

TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT
THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI
CHI NHÁNH LONG THÀNH
Số: 756 /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: Ông: Võ Minh Đức và Nguyễn Kim Phụng (bổ sung)

Mã số định danh/số căn cước: 075066000576; Ngày cấp: 23/12/2025.

Địa chỉ thường trú: tổ 6, ấp Sa Cá, xã Bình An, TP. Đồng Nai.

Số điện thoại: 0797021828

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: 669,5 m² (Trong đó, thu hồi trong ranh dự án: 669,5m², người dân đề nghị thu hồi: 0 m²).

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

2.1. Về nguồn gốc đất:

Theo giấy xác nhận nguồn gốc đất của UBND xã Bình An số 49/2026/VĐ4 ngày 29/4/2026;

Ngày 23/9/2015, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 338740 cho ông Võ Minh Đức và bà Nguyễn Thị Kim Phụng, thửa đất số 392 tờ bản đồ số 12 (nay là tờ bản đồ số 42), diện tích 654,3 m², mục đích sử dụng đất LUC. Trong đó: Diện tích 471,9 m² thuộc một phần thửa đất số 341 tờ bản đồ số 7 đã được UBND huyện Long Thành (cũ) ban hành Quyết định số 5789/QĐ-UBND ngày 18/11/2013 về việc bồi thường, hỗ trợ cho hộ ông (bà) Võ Minh Đức do thu hồi đất để thực hiện dự án Xây dựng mới tuyến đường nối Hương lộ 10 tại xã Bình An, huyện Long Thành

. 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, thửa đất số 392, tờ bản đồ số 42, diện tích 75,4 m². Trong đó: diện tích nằm trong ranh dự án là 75,4 m², diện tích còn lại là 0,0 m². Như vậy 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 so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 338740 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp chênh lệch giảm 107,0 m². Hiện ông Võ Minh Đức và bà Nguyễn Thị Kim Phụng sử dụng ổn định, không có tranh chấp.

Ngày 26/11/2015, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 387928 cho ông Võ Minh Đức, thửa đất số 352 tờ bản đồ số 12, (nay là tờ bản đồ số 42) diện tích 762,8 m², mục đích sử dụng đất LUC. Trong đó: Diện tích 145,3 m² thuộc một phần thửa đất số 24 tờ bản đồ số 7 (bản đồ năm 1996) đã được UBND huyện Long Thành (cũ) ban hành Quyết định số 5789/QĐ-UBND ngày 18/11/2013 về việc bồi thường, hỗ trợ cho ông Võ Minh Đức do thu hồi đất để thực hiện dự án Xây dựng mới tuyến đường nối Hương lộ 10 tại xã Bình An, huyện Long Thành; Diện tích nằm trong ranh



dự án là 577,6 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). Như vậy 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 so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 387928 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp chênh lệch giảm 39,9 m². Hiện ông Võ Minh Đức sử dụng ổn định, không có tranh chấp.

Ngày 26/11/2015, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 387948 cho ông Võ Minh Đức, thửa đất số 353 tờ bản đồ số 12 (nay là tờ bản đồ số 42), diện tích 594,7 m², mục đích sử dụng đất LUC. Tương ứng là: Phần diện tích 543,4 m² thuộc một phần thửa đất số 268 tờ bản đồ số 7 đã được UBND huyện Long Thành (cũ) ban hành Quyết định số 5789/QĐ-UBND ngày 18/11/2013 về việc bồi thường, hỗ trợ cho ông Võ Minh Đức do thu hồi đất để thực hiện dự án Xây dựng mới tuyến đường nối Hương lộ 10 tại xã Bình An, huyện Long Thành. Thửa đất số 859, tờ bản đồ số 42, diện tích 5,0 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). Toàn bộ diện tích nằm trong ranh dự án

Thửa đất số thửa đất số 860, tờ bản đồ số 42, diện tích 11,5 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). Toàn bộ diện tích nằm trong ranh dự án. Như vậy 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 so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 387948 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp chênh lệch giảm 34,8 m²

2.2. Vị trí thửa đất:

Theo Văn bản xác nhận số 101/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 49/2026/VĐ4 ngày 29/4/2026. Thửa 392, 859, 860 là đất trống, không có nhà ở, công trình và vật kiến trúc; không tranh chấp. Thửa 352 hiện đang trồng lúa, không có nhà ở, công trình và vật kiến trúc; 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.

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									210.892.500	
1	Thửa đất số 392, tờ bản đồ số 42									23.751.000	
-	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	75,4	700.000	0,45				100	23.751.000	
2	Thửa đất số 352, tờ bản đồ số 42									181.944.000	
-	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	577,6	700.000	0,45				100	181.944.000	
3	Thửa đất số 859, tờ bản đồ số 42									1.575.000	
-	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	5	700.000	0,45				100	1.575.000	ẤT T ÁNH IÁNH TÂN F
4	Thửa đất số 860, tờ bản đồ số 42									3.622.500	
-	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	11,5	700.000	0,45				100	3.622.500	
II	Các chính sách HT									1.710.000	
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 3 tháng	Nhân khẩu	2	1.710.000					50	1.710.000	Thu hồi dưới 30%, không phải di chuyển
CỘNG										212.602.500	
THƯỞNG DI DỜI										0	
TỔNG CỘNG										212.602.500	

Viết bằng chữ: Hai trăm mười hai triệu, sáu trăm lẻ hai ngàn, năm trăm 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 500/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 ông Võ Minh Đức và Nguyễn Kim Phụng (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



Mai Ngọc Thắng