

TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT
THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI
CHI NHÁNH LONG THÀNH
Số: 710 /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: : Ngô Thanh Xuyên

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: 4.326,8 m² (Trong đó, thu hồi trong ranh dự án: 4.326,8m², người dân đề nghị thu hồi: 0 m²).

Loại đất thu hồi: Đất trồng lúa (LUC).

2.1. Về nguồn gốc đất:

Theo Văn bản xác nhận số 64/2026/VĐ4 ngày 07/5/2026 của UBND xã Bình An:

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 793623 cho ông Ngô Thanh Xuyên, thửa đất số 16, tờ bản đồ số 12 (nay là tờ bản đồ số 42), diện tích 1.693,4 m², Mục đích sử dụng LUC.

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 1.693,4 m². Trong đó: Diện tích nằm trong ranh dự án là 1.534,2 m²; diện tích còn lại là 159,2 m².

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 793625 cho ông Ngô Thanh Xuyên, thửa đất số 4, tờ bản đồ số 12 (nay là tờ bản đồ số 42), diện tích 689,7m², Mục đích sử dụng LUC.

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 689,7 m². Trong đó: Diện tích nằm trong ranh dự án là 689,7 m²; diện tích còn lại là 0,0 m².

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 793619 cho ông Ngô Thanh Xuyên, thửa đất số 113, tờ bản đồ số 12 (nay là tờ bản đồ số 42), diện tích 638,4 m², Mục đích sử dụng LUC.

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 638,4 m². Trong đó: Diện tích nằm trong ranh dự án là 386,3 m²; diện tích còn lại là 252,1 m².



Ngày 09/9/2019, 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 925416 cho ông Ngô Thanh Xuyên, thửa đất số 112, tờ bản đồ số 12 (nay là tờ bản đồ số 42), diện tích 751,2 m², Mục đích sử dụng LUC.

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 751,2 m². Trong đó: Diện tích nằm trong ranh dự án là 751,2 m²; diện tích còn lại là 0,0 m².

Ngày 26/8/2018, 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 793617 cho ông Ngô Thanh Xuyên, thửa đất số 95, tờ bản đồ số 12 (nay là tờ bản đồ số 42), diện tích 3.000,9 m², Mục đích sử dụng LUC.

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 3.000,9 m². Trong đó: Diện tích nằm trong ranh dự án là 562,7 m²; diện tích còn lại là 2.438,2 m².

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 793618 cho ông Ngô Thanh Xuyên, thửa đất số 114, tờ bản đồ số 12 (nay là tờ bản đồ số 42), diện tích 1.631,8 m², Mục đích sử dụng LUC.

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 1.631,8 m². Trong đó: Diện tích nằm trong ranh dự án là 402,7 m²; diện tích còn lại là 1.229,1 m².

2.2. Vị trí thửa đất:

Theo Văn bản xác nhận số 101/VPĐK.LT-TTLT ngày 24/4/2026 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:

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 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									4.391.702.000	
1	Thửa đất số 16, tờ bản đồ số 42									1.557.213.000	
-	Đất trồng lúa; 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	m ²	1.534,2	700.000	1,45			100		1.557.213.000	
2	Thửa đất số 4, tờ bản đồ số 42									700.045.500	
-	Đất trồng lúa; 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	m ²	689,7	700.000	1,45			100		700.045.500	
3	Thửa đất số 113, tờ bản đồ số 42									392.094.500	
-	Đất trồng lúa; 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	m ²	386,3	700.000	1,45			100		392.094.500	
4	Thửa đất số 112, tờ bản đồ số 42									762.468.000	
-	Đất trồng lúa; 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	m ²	751,2	700.000	1,45			100		762.468.000	
5	Thửa đất số 95, tờ bản đồ số 42									571.140.500	
-	Đất trồng lúa; 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	m ²	562,7	700.000	1,45			100		571.140.500	
6	Thửa đất số 114, tờ bản đồ số 42									408.740.500	
-	Đất trồng lúa; 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	m ²	402,7	700.000	1,45			100		408.740.500	
II	Các chính sách HT									3.420.000	
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 6 tháng	Nhân khẩu	1	3.420.000				100		3.420.000	thu hồi trên 30%, không phải di chuyển
CỘNG										4.395.122.000	
THƯỜNG DI DỜI										20.000.000	
TỔNG CỘNG										4.415.122.000	

Viết bằng chữ: Bốn tỷ, bốn trăm mười năm triệu, một trăm hai mươi hai ngàn 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 459/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 Ngô Thanh Xuyên 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 Khanh);
- Lưu VT (đ/c Tòng)

KT. GIÁM ĐỐC

PHÓ GIÁM ĐỐC



Mai Ngọc Thắng