

TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT
THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI
CHI NHÁNH LONG THÀNH
Số: **736** /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: : Nguyễn Đăng Quang (bổ sung)

Mã số định danh/số căn cước: 075091016605; Ngày cấp: 22/09/2023.

Địa chỉ thường trú: khu phố Kim Sơn, phường Long Thành, TP. Đồng Nai.

Số điện thoại: 0783337666- 0776743573

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: 749,4 m² (Trong đó, thu hồi trong ranh dự án: 749,4m², người dân đề nghị thu hồi: 0 m²).

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

2.1. Về nguồn gốc đất:

Theo giấy xác nhận nguồn gốc đất của UBND xã Bình An số 28/2026/VĐ4 ngày 28/4/2026;

Ngày 21/6/2017, Sở Tài nguyên và Môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 409348 cho ông Nguyễn Viết Thanh. Đến ngày 05/11/2018, ông Nguyễn Viết Thanh chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Minh Hiền, được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Long Thành xác nhận tại trang 3 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến ngày 02/12/2022, bà Nguyễn Thị Minh Hiền chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đăng Quang, được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Long Thành xác nhận tại trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thửa đất số 21 tờ bản đồ số 21 (Nay là tờ bản đồ số 51), diện tích 500,0 m², mục đích sử dụng đất LUK. Toàn bộ diện tích nằm trong ranh dự án. (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 14/3/2026).

Ngày 21/6/2017, Sở Tài nguyên và Môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 409350 cho ông Nguyễn Viết Thanh. Đến ngày 05/11/2018 ông Nguyễn Viết Thanh chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Minh Hiền, được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Long Thành xác nhận tại trang 3 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến ngày 02/12/2022, bà Nguyễn Thị Minh Hiền chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đăng Quang, được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Long Thành xác nhận tại trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thửa đất số 22 tờ bản đồ số 21 (Nay là tờ bản đồ số 51), diện tích 728,5 m², mục đích sử dụng đất LUK. Trong đó, diện tích nằm trong ranh dự án là 249,4 m², diện tích còn lại là 479,1 m² (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 14/3/2026).

Hiện ông Nguyễn Đăng Quang sử dụng ổn định, không có tranh chấp.



2.2. Vị trí thửa đất:

Theo Văn bản xác nhận số 104VPĐK.LT-TTLT 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 28/2026/VĐ4 ngày 28/4/2026. Không có nhà ở. Công trình xây dựng, vật kiến trúc (tường xây gạch, móng xây gạch, hàng rào lưới B40) tạo lập năm 2022 và tài sản khác gắn liền với đất (giếng khoan) tạo lập năm 2025, không tranh chấp.

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 $K = 1,45$. Thực hiện theo Thông báo kết luận số 183/TB-UBND ngày 28/4/2026 của UBND tỉnh Đồng Nai, Trung tâm Phát triển Quỹ đất chi nhánh Long Thành thực hiện áp giá với hệ số điều chỉnh giá đất tạm tính $K=1,0$ nhân với giá đất được quy định cụ thể tại Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10 tháng 12 năm 2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Nai. Nay căn cứ theo Quyết định số 03/2026/QĐ - UBND, Trung tâm áp hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường bổ sung là 0,45.

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									67.783.230	
1	Thửa đất số 21, tờ bản đồ số 51									45.225.000	
-	Đất trồng lúa; Vị trí 2, (vị trí còn lại); Đường Bàu Lùng đoạn từ Tỉnh lộ 769 đến hết ranh thửa đất số 4 tờ BĐDC số 53	m ²	500	670.000	0,45			30		45.225.000	
2	Thửa đất số 22, tờ bản đồ số 51									22.558.230	
-	Đất trồng lúa; Vị trí 2, (vị trí còn lại); Đường Bàu Lùng đoạn từ Tỉnh lộ 769 đến hết ranh thửa đất số 4 tờ BĐDC số 53	m ²	249,4	670.000	0,45			30		22.558.230	
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	Nhân khẩu	1	3.420.000					100	3.420.000	thu hồi trên 30%, không

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Hệ số			Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					PL1	PL2	PL3	BT	HT		
	= 19.000 đồng/kg x 30 kg gạo/tháng x 6 tháng										phải di chuyển
CỘNG										71.203.230	
THƯỜNG DI DỜI										4.000.000	
TỔNG CỘNG										75.203.230	

Viết bằng chữ: Bảy mươi lăm triệu, hai trăm lẻ ba ngàn, hai trăm ba mươi 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 482/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 Nguyễn Đăng Quang (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 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

