

TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT
THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI
CHI NHÁNH LONG THÀNH
Số: 712 /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: : Trần Trọng Nghĩa và Trần Thị Thúy

Mã số định danh/số căn cước: 045073008896;075173003949; Ngày cấp: 18/09/2024.

Địa chỉ thường trú: tổ 1, ấp An Viễn, xã Bình An, thành phố Đồng Nai.

Số điện thoại: 0909226456

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: 4.494,2 m² (Trong đó, thu hồi trong ranh dự án: 4.494,2m², người dân đề nghị thu hồi: 0 m²).

Loại đất thu hồi: Đất ở tại nông thôn (ONT), Đất trồng cây lâu năm (CLN), Đất trồng lúa (LUK).

2.1. Về nguồn gốc đất:

Theo giấy xác nhận nguồn gốc đất của UBND xã Bình An số 72/2026/VĐ4 ngày 07/5/2026 và số 87/2026/VĐ4 ngày 08/6/2026;

Thửa đất số 30 tờ bản đồ số 21 (nay là tờ bản đồ số 51), diện tích 1.190,0 m², mục đích sử dụng đất LUK, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 791788 ngày 25/02/2021 cho ông Trần Trọng Nghĩa và bà Trần Thị Thúy. 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 diện tích là 1.190,0 m². Trong đó: diện tích nằm trong ranh dự án là 196,8 m², diện tích còn lại là 993,2 m². Hiện ông Trần Trọng Nghĩa và bà Trần Thị Thúy sử dụng ổn định, không có tranh chấp

Thửa đất số 32 tờ bản đồ số 21 (nay là tờ bản đồ số 51), diện tích 687,9 m², mục đích sử dụng đất LUK được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 791787 ngày 25/02/2021 cho ông Trần Trọng Nghĩa và bà Trần Thị Thúy. 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 diện tích là 687,9 m². Trong đó: diện tích nằm trong ranh dự án là 687,9 m², diện tích còn lại là 0,0 m². Hiện ông Trần Trọng Nghĩa và bà Trần Thị Thúy sử dụng ổn định, không có tranh chấp

Thửa đất số 33 tờ bản đồ số 21 (nay là tờ bản đồ số 51), diện tích 682 m², mục đích sử dụng đất LUK được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 791786 ngày 25/02/2021 cho ông Trần Trọng Nghĩa và bà Trần Thị Thúy. 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 diện tích là 682 m². Trong đó: diện tích nằm trong ranh dự án là 682 m², diện tích còn lại là 0,0 m². Hiện ông Trần Trọng Nghĩa và bà Trần Thị Thúy sử dụng ổn định, không có tranh chấp

Thửa đất số 34 tờ bản đồ số 21 (nay là tờ bản đồ số 51), diện tích 278,2 m², mục đích sử dụng đất LUK, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 791795 ngày 25/02/2021 cho ông Trần Trọng Nghĩa và bà Trần Thị Thúy. 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 diện tích là 278,2 m². Trong đó: diện tích nằm trong ranh dự án là 168,3 m², diện tích còn lại là 109,9 m². Hiện ông Trần Trọng Nghĩa và bà Trần Thị Thúy sử dụng ổn định, không có tranh chấp

Thửa đất số 40 tờ bản đồ số 21 (nay là tờ bản đồ số 51), diện tích 1.008,1 m², mục đích sử dụng đất LUK, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 791791 ngày 25/02/2021 cho ông Trần Trọng Nghĩa và bà Trần Thị Thúy. 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 là 1.008,1 m². Trong đó: diện tích nằm trong ranh dự án là 585,3 m², diện tích còn lại là 422,8 m². Hiện ông Trần Trọng Nghĩa và bà Trần Thị Thúy sử dụng ổn định, không có tranh chấp

Thửa đất số 41 tờ bản đồ số 21 (nay là tờ bản đồ số 51), diện tích 2.163,6 m², trong đó: 452,5 m² không được cấp, mục đích sử dụng đất LUK, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 791798 ngày 25/02/2021 cho ông Trần Trọng Nghĩa và bà Trần Thị Thúy. 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 diện tích là 2.163,6 m². Trong đó: diện tích nằm trong ranh dự án là 783,1 m², diện tích còn lại là 1.380,5 m². Hiện ông Trần Trọng Nghĩa và bà Trần Thị Thúy sử dụng ổn định, không có tranh chấp

Thửa đất số 42 tờ bản đồ số 21 (nay là tờ bản đồ số 51), diện tích 1.961,0 m², mục đích sử dụng đất ONT (120,0 m²) + CLN được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 791790 ngày 25/02/2021 cho ông Trần Trọng Nghĩa và bà Trần Thị Thúy. 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 diện tích là 1.961,0 m². Trong đó: diện tích nằm trong ranh dự án là 1390,8 m², diện tích còn lại là 570,2 m². Hiện ông Trần Trọng Nghĩa và bà Trần Thị Thúy sử dụng ổn định, không có tranh chấp

2.2. Vị trí thửa đất:

Theo Văn bản xác nhận số 104/VPĐK.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 72/2026/VĐ4 ngày 07/5/2026 và số 87/2026/VĐ4 ngày 08/6/2026. Thửa đất số 30, 32, 33, 34, 40: trên phần diện tích đất thu hồi có cây trồng, không có nhà ở, công trình xây dựng hoặc vật

kiến trúc; ao cá hình thành năm năm 2009. Thửa đất số 41, 42: trên phần diện tích đất thu hồi có cây trồng, có nhà ở, công trình xây dựng, vật kiến trúc. Căn nhà và các vật kiến trúc trên thửa 42 được xây dựng, tạo lập vào năm 2015; chuồng bò xây dựng giữa thửa đất số 41, 42 xây dựng, tạo lập năm 2025; không tranh chấp. Về nguồn gốc nhà ở, công trình xây dựng và vật kiến trúc: Đến thời điểm xác nhận nguồn gốc đất, không bị lập biên bản vi phạm hành chính đối với việc xây dựng các tài sản nêu trên.

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 18/2026/QĐ-UBND ngày 04/3/2026 của UBND tỉnh Đồng Nai

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									3.019.490.250	
1	Thửa đất số 30, tờ bản đồ số 51									105.678.900	
-	Đất trồng lúa; 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 BĐDC 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	m ²	22,6	450.000	1,45			100		14.746.500	
-	Đất trồng lúa; Vị trí 1, phạm vi 1; Các tuyến đường giao	m ²	174,2	450.000	1,45			80		90.932.400	chia vạch phạm vi mét thứ 100

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Hệ số			Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					PL1	PL2	PL3	BT	HT		
	thông đầu nối trực tiếp ra Đường Bà Lùng đoạn từ Tỉnh lộ 769 đến Hết ranh thửa đất số 4 tờ BĐDC số 53 có hiện trạng là đường nhựa, bê tông xi măng: Có bề rộng từ $\geq 5\text{m}$, cách đường giao thông $\leq 1000\text{m}$; Có bề rộng $\geq 3\text{m}$ đến $< 5\text{m}$, cách đường giao thông $\leq 500\text{m}$										đến mét thứ 200
2	Thửa đất số 32, tờ bản đồ số 51									426.500.100	
-	Đất trồng lúa; Vị trí 1, phạm vi 1; Các tuyến đường giao thông đầu nối trực tiếp ra Đường Bà Lùng đoạn từ Tỉnh lộ 769 đến Hết ranh thửa đất số 4 tờ BĐDC số 53 có hiện trạng là đường nhựa, bê tông xi măng: Có bề rộng từ $\geq 5\text{m}$, cách đường giao thông $\leq 1000\text{m}$; Có bề rộng $\geq 3\text{m}$ đến $< 5\text{m}$, cách đường giao thông $\leq 500\text{m}$	m ²	516,6	450.000	1,45			100		337.081.500	
-	Đất trồng lúa; Vị trí 1, phạm vi 1; Các tuyến đường giao thông đầu nối trực tiếp ra Đường Bà Lùng đoạn từ Tỉnh lộ 769 đến Hết ranh thửa đất số 4 tờ BĐDC số 53 có hiện trạng là đường nhựa, bê tông xi măng: Có bề rộng từ $\geq 5\text{m}$, cách đường giao thông $\leq 1000\text{m}$; Có bề rộng $\geq 3\text{m}$ đến $< 5\text{m}$, cách đường giao thông $\leq 500\text{m}$	m ²	171,3	450.000	1,45			80		89.418.600	chia vạch phạm vi mét thứ 100 đến mét thứ 200
3	Thửa đất số 33, tờ bản đồ số 51									445.005.000	
-	Đất trồng lúa; Vị trí 1, phạm vi 1; Các tuyến đường giao thông đầu nối trực tiếp ra Đường Bà Lùng đoạn từ Tỉnh lộ 769 đến Hết ranh	m ²	682	450.000	1,45			100		445.005.000	

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Hệ số			Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					PL1	PL2	PL3	BT	HT		
	thửa đất số 4 tờ BĐDC số 53 có hiện trạng là đường nhựa, bê tông xi măng: Có bề rộng từ $\geq 5\text{m}$, cách đường giao thông $\leq 1000\text{m}$; Có bề rộng $\geq 3\text{m}$ đến $< 5\text{m}$, cách đường giao thông $\leq 500\text{m}$										
4	Thửa đất số 34, tờ bản đồ số 51									109.815.750	
-	Đất trồng lúa; Vị trí 1, phạm vi 1; Các tuyến đường giao thông đầu nối trực tiếp ra Đường Bà Lũng đoạn từ Tỉnh lộ 769 đến Hết ranh thửa đất số 4 tờ BĐDC số 53 có hiện trạng là đường nhựa, bê tông xi măng: Có bề rộng từ $\geq 5\text{m}$, cách đường giao thông $\leq 1000\text{m}$; Có bề rộng $\geq 3\text{m}$ đến $< 5\text{m}$, cách đường giao thông $\leq 500\text{m}$	m ²	168,3	450.000	1,45			100		109.815.750	
5	Thửa đất số 40, tờ bản đồ số 51									381.908.250	
-	Đất trồng lúa; Vị trí 1, phạm vi 1; Các tuyến đường giao thông đầu nối trực tiếp ra Đường Bà Lũng đoạn từ Tỉnh lộ 769 đến Hết ranh thửa đất số 4 tờ BĐDC số 53 có hiện trạng là đường nhựa, bê tông xi măng: Có bề rộng từ $\geq 5\text{m}$, cách đường giao thông $\leq 1000\text{m}$; Có bề rộng $\geq 3\text{m}$ đến $< 5\text{m}$, cách đường giao thông $\leq 500\text{m}$	m ²	585,3	450.000	1,45			100		381.908.250	
6	Thửa đất số 42, tờ bản đồ số 51									1.143.357.000	
-	Đất ở tại nông thôn; Vị trí 1, phạm vi 1; Các tuyến đường giao thông đầu nối trực tiếp ra Đường Bà Lũng đoạn từ Tỉnh lộ 769 đến Hết ranh thửa đất số 4 tờ BĐDC số 53 có hiện	m ²	120	2.200.000	1,19			100		314.160.000	

QUỶ
HÌNH
NG T
★

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Hệ số			Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					PL1	PL2	PL3	BT	HT		
	trạng là đường nhựa, bê tông xi măng: Có bề rộng từ $\geq 5\text{m}$, cách đường giao thông $\leq 1000\text{m}$; Có bề rộng $\geq 3\text{m}$ đến $< 5\text{m}$, cách đường giao thông $\leq 500\text{m}$										
-	Đất trồng cây lâu năm; Vị trí 1, phạm vi 1; Các tuyến đường giao thông đầu nối trực tiếp ra Đường Bầu Lùng đoạn từ Tỉnh lộ 769 đến Hết ranh thửa đất số 4 tờ BĐDC số 53 có hiện trạng là đường nhựa, bê tông xi măng: Có bề rộng từ $\geq 5\text{m}$, cách đường giao thông $\leq 1000\text{m}$; Có bề rộng $\geq 3\text{m}$ đến $< 5\text{m}$, cách đường giao thông $\leq 500\text{m}$	m ²	1.270,8	450.000	1,45			100		829.197.000	
7	Thửa đất số 41, tờ bản đồ số 51									407.225.250	
-	Đất trồng lúa; Vị trí 1, phạm vi 1; Các tuyến đường giao thông đầu nối trực tiếp ra Đường Bầu Lùng đoạn từ Tỉnh lộ 769 đến Hết ranh thửa đất số 4 tờ BĐDC số 53 có hiện trạng là đường đất: Có bề rộng từ $\geq 5\text{m}$, cách đường giao thông $\leq 1000\text{m}$; Có bề rộng $\geq 3\text{m}$ đến $< 5\text{m}$, cách đường giao thông $\leq 500\text{m}$	m ²	624,1	450.000	1,45			100		407.225.250	
-	Đất trồng lúa; Vị trí 1, phạm vi 1; Các tuyến đường giao thông đầu nối trực tiếp ra Đường Bầu Lùng đoạn từ Tỉnh lộ 769 đến Hết ranh thửa đất số 4 tờ BĐDC số 53 có hiện trạng là đường đất: Có bề rộng từ $\geq 5\text{m}$, cách đường giao thông $\leq 1000\text{m}$; Có bề rộng $\geq 3\text{m}$ đến	m ²	159	450.000	1,45			0		0	đất chưa được cấp giấy

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Hệ số			Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					PL1	PL2	PL3	BT	HT		
	<5m, cách đường giao thông ≤ 500m										
II	Nhà, vật kiến trúc									554.817.287	
1	Nhà bán kiên cố: Kết cấu: - Khung cột: Sắt, gạch - Tường: Gạch xây không tô, tôn, gỗ - Mái: Tôn, Tôn Fibro xi măng - Nền: Lát gạch bông, gạch tàu, lát vỉa xi măng	Đồng/m ² sàn	13,76	1.854.000					80	20.408.832	thừa 40
2	Đồng hồ điện chính	đồng/cái	1	1.500.000				100		1.500.000	
3	Di dời bồn nước Bồn inox Từ 1.000 lít - 2.000 lít	cái	1	518.000				100		518.000	thừa 42
4	Trụ cổng, bờ kè và các loại tài sản khác có kết cấu: Bề gạch xây tô, xây đá	m ³	0,8	1.798.000					80	1.150.720	2 trụ thừa 42
5	Di dời cổng sắt (rộng 2-5 mét, cao trên 2 mét)	cánh	2	173.000					100	346.000	thừa 42
6	Hàng rào lưới B40	m ²	180	101.000					100	18.180.000	thừa 42
7	Di dời hàng rào khung sắt	mét	29	26.000					100	754.000	thừa 42
8	Di dời cổng sắt (rộng 2-5 mét, cao trên 2 mét)	cánh	2	173.000					100	346.000	thừa 42
9	Nhà 01 tầng, Kết cấu loại 3: - Cột gạch chịu lực - Tường: sơn nước hoặc quét vôi - Mái: Tôn - Trần: Trần ván ép, thạch cao, tôn lạnh. - Nền: Lát gạch tàu - Cửa đi: Sắt kính - Điện: Chiếu sáng trực tiếp, dây điện ngầm + nổi - Nước: Hệ thống cấp, thoát nước hoàn chỉnh	Đồng/m ² sàn	41,615	3.489.000					100	145.194.735	thừa 42
10	Nhà 01 tầng, Kết cấu loại 3: - Cột gạch chịu lực - Tường: sơn nước hoặc quét vôi - Mái: Tôn - Trần: Trần ván ép, thạch cao, tôn lạnh. - Nền: Lát gạch tàu - Cửa đi: Sắt kính - Điện: Chiếu sáng trực tiếp, dây điện ngầm + nổi - Nước:	Đồng/m ² sàn	24	3.489.000					100	83.736.000	thừa 42

SÁT TH
 ANH
 ANH
 IVN Đ

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Hệ số			Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					PL1	PL2	PL3	BT	HT		
	Hệ thống cấp, thoát nước hoàn chỉnh										
11	Khung đỡ bồn nước cao trên 3 mét	cái	2	2.160.000				100		4.320.000	thừa 42
12	Mái hiên	m ²	54,385	720.000				100		39.157.200	thừa 42
13	Mái hiên	m ²	14,435	720.000					80	8.314.560	thừa 42
14	Nền ciment đá dăm dày 10 cm	m ²	13,4	163.000					80	1.747.360	thừa 42
15	Chuồng heo, chuồng bò, gà, vịt: Xây gạch cao 1m, nền bê tông kiên cố, lợp ngói hoặc tole fibro ciment	m ²	118	961.000					80	90.718.400	chuồng bò, thừa 42
16	Di dời bồn nước Bồn nhựa Từ 1.000 lít - 2.000 lít	cái	1	346.000				100		346.000	thừa 42
17	Hồ chứa (hồ phân, hầm cầu...) xây gạch, lát đáy	m ³	7,74	576.000					80	3.566.592	hồ chứa phân
18	Ống cống bê tông: Φ0,8m	mét	4	346.000					100	1.384.000	thừa 42
19	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 cái, thừa 42
20	Giếng khoan công nghiệp (có giàn khoan) - Ống nhựa, ống sắt từ Φ114 mm trở lên	mét	32	864.000					80	22.118.400	thừa 42
21	Nhà bán kiên cố: Kết cấu: - Khung cột: Sắt, gạch - Tường: Gạch xây không tô, tôn, gỗ - Mái: Tôn, Tôn Fibro xi măng - Nền: Lát gạch bông, gạch tàu, láng vữa xi măng	Đồng/m ² sàn	3,84	1.854.000					80	5.695.488	thừa 41, nhà vệ sinh
22	Chuồng heo, chuồng bò, gà, vịt: Xây cao 1m, bán kiên cố, lợp ngói hoặc tole fibro ciment	m ²	126,5	598.000					80	60.517.600	chuồng bò
23	Ống nhựa PVC, đường kính 27	m	30	13.900				100		417.000	Theo bảng giá VLXD tháng 4/2026, thừa 42
24	Ống nhựa PVC, đường kính 34	m	50	20.100				100		1.005.000	Theo bảng giá VLXD tháng

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Hệ số			Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					PL1	PL2	PL3	BT	HT		
											4/2026, thửa 42
25	Ống nhựa PVC, đường kính 60	m	50	43.300				100		2.165.000	Theo bảng giá VLXD tháng 4/2026, thửa 42
26	Ống nhựa PVC, đường kính 90	m	60	87.800				100		5.268.000	Theo bảng giá VLXD tháng 4/2026, thửa 42
III	Cây trồng									29.309.214	
1	Cây chuối	m2	180	28.000					80	4.032.000	thửa 33
2	Cây chuối	m2	100	28.000					80	2.240.000	thửa 32
3	Cây Bã đậu, Phượng, Phi lao, Hoa lải, Ô môi, Trứng cá, Đinh hương, Liễu	cây	15	79.000				100		1.185.000	trứng cá, thửa 42
4	Cây khế Năm thu hoạch 11 - 15	Cây	1	3.734.980				100		3.734.980	thửa 42
5	Cây chôm chôm Năm thu hoạch thứ 11-15	Cây	1	3.017.141				100		3.017.141	thửa 42
6	Cây ổi Năm thu hoạch thứ 1 - 3	Cây	5	257.086				100		1.285.430	thửa 42
7	Cây măng cầu na Năm thu hoạch thứ 4 - 6	Cây	3	890.756				100		2.672.268	thửa 42
8	Cây đu đủ Năm thu hoạch thứ 3	Cây	5	60.467				100		302.335	thửa 42
9	Nhóm V gồm 67 loài (danh sách tên loài theo Phụ lục VI kèm theo) đường kính >6 - 9cm	(đồng/cây)	1	225.790				100		225.790	Sung, thửa 42
10	Nhóm V gồm 67 loài (danh sách tên loài theo Phụ lục VI kèm theo) đường kính >3 - 6cm	(đồng/cây)	2	85.815				100		171.630	Sung, thửa 42
11	Cây rau gia vị các loại	Ha	0,003	145.000.000					0	0	thửa 41, vượt mật độ
12	Cỏ thức ăn chăn nuôi	Ha	0,03	68.000.000					0	0	thửa 41, vượt mật độ
13	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)	130	100.410					80	10.442.640	thửa 41

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Hệ số			Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					PL1	PL2	PL3	BT	HT		
14	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)	270	100.410					0	0	vượt mật độ
IV	Các chính sách HT									2.779.216.875	
1	Hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp và tìm kiếm việc làm: Đất nông nghiệp xã Bình An- Các tuyến đường giao thông đầu nối trực tiếp ra Đường Bà Lũng đoạn từ Tỉnh lộ 769 đến hết ranh thửa đất số 4 tờ BĐDC số 53 có hiện trạng là đường nhựa, bê tông xi măng; Có bề rộng ≥ 5m, cách đường giao thông ≤ 1.000m; Có bề rộng ≥ 3m đến <5m, cách đường giao thông ≤ 500m; Vị trí 1- phạm vi 1	m2	22,6	450.000			1		150	15.255.000	thửa 30
2	Hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp và tìm kiếm việc làm: Đất nông nghiệp xã Bình An- Các tuyến đường giao thông đầu nối trực tiếp ra Đường Bà Lũng đoạn từ Tỉnh lộ 769 đến hết ranh thửa đất số 4 tờ BĐDC số 53 có hiện trạng là đường nhựa, bê tông xi măng; Có bề rộng ≥ 5m, cách đường giao thông ≤ 1.000m; Có bề rộng ≥ 3m đến <5m, cách đường giao thông ≤ 500m; Vị trí 1- phạm vi 1	m2	174,2	450.000			0,8		150	94.068.000	thửa 30, chia vạch phạm vi mét thứ 100 đến mét thứ 200
3	Hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp và tìm kiếm việc làm: Đất nông nghiệp xã Bình An- Các tuyến đường giao thông đầu nối trực tiếp ra	m2	516,6	450.000			1		150	348.705.000	thửa 32

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Hệ số			Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					PL1	PL2	PL3	BT	HT		
	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 ≥ 5m, cách đường giao thông ≤ 1.000m; Có bề rộng ≥ 3m đến <5m, cách đường giao thông ≤ 500m; Vị trí 1- phạm vi 1										
4	Hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp và tìm kiếm việc làm: Đất nông nghiệp xã Bình An- 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 ≥ 5m, cách đường giao thông ≤ 1.000m; Có bề rộng ≥ 3m đến <5m, cách đường giao thông ≤ 500m; Vị trí 1- phạm vi 1	m2	171,3	450.000			0,8		150	92.502.000	thửa 32, chia vạch phạm vi mét thứ 100 đến mét thứ 200
5	Hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp và tìm kiếm việc làm: Đất nông nghiệp xã Bình An- 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 ≥ 5m, cách đường giao thông ≤ 1.000m; Có bề rộng ≥ 3m đến <5m, cách đường giao thông ≤ 500m; Vị trí 1- phạm vi 1	m2	682	450.000			1		150	460.350.000	thửa 33



STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Hệ số			Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					PL1	PL2	PL3	BT	HT		
6	Hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp và tìm kiếm việc làm: Đất nông nghiệp xã Bình An- 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 BĐDC số 53 có hiện trạng là đường nhựa, bê tông xi măng: Có bề rộng $\geq 5\text{m}$, cách đường giao thông $\leq 1.000\text{m}$; Có bề rộng $\geq 3\text{m}$ đến $<5\text{m}$, cách đường giao thông $\leq 500\text{m}$; Vị trí 1- phạm vi 1	m2	168,3	450.000			1		150	113.602.500	thửa 34
7	Hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp và tìm kiếm việc làm: Đất nông nghiệp xã Bình An- 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 BĐDC số 53 có hiện trạng là đường nhựa, bê tông xi măng: Có bề rộng $\geq 5\text{m}$, cách đường giao thông $\leq 1.000\text{m}$; Có bề rộng $\geq 3\text{m}$ đến $<5\text{m}$, cách đường giao thông $\leq 500\text{m}$; Vị trí 1- phạm vi 1	m2	585,3	450.000			1		150	395.077.500	thửa 40
8	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 3 tháng	Nhân khẩu	2	1.710.000					50	1.710.000	
9	Hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp và tìm kiếm việc làm: Đất nông nghiệp xã Bình An- Các tuyến đường giao thông đầu nối trực tiếp ra Đường Bàu Lùng đoạn từ Tỉnh lộ 769	m2	1.243,365	450.000			1		150	839.271.375	thửa 42, đã trừ 27,435m2 diện tích nhà xây dựng trên đất nông nghiệp

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Hệ số			Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					PL1	PL2	PL3	BT	HT		
	đến hết ranh thửa đất số 4 tờ BĐĐC số 53 có hiện trạng là đường nhựa, bê tông xi măng: Có bề rộng $\geq 5m$, cách đường giao thông $\leq 1.000m$; Có bề rộng $\geq 3m$ đến $<5m$, cách đường giao thông $\leq 500m$; Vị trí 1- phạm vi 1										
10	Hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp và tìm kiếm việc làm: Đất nông nghiệp xã Bình An- Các tuyến đường giao thông đầu nối trực tiếp ra Đường Bà Lũng 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 $\geq 5m$, cách đường giao thông $\leq 1.000m$; Có bề rộng $\geq 3m$ đến $<5m$, cách đường giao thông $\leq 500m$; Vị trí 1- phạm vi 1	m2	620,26	450.000			1		150	418.675.500	thửa 41, đã trừ diện tích nhà 3,84m2 xây dựng trên đất nông nghiệp
CỘNG										6.382.833.626	
THƯỜNG DI DỜI										20.000.000	
TỔNG CỘNG										6.402.833.626	

Viết bằng chữ: Sáu tỷ, bốn trăm lẻ hai triệu, tám trăm ba mươi ba ngàn, sáu trăm hai mươi sáu 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 506/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 Trần Trọng Nghĩa và Trần Thị Thúy 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 Huệ)

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC


Mai Ngọc Thắng