

TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT
THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI
CHI NHÁNH LONG THÀNH
Số: 886 /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: Ngô Thanh Xuyên (bổ sung)

Mã số định danh/số căn cước: 075084000274; Ngày cấp: 10/04/2024.

Địa chỉ thường trú: khu phố 37, phường Chánh Hưng, thành phố Hồ Chí Minh.

Số điện thoại: 0909251393

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: 3.469,4 m² (Trong đó, thu hồi trong ranh dự án: 3.469,4m², người dân đề nghị thu hồi: 0 m²).

Loại đất thu hồi: Đất ở tại nông thôn (ONT), 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 64/2026/VĐ4 ngày 07/5/2026. Ngày 26/8/2019, 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 CS 793620 cho ông Ngô Thanh Xuyên, thửa đất số 2, tờ bản đồ số 12 (nay là tờ bản đồ số 42) diện tích 3.592,6 m², Mục đích sử dụng: Đất ở nông thôn ONT (300,0m²) + CLN (3.292,6 m²)

Theo Trích lục bản đồ địa chính do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường Đồng Nai chi nhánh Khu vực Nhơn Trạch lập ngày 14/3/2026 có diện tích là 3.592,6 m². Trong đó: Diện tích nằm trong ranh dự án là 3.469,4 m²; diện tích còn lại là 123,2 m².

Hiện ông Ngô Thanh Xuyên sử dụng ổn định, không có tranh chấp.

Theo giấy xác nhận nguồn gốc đất của UBND xã Bình An số 64/2026/VĐ4 ngày 07/5/2026; số 84/2026/VĐ4 ngày 08/6/2026. Thửa đất số 4, 16, 95, 112, 113, 114: trên phần diện tích đất thu hồi có cây trồng, không có nhà ở, công trình xây dựng hoặc vật kiến trúc.

Thửa đất số 2: 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 ngày 04/05/2026: Căn nhà và các vật kiến trúc được xây dựng, tạo lập vào năm 2000; không 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

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									5.358.941.000	
1	Thửa đất số 2, tờ bản đồ số 42									5.358.941.000	
-	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 Quê	m²	3.169,4	700.000	1,45			100		3.216.941.000	
-	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 Quê	m²	300	6.000.000	1,19			100		2.142.000.000	
II	Nhà, vật kiến trúc									657.731.156	
1	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/m² sàn	125,4	4.363.000				100		547.120.200	
2	Đồng hồ điện chính	đồng/cái	1	1.500.000				100		1.500.000	
3	Mái che, mái hiên	m²	17,6	720.000				100		12.672.000	mái hiên
4	Nền ciment đá dăm dày 10 cm	m²	116,74	163.000				100		19.028.620	
5	Chuồng heo, chuồng bò, gà, vịt: Xây cao 1m, bán kiên cố, lợp ngói hoặc tole fibro ciment	m²	8,82	598.000				100		5.274.360	chuồng gà
6	Di dời bồn nước Bồn inox Từ 1.000 lít - 2.000 lít	cái	1	518.000				100		518.000	
7	Giếng khoan công nghiệp (có giàn khoan) - Ống nhựa, ống sắt từ Ø114 mm trở lên	mét	35	864.000				100		30.240.000	

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Hệ số			Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					PL1	PL2	PL3	BT	HT		
8	Hồ chứa (hồ phân, hầm cầu...) xây gạch, lát đáy	m ³	2,826	576.000				100		1.627.776	
9	Ống cống bê tông: Φ1,2m	mét	1,2	518.000				100		621.600	
10	Giếng thả ống ciment (kể cả lấp đất)- Ống 1 m Φ0.8 m	cái	10	355.000				100		3.550.000	
11	Khung đỡ bồn nước cao trên 3 mét	cái	1	2.160.000				100		2.160.000	
12	Di dời cống sắt (rộng 2-5 mét, cao trên 2 mét)	cánh	2	173.000				100		346.000	2 cánh
13	Miếu thờ dọc đường, bàn thiên	đồng/cái	1	950.000				100		950.000	
14	Bể nước xây gạch, tô ciment, không có tấm đan nắp đáy, xây nổi	m ³	1,2	553.000				100		663.600	
15	Hàng rào lưới B40	m ²	240	101.000				100		24.240.000	
16	Trụ bê tông cắm ranh hàng rào cao 1,2 đến 2,2 m	trụ	120	58.000				100		6.960.000	
17	Di dời bồn nước Bồn inox Dưới 1.000 lít	cái	1	259.000				100		259.000	
CỘNG										6.016.672.156	
THƯỜNG DI DỜI										0	
TỔNG CỘNG										6.016.672.156	

Viết bằng chữ: Sáu tỷ, không trăm mười sáu triệu, sáu trăm bảy mươi hai ngàn, một trăm năm mươi sáu đồng.

Trên đây là phương án chi tiết về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cho Ngô Thanh Xuyên (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