

TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT
THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI
CHI NHÁNH LONG THÀNH
Số: 887/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: Nguyễn Thị Minh Hiền (bổ sung)

Mã số định danh/số căn cước: 079171004688; Ngày cấp: 24/03/2025.

Địa chỉ thường trú: tổ 20, ấp An Bình, xã Bình An, thành phố Đồng Nai.

Số điện thoại: 0899478783

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: 915,4 m² (Trong đó, thu hồi trong ranh dự án: 915,4m², 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 68/2026/VĐ4 ngày 07/5/2026. Thửa đất số 19 tờ bản đồ số 21 (nay là tờ bản đồ số 51), diện tích 964,8 m², mục đích sử dụng đất ONT (80m²) + CLN (884,8m²) được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 409349 ngày 21/06/2017 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.

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 964,8 m². Trong đó: diện tích nằm trong ranh dự án là 915,4 m², diện tích còn lại là 49,4 m².

Hiện bà Nguyễn Thị Minh Hiền sử dụng ổn định, không có tranh chấp.

Theo giấy xác nhận nguồn gốc đất của UBND xã Bình An số 68/2026/VĐ4 ngày 07/5/2026; số 82/2026/VĐ4 ngày 08/6/2026. Thửa đất số 20: trên phần diện tích đất thu hồi có cây trồng, có chuồng heo, công trình xây dựng, vật kiến trúc. Theo biên bản 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: Chuồng heo, công trình xây dựng và vật kiến trúc được xây dựng, tạo lập vào năm 2010; không tranh chấp.

Thửa đất số 19: trên phần diện tích đất thu hồi có cây trồng, có nhà ở, công trình xây dựng, vật kiến trúc; Căn nhà, công trình xây dựng và vật kiến trúc được xây dựng, tạo lập vào năm 2019 (theo cơ sở quản lý dữ liệu về xây dựng của Ủy ban nhân dân xã); 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

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									754.538.500	
1	Thửa đất số 19, tờ bản đồ số 51									754.538.500	
-	Đất trồng cây lâu năm; Vị trí 1, phạm vi 1; Các tuyến đường giao thông đầu nối trực tiếp ra Đường Bàu Lùng đoạn từ Tỉnh lộ 769 đến Hết ranh thửa đất số 4 tờ BĐĐC số 53 có hiện trạng là đường nhựa, bê tông xi măng; Có bề rộng từ ≥ 5m, cách đường giao thông ≤ 1000m; Có bề rộng ≥ 3m đến <5m, cách đường giao thông ≤ 500m	m²	835,4	450.000	1,45			100		545.098.500	
-	Đất ở tại nông thôn; Vị trí 1, phạm vi 1; Các tuyến đường giao thông đầu nối trực tiếp ra Đường Bàu Lùng đoạn từ Tỉnh lộ 769 đến Hết ranh thửa đất số 4 tờ BĐĐC số 53 có hiện trạng là đường nhựa, bê tông xi măng; Có bề rộng từ ≥ 5m, cách đường giao thông ≤ 1000m; Có bề rộng ≥ 3m đến <5m, cách đường giao thông ≤ 500m	m²	80	2.200.000	1,19			100		209.440.000	
II	Nhà, vật kiến trúc									653.414.472	
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: Chiều	Đồng/m² sàn	53,65	4.363.000					80	187.259.960	Nhà chính phân tạo lập trên đất nông nghiệp thửa 19

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Hệ số			Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					PL1	PL2	PL3	BT	HT		
	sáng trực tiếp, dây điện ngầm + nổi - Nước: Hệ thống cấp, thoát nước hoàn chỉnh nhà riêng biệt										
2	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: Chiều sáng trực tiếp, dây điện ngầm + nổi - Nước: Hệ thống cấp, thoát nước hoàn chỉnh nhà riêng biệt	Đồng/m ² sàn	80	4.363.000				100		349.040.000	thửa 19
3	Đồng hồ điện chính	đồng/cái	1	1.500.000					100	1.500.000	thửa 19
4	Hàng rào lưới B40	m ²	30	101.000					80	2.424.000	thửa 19
5	Trụ cổng, bờ kè và các loại tài sản khác có kết cấu: Bể gạch xây tô, xây đá	m ³	1,75	1.798.000					80	2.517.200	thửa 19
6	Di dời cổng sắt (rộng 2-5 mét, cao trên 2 mét)	cánh	2	173.000					100	346.000	thửa 19
7	Tường rào xây gạch hoặc xây gạch có khung lưới B40 (có tô, trát)	đồng/m2	5,35	382.000					80	1.634.960	thửa 19
8	Hồ chứa (hồ phân, hầm cầu...) xây gạch, lát đáy	m ³	6	259.000					80	1.243.200	thửa 19
9	Bể nước xây gạch, tô ciment, xây nổi	m ³	5,355	553.000					80	2.369.052	thửa 19
10	Chuồng heo, chuồng bò, gà, vịt: Xây gạch cao 1m, nền bê tông kiên cố, lợp ngói hoặc tole fibro ciment	m ²	144,96	961.000					0	0	Báo cáo xin ý kiến
11	Di dời bồn nước Bồn nhựa Từ 1.000 lít - 2.000 lít	cái	1	346.000					100	346.000	thửa 19
12	Di dời bồn nước Bồn inox Từ 1.000 lít - 2.000 lít	cái	1	518.000					100	518.000	thửa 19
13	Mái che, mái hiên	m ²	52,65	720.000					80	30.326.400	mái hiên thửa 19
14	Giếng khoan công nghiệp (có giàn khoan) - Ống nhựa, ống sắt từ Φ114 mm trở lên	mét	52	864.000					80	35.942.400	2 giếng thửa 19
15	Giếng khoan công nghiệp (có giàn khoan) - Ống nhựa, ống sắt từ Φ114 mm trở lên	mét	26	864.000				100		22.464.000	01 giếng thửa 20
16	Trụ điện bằng ống sắt tráng kẽm D90	trụ	3	864.000					100	2.592.000	thửa 19
17	Ống nhựa PVC, đường kính 27	m	460	13.900					100	6.394.000	Theo bảng giá VLXD tháng 5/2026

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Hệ số			Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					PL1	PL2	PL3	BT	HT		
18	Ống nhựa PVC, đường kính 60	m	73	43.300					100	3.160.900	Theo bảng giá VLXD tháng 5/2026
19	Ống nhựa PVC, đường kính 90	m	38	87.800					100	3.336.400	Theo bảng giá VLXD tháng 5/2026
III	Các chính sách HT									23.680.000	
1	Bồi thường chi phí di chuyển: Di chuyển trong địa bàn cấp xã	đồng/hộ	1	10.000.000				100		10.000.000	
2	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 24 tháng	Nhân khẩu	1	13.680.000					100	13.680.000	thu hồi trên 70%, phải di chuyển chỗ ở
CỘNG										1.431.632.972	
THUỐNG DI DỜI										0	
TỔNG CỘNG										1.431.632.972	

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

Trên đây là phương án chi tiết về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cho Nguyễn Thị Minh Hiền (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