày 18 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 3)

1. Thông tin người sử dụng đất:

Họ và tên: : Mạch Kim Nga (Đứng giấy) - Phan Xuân Bình (sử dụng)

Mã số định danh/số căn cước: 040074000516; Ngày cấp: 10/04/2021.

Địa chỉ thường trú: Căn hộ B0404 nhà N3 chung cư số 25 Lạc Trung, phường Vĩnh Tuy, Thành Phố Hà Nội.

Số điện thoại: 0393682786; 0909012567

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: 2.229,2 m² (Trong đó, thu hồi trong ranh dự án: 2.229,2m², người dân đề nghị thu hồi: 0 m²).

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

2.1. Về nguồn gốc đất:

Theo giấy xác nhận nguồn gốc đất của UBND xã Bình An số 77/2026/VĐ4 ngày 29/5/2026;

Thửa đất số 30 tờ bản đồ số 16 (nay là tờ bản đồ số 46) diện tích 2229,2 m², mục đích sử dụng đất CLN được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 538092 ngày 21/6/2017 cho bà Mạch Kim Nga. Đến ngày 02/6/2022 bà Mạch Kim Nga chuyển nhượng cho ông Phan Xuân Bình theo Hợp đồng số 13985, quyền số 06/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng Trần Đình Khương công chứng ngày 02/6/2022. Đến ngày 10/4/2026, UBND xã Bình An ban hành Quyết định số 371/QĐ-XPVPHC về việc xử phạt vi phạm hành chính đối với ông Phan Xuân Bình không đăng ký biến động đất đai đối với thửa đất số 30 tờ bản đồ số 46. Ông Phan Xuân Bình đã nộp tiền phạt theo biên lai số 176928 ngày 16/4/2026. Theo 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 24/4/2026 thì diện tích nằm trong ranh dự án là 2229,2m², diện tích còn lại là 0.0 m². Hiện ông Phan Xuân Bình sử dụng ổn định, không có tranh chấp.

2.2. Vị trí thửa đất:

Theo Văn bản xác nhận số 103/VPĐK.LT-TTTLT 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 77/2026/VĐ4 ngày 29/5/2026. Trên phần diện tích thu hồi có cây trồng; không có nhà ở và vật kiến trúc.

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 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									2.262.638.000	
1	Thửa đất số 30, tờ bản đồ số 46									2.262.638.000	
-	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	2.229,2	700.000	1,45				100	2.262.638.000	
II	Cây trồng									39.008.178	
1	Keo lai, Keo tai tượng, Keo lá tràm, Keo lười liềm, Bạch đàn camal, Bạch đàn lai, Bạch đàn uro đường kính > 5 - 10 cm	(đồng/cây)	66	22.043					100	1.454.838	
2	Keo lai, Keo tai tượng, Keo lá tràm, Keo lười liềm, Bạch đàn camal, Bạch đàn lai, Bạch đàn uro đường kính > 10 – 15 cm	(đồng/cây)	110	100.410					100	11.045.100	
3	Keo lai, Keo tai tượng, Keo lá tràm, Keo lười liềm, Bạch đàn camal, Bạch đàn lai, Bạch đàn uro đường kính > 10 – 15 cm	(đồng/cây)	264	100.410					100	26.508.240	
III	Các chính sách HT									6.840.000	
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 12 tháng	Nhân khẩu	1	6.840.000					100	6.840.000	
CỘNG										2.308.486.178	

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Hệ số			Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					PL1	PL2	PL3	BT	HT		
THƯỜNG DI DỜI										20.000.000	
TỔNG CỘNG										2.328.486.178	

Viết bằng chữ: Hai tỷ, ba trăm hai mươi tám triệu, bốn trăm tám mươi sáu ngàn, một trăm bảy mươi tám đồng.

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 458/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 Mạch Kim Nga (Đứng giấy) - Phan Xuân Bình (sử dụng) 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 Nhật)

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC



Mai Ngọc Thắng

