

1. Thông tin người sử dụng đất:

Họ và tên: Ông: Đoàn Ngọc Cẩn

Mã số định danh/số căn cước: 036044004394; Ngày cấp: 26/12/2021.

Địa chỉ thường trú: 50A/16B, Đỗ Tấn Phong, phường 9, phú Nhuận, Hồ Chí Minh.

Số điện thoại: 0916670999

2. Vị trí, diện tích, loại đất, nguồn gốc đất thu hồi, tài sản:

Vị trí đất: Xã Xuân Đường, thành phố Đồng Nai.

Diện tích đất thu hồi: 142,5 m²

Loại đất thu hồi: Đất trồng cây lâu năm (CLN).

2.1. Về nguồn gốc đất:

thửa đất số 52, tờ bản đồ số 76 xã Xuân Đường có tổng diện tích 14.631 m², mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm, đã được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai (cũ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Đoàn Ngọc Cẩn theo Giấy chứng nhận số CB 540134 ngày 15/09/2015. Thửa đất hiện đang sử dụng ổn định, không tranh chấp với các thửa liền kề.

2.2. Vị trí thửa đất:

2.3. Về nguồn gốc nhà, công trình, vật kiến trúc:

không có tài sản và vật kiến trúc trên đất

3. Giá đất và tài sản tính tiền bồi thường:

3.1. Giá đất:

UBND tỉnh chấp thuận lập dự thảo Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư với hệ số điều chỉnh giá đất tạm tính $K=1,0$ để thực hiện niêm yết công khai, thẩm định, phê duyệt các phương án bồi thường (đợt 1). Sau khi hệ số điều chỉnh giá đất được ban hành, tiếp tục thực hiện lập, thẩm định và phê duyệt (bổ sung) phương án bồi thường đợt 2 với hệ số K được ban hành (đối với các trường hợp có hệ số $K > 1$) tại thông báo Kết luận số 183/TB-UBND ngày 28/4/2026 của UBND tỉnh Đồng Nai nay là thành phố Đồng Nai.

3.2. Giá trị bồi thường, hỗ trợ bằng tiền:

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
I	Bồi thường về đất						15.675.000	
1	Thửa đất số 52, tờ bản đồ số 76						15.675.000	

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
-	Đất trồng cây lâu năm; Vị trí 2, phạm vi 1; Các tuyến đường giao thông không đầu nối trực tiếp và thông ra Đường tỉnh 773 (Hương lộ 10 cũ) đoạn từ Giáp ranh xã Long Thành đến Đường Sông Nhạn - Dầu Giây đã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng: - Có bề rộng từ ≥ 3 m đến < 5 m, cách đường giao thông > 1.000 m. - Có bề rộng < 3 m, cách đường giao thông > 200 m.	m ²	142,5	110.000	100		15.675.000	Không tiếp giáp đường
theo văn bản số 565/VPĐK.CM-ĐK&CGCN V/v xác định vị trí Dự án đầu tư xây dựng đường Vành đai 4 Tp Hồ Chí Minh (đoạn qua các xã Xuân Quế, Xuân Đường).								
II	Cây trồng						1.506.150	
1	Keo lá tràm - đường kính $> 10 - 15$ cm	(đồng/cây)	15	100.410	100		1.506.150	
CỘNG							17.181.150	
THƯỞNG DI DỜI							2.000.000	
TỔNG CỘNG							19.181.150	

Viết bằng chữ: Mười chín triệu, một trăm tám mươi mốt ngàn, một trăm năm mươi đồng.

TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT
THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI
CHI NHÁNH CẨM MỸ

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Cẩm Mỹ, ngày tháng năm

PHƯƠNG ÁN DỰ KIẾN

Chi tiết về BT, HT, TĐC thuộc dự án đường vành đai 4 Tp. Hồ Chí Minh đoạn qua xã Xuân Đường, Thành Phố Đồng Nai.

1. Thông tin người sử dụng đất:

Họ và tên: Ông: Nguyễn Xuân Mạnh và bà Nguyễn Thị Tuyết

Mã số định danh/số căn cước: 045060000651; Ngày cấp: 16/04/2021.

Địa chỉ thường trú: Ấp 3, xã Xuân Đường, thành phố Đồng Nai.

Số điện thoại: 0978146381

2. Vị trí, diện tích, loại đất, nguồn gốc đất thu hồi, tài sản:

Vị trí đất: Xã Xuân Đường, thành phố Đồng Nai.

Diện tích đất thu hồi: 5.669,7 m²

Loại đất thu hồi: Đất trồng cây lâu năm (CLN).

2.1. Về nguồn gốc đất:

Văn bản xác nhận nguồn gốc đất theo văn bản số 34/GXN-UBND của UBND xã Xuân Đường ngày 01/05/2026 (STT 119).

Thửa đất số 249 tờ bản đồ số 13 xã Xuân Đường có tổng diện tích 10.174,8m², mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm, đã được Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho ông Nguyễn Xuân Mạnh và bà Nguyễn Thị Tuyết theo Giấy chứng nhận số CA 277264 ngày 04/06/2015. Thửa đất hiện đang sử dụng ổn định, không tranh chấp với các thửa đất liền kề.

Thửa đất số 250 tờ bản đồ số 13 xã Xuân Đường có tổng diện tích 3.693,4m², mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm, đã được Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho ông Nguyễn Xuân Mạnh và bà Nguyễn Thị Tuyết theo Giấy chứng nhận số CA 277265 ngày 04/06/2015. Thửa đất hiện đang sử dụng ổn định, không tranh chấp với các thửa đất liền kề.

2.2. Vị trí thửa đất:

Vị trí đất theo văn bản số 579/VPĐK.CM-ĐK&CGCN của VPĐK – CNCM ngày 02/05/2026 (STT 150 và 151). xác định thửa 249 và 250 tờ số 13 có Mặt tiền đường đất nhỏ hơn 3m, không đấu nối trực tiếp và cách đường Xuân Đường- Thửa Đức, đoạn từ hết khu dân cư hiện hữu ấp 3 đến hết chùa Bảo Minh lớn hơn 200m. Vị trí 1. Phạm vi 1.

2.3. Về nguồn gốc nhà, công trình, vật kiến trúc:

Nhà ở, tài sản và vật kiến trúc trên đất được hình thành năm 2016.

3. Giá đất và tài sản tính tiền bồi thường:

3.1. Giá đất:

UBND tỉnh chấp thuận lập dự thảo Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư với hệ số điều chỉnh giá đất tạm tính K=1,0 để thực hiện niêm yết công khai, thẩm định, phê

duyet các phương án bồi thường (đợt 1). Sau khi hệ số điều chỉnh giá đất được ban hành, tiếp tục thực hiện lập, thẩm định và phê duyệt (bổ sung) phương án bồi thường đợt 2 với hệ số K được ban hành (đối với các trường hợp có hệ số $K > 1$) tại thông báo Kết luận số 183/TB-UBND ngày 28/4/2026 của UBND tỉnh Đồng Nai nay là thành phố Đồng Nai.

3.2. Giá trị bồi thường, hỗ trợ bằng tiền:

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
I	Bồi thường về đất						907.152.000	
1	Thửa đất số 249, tờ bản đồ số 13						576.032.000	
-	Đất trồng cây lâu năm; Vị trí 1, phạm vi 1; Các tuyến đường giao thông không đầu nối trực tiếp và thông ra Đường Xuân Đường - Thửa Đức đoạn từ Hết khu dân cư hiện hữu ấp 3 xã Xuân Đường đến Hết chùa Bảo Minh đã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng: - Có bề rộng từ ≥3m đến <5m, cách đường giao thông >1.000m. - Có bề rộng <3m, cách đường giao thông >200m.	m²	3.408,2	160.000	100		545.312.000	STT 150 (mặt tiền đường đất)
-	Đất trồng cây lâu năm; Vị trí 1, phạm vi 2; Các tuyến đường giao thông không đầu nối trực tiếp và thông ra Đường Xuân Đường - Thửa Đức đoạn từ Hết khu dân cư hiện hữu ấp 3 xã Xuân Đường đến Hết chùa	m²	192	160.000	100		30.720.000	STT 150

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
	Bảo Minh đã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng: - Có bề rộng từ $\geq 3\text{m}$ đến $< 5\text{m}$, cách đường giao thông $> 1.000\text{m}$. - Có bề rộng $< 3\text{m}$, cách đường giao thông $> 200\text{m}$.							
2	Thửa đất số 250, tờ bản đồ số 13						331.120.000	
-	Đất trồng cây lâu năm; Vị trí 1, phạm vi 1; Các tuyến đường giao thông không đầu nối trực tiếp và thông ra Đường Xuân Đường - Thửa Đức đoạn từ Hết khu dân cư hiện hữu ấp 3 xã Xuân Đường đến Hết chùa Bảo Minh đã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng: - Có bề rộng từ $\geq 3\text{m}$ đến $< 5\text{m}$, cách đường giao thông $> 1.000\text{m}$. - Có bề rộng $< 3\text{m}$, cách đường giao thông $> 200\text{m}$.	m ²	2.069,5	160.000	100		331.120.000	STT 151
<i>Vị trí đất theo văn bản số 579/VPĐK.CM-ĐK&CGCN của VPĐK – CNCM ngày 02/05/2026 (STT 150 và 151).</i>								
II	Nhà, vật kiến trúc						43.428.800	
1	Nhà tạm: Kết cấu: Cột kèo gỗ, tre; vách bằng vật liệu dễ	Đồng/m ² sàn	44	576.000		80	20.275.200	năm 2016 (T249)

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
	cháy; mái tranh tre, nứa, lá							
2	Chuồng heo, chuồng bò, gà, vịt: Chuồng heo, bò lợn lá, bán kiên cố	m ²	21	598.000		80	10.046.400	năm 2016(T249)
3	Giếng đào thủ công (đất khó đào, có đá) Giếng sâu từ 10m trở lên thì mét thứ 10 trở đi được tính thêm 50% mức giá	mét	4	382.000		80	1.222.400	Giếng sâu từ 10m trở lên thì mét thứ 10 trở đi được tính thêm 50% mức giá trên tạo lập năm 2016
4	Di dời cổng sắt (rộng 2-5 mét, cao trên 2 mét)	cánh	2	173.000		80	276.800	tạo lập năm 2016
5	Màng rào dây kẽm gai	mét/sợi	530	4.000		80	1.696.000	tạo lập năm 2016
6	Trụ bê tông cắm ranh hàng rào cao 1,2 đến 2,2 m	trụ	35	58.000		80	1.624.000	tạo lập năm 2016
7	Ống nhựa HDPE phi 60	mét	400	25.900		80	8.288.000	áp tương tự ống Ống nhựa uPVC D60x2.0mm STT 929 .

Toàn bộ nhà vật kiến trúc trên đất nằm trên thửa 249 tờ bản đồ số 13. Vật tư ngành nước áp giá Theo văn bản số 2579/Sở XD-QLHĐ&VLXD ngày 17/3/2026. (Áp tương tự phụ lục II khu vực 11) + Căn cứ GXN nguồn gốc đất số 34/GXN-UBND ngày 01/05/2026 của UBND xã Xuân Đường: Tài sản tạo lập năm 2016. - Căn cứ theo điểm a khoản 2 Điều 19 Quyết định 42/2025/QĐ-UBND của UBND tỉnh Đồng Nai ngày 02/10/2025: Nhà ở, công trình xây dựng không được phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng nhưng xây dựng trên đất có đủ điều kiện được bồi thường về đất thì được hỗ trợ như sau: Trường hợp xây dựng từ ngày 01 tháng 7 năm 2014 đến trước ngày thông báo thu hồi đất và không bị lập Biên bản vi phạm hành chính thì được hỗ trợ 80% giá trị bồi thường theo đơn giá do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành nếu xây dựng không đúng với mục đích sử dụng đất.

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
III	Cây trồng						691.000.054	
1	tờ 13 thửa 250						9.555.300	
-	Cây chuối	m²	100	28.000		100	2.800.000	
-	Cây điều Năm thứ 3	Cây	10	607.530		100	6.075.300	
-	Hàng rào cây xanh	m	40	17.000		100	680.000	
2	tờ 13 thửa 249						681.444.754	
-	Cây chuối	m²	300	28.000		100	8.400.000	
-	Cây điều Năm thu hoạch thứ 6 - 10	Cây	10	890.863		100	8.908.630	
-	Cây mít Năm thu hoạch thứ 7 trở đi	Cây	1	1.048.952		100	1.048.952	
-	Cây bưởi Năm thu hoạch thứ 6 - 10	Cây	87	1.784.100		100	155.216.700	
-	Cây điều Năm thứ 3	Cây	3	607.530		100	1.822.590	
-	Cây măng cầu Xiêm Năm thu hoạch thứ 4 - 6	Cây	1	2.109.947		100	2.109.947	
-	Cây sầu riêng Năm 5	Cây	1	1.952.045		100	1.952.045	cây trồng chính
-	Cây sầu riêng Năm thu hoạch thứ 6 - 10	Cây	42	11.952.045		100	501.985.890	cây trồng chính
<i>Không vượt mật độ. Căn cứ quyết định số 48/2025/QĐ UBND ngày 23/10/2025 về việc ban hành Quy định đơn giá bồi thường về cây trồng khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai và Quyết định số 66/2025/QĐ-UBND ngày 27/11/2025 về việc sửa đổi bổ sung một số điều của quyết định số 48/2025/QĐ-UBND ngày 23/10/2025 của ủy ban nhân dân dân tỉnh Đồng Nai ban hành Quy định đơn giá bồi thường thiệt hại về cây trồng khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.</i>								
CỘNG							1.641.580.854	
THƯỞNG DI DỜI							20.000.000	
TỔNG CỘNG							1.661.580.854	

Viết bằng chữ: Một tỷ, sáu trăm sáu mươi một triệu, năm trăm tám mươi ngàn, tám trăm năm mươi bốn đồng.

TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT
THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI
CHI NHÁNH CẨM MỸ

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Cẩm Mỹ, ngày tháng năm

PHƯƠNG ÁN DỰ KIẾN

Chi tiết về BT, HT, TĐC thuộc dự án đường vành đai 4 Tp. Hồ Chí Minh đoạn qua xã Xuân Đường, Thành Phố Đồng Nai.

1. Thông tin người sử dụng đất:

Họ và tên: Ông: Ngô Đức Ánh và bà Trương Thị Lành

Mã số định danh/số căn cước: 045047002267; Ngày cấp: 09/06/2023.

Địa chỉ thường trú: Ấp 4, Xã Xuân Đường, thành phố Đồng Nai.

Số điện thoại: 0797749036

2. Vị trí, diện tích, loại đất, nguồn gốc đất thu hồi, tài sản:

Vị trí đất: Xã Xuân Đường, thành phố Đồng Nai.

Diện tích đất thu hồi: 170,3 m²

Loại đất thu hồi: Đất trồng cây lâu năm (CLN).

2.1. Về nguồn gốc đất:

Văn bản xác nhận nguồn gốc đất theo văn bản số 46/GXN-UBND của UBND xã Xuân Đường ngày 01/05/2026 (STT 114).

Thửa đất số 443 tờ bản đồ số 13 xã Xuân Đường có tổng diện tích 2604 m², mục đích sử dụng trồng cây lâu năm, đã được UBND huyện Cẩm Mỹ (cũ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Ngô Đức Ánh và bà Trương Thị Lành theo Giấy chứng nhận số CK 789365 ngày 29/01/2018 Thửa đất hiện đang sử dụng ổn định, không tranh chấp với các thửa liền kề.

2.2. Vị trí thửa đất:

Vị trí đất theo văn bản số 579/VPĐK.CM-ĐK&CGCN của VPĐK – CNCM ngày 02/05/2026 (STT 167). xác định thửa 443 tờ số 13 có Thửa đất không tiếp giáp đường, cách đường Xuân Đường- Thửa Đức, đoạn từ hết khu dân cư hiện hữu ấp 3 đến hết chùa Bảo Minh lớn hơn 200m. Vị trí 2. (Giá không được cao hơn giá đất tối đa và không được thấp hơn giá tối thiểu theo từng địa bàn xã, phường quy định tại phụ lục VIII của Nghị Quyết 28/2025/NQ-HĐND)

2.3. Về nguồn gốc nhà, công trình, vật kiến trúc:

Không có tài sản và vật kiến trúc trên đất

3. Giá đất và tài sản tính tiền bồi thường:

3.1. Giá đất:

UBND tỉnh chấp thuận lập dự thảo Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư với hệ số điều chỉnh giá đất tạm tính K=1,0 để thực hiện niêm yết công khai, thẩm định, phê duyệt các phương án bồi thường (đợt 1). Sau khi hệ số điều chỉnh giá đất được ban hành, tiếp tục thực hiện lập, thẩm định và phê duyệt (bổ sung) phương án bồi thường đợt 2 với hệ số K được ban hành (đối với các trường hợp có hệ số K > 1) tại thông báo Kết luận số 183/TB-UBND ngày 28/4/2026 của UBND tỉnh Đồng Nai nay là thành phố Đồng Nai.

3.2. Giá trị bồi thường, hỗ trợ bằng tiền:

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
I	Bồi thường về đất						18.733.000	
1	Thửa đất số 443, tờ bản đồ số 13						18.733.000	
-	Đất trồng cây lâu năm; Vị trí 2; Các tuyến đường giao thông không đầu nối trực tiếp và thông ra Đường Xuân Đường - Thửa Đức đoạn từ Hết khu dân cư hiện hữu ấp 3 xã Xuân Đường đến Hết chùa Bảo Minh đã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng: - Có bề rộng từ ≥3m đến <5m, cách đường giao thông >1.000m. - Có bề rộng <3m, cách đường giao thông >200m.	m ²	170,3	110.000	100		18.733.000	Không tiếp giáp đường
Vị trí đất theo văn bản số 579/VPĐK.CM-ĐK&CGCN của VPĐK – CNCM ngày 02/05/2026 (STT 167).								
II	Cây trồng						1.764.000	
1	Tre tàu - từ 1 năm tuổi trở lên	đồng/cây	42	42.000		100	1.764.000	
Căn cứ quyết định số 66/2025/QĐ-UBND ngày 27/11/2025 Quyết định số 66/2025/QĐ-UBND ngày 27/11/2025 về việc sửa đổi bổ sung một số điều của quyết định số 48/2025/QĐ-UBND ngày 23/10/2025 của ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai ban hành Quy định đơn giá bồi thường thiệt hại về cây trồng khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.								
CỘNG							20.497.000	
THƯỞNG DI DỜI							4.000.000	
TỔNG CỘNG							24.497.000	

Viết bằng chữ: Hai mươi bốn triệu, bốn trăm chín mươi bảy ngàn đồng.

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
I	Bồi thường về đất						2.171.491.200	
1	Thửa đất số 20, tờ bản đồ số 76						2.171.491.200	

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
-	Đất trồng cây lâu năm; Vị trí 1, phạm vi 1; Các tuyến đường giao thông không đấu nối trực tiếp và thông ra Đường tỉnh 773 (Hương lộ 10 cũ) đoạn từ Giáp ranh xã Long Thành đến Đường Sông Nhạn - Dầu Giây đã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng: - Có bề rộng từ $\geq 3\text{m}$ đến $< 5\text{m}$, cách đường giao thông $> 1.000\text{m}$. - Có bề rộng $< 3\text{m}$, cách đường giao thông $> 200\text{m}$.	m ²	10.053,2	216.000	100		2.171.491.200	Mặt tiền đường đất
II	Cây trồng						1.044.123.540	
1	Cây sầu riêng Năm thu hoạch thứ 11 trở đi	Cây	105	7.285.378	100		764.964.690	
2	Cây bơ. Năm thu hoạch thứ 11-15	Cây	1	2.225.399	100		2.225.399	
3	Cây bưởi Năm thu hoạch thứ 11 trở đi	Cây	105	1.302.195	100		136.730.475	
4	Cây mít Năm thu hoạch thứ 7 trở đi	Cây	2	1.048.952	100		2.097.904	
5	Cây sầu riêng Năm 2	Cây	120	795.641	100		95.476.920	
6	Cây nho thân gỗ Năm thu hoạch 11 - 15	Cây	1	760.017	100		760.017	
7	Đỉnh tùng - Đường kính $> 18 - 21\text{ cm}$	(đồng/cây)	53	740.350	100		39.238.550	

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
8	Cây cà phê Năm thu hoạch thứ 10 trở đi	Cây	5	469.917	100		2.349.585	
9	Cây chuối	m ²	10	28.000	100		280.000	Cây không tính mật độ
III	Tài sản khác						30.970.400	
1	ống HDPE đường kính D60	m	320	39.970		100	12.790.400	TCVN 7305-2:2008; DIN 8074 theo phụ lục I khu vực 1-10 bảng báo giá vật liệu Đồng Nai quý IV năm 2025.
2	ống PVC đường kính D27	m	1.800	10.100		100	18.180.000	BS 3505:1986; ASTM D2241:93 theo phụ lục I khu vực 1-10 bảng báo giá vật liệu Đồng Nai quý IV năm 2025.
CỘNG							3.246.585.140	
THƯỞNG DI DỜI							20.000.000	
TỔNG CỘNG							3.266.585.140	

Viết bằng chữ: Ba tỷ, hai trăm sáu mươi sáu triệu, năm trăm tám mươi lăm ngàn, một trăm bốn mươi đồng.

TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT
THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI
CHI NHÁNH CẨM MỸ

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Cẩm Mỹ, ngày tháng năm

PHƯƠNG ÁN DỰ KIẾN

Chi tiết về BT, HT, TĐC thuộc dự án đường vành đai 4 Tp. Hồ Chí Minh đoạn qua xã Xuân Đường, Thành Phố Đồng Nai.

1. Thông tin người sử dụng đất:

Họ và tên: Ông: Trương Anh Ngọc và Bà Lê Thị Hoài An

Mã số định danh/số căn cước: 091077001212; Ngày cấp: 14/10/2022.

Địa chỉ thường trú: Ấp 4, Xã Xuân Đường, thành phố Đồng Nai.

Số điện thoại: 0903995278

2. Vị trí, diện tích, loại đất, nguồn gốc đất thu hồi, tài sản:

Vị trí đất: Xã Xuân Đường, thành phố Đồng Nai.

Diện tích đất thu hồi: 2.968,8 m²

Loại đất thu hồi: Đất trồng cây lâu năm (CLN).

2.1. Về nguồn gốc đất:

Văn bản xác nhận nguồn gốc đất theo văn bản số 33/GXN-UBND của UBND xã Xuân Đường ngày 01/05/2026 (STT 118).

Thửa đất số 253, tờ bản đồ số 13 xã Xuân Đường có tổng diện tích 11310,4 m², mục đích sử dụng đất chuyên trồng lúa nước, đã được Văn Phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai thừa ủy quyền Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai (cũ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Trương Anh Ngọc và bà Lê Thị Hoài An theo Giấy chứng nhận số CS 137480 ngày 11/06/2019. Thửa đất hiện đang sử dụng ổn định, không tranh chấp với các thửa liền kề.

2.2. Vị trí thửa đất:

Vị trí đất theo văn bản số 579/VPĐK.CM-ĐK&CGCN của VPĐK – CNCM ngày 02/05/2026 (STT 155). xác định thửa 253 tờ số 13 có Mặt tiền đường đất nhỏ hơn 3m, không đấu nối trực tiếp và cách đường Xuân Đường- Thửa Đức, đoạn từ hết khu dân cư hiện hữu ấp 3 đến hết chùa Bảo Minh lớn hơn 200m. Vị trí 1. Phạm vi 1.

2.3. Về nguồn gốc nhà, công trình, vật kiến trúc:

Ao được hình thành năm 2019 và tài sản và vật kiến trúc trên đất khác được hình thành năm 2023.

3. Giá đất và tài sản tính tiền bồi thường:

3.1. Giá đất:

UBND tỉnh chấp thuận lập dự thảo Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư với hệ số điều chỉnh giá đất tạm tính K=1,0 để thực hiện niêm yết công khai, thẩm định, phê duyệt các phương án bồi thường (đợt 1). Sau khi hệ số điều chỉnh giá đất được ban hành, tiếp tục thực hiện lập, thẩm định và phê duyệt (bổ sung) phương án bồi thường đợt 2 với hệ số K được ban hành (đối với các trường hợp có hệ số K > 1) tại thông báo Kết luận số 183/TB-UBND ngày 28/4/2026 của UBND tỉnh Đồng Nai nay là thành phố Đồng Nai.

3.2. Giá trị bồi thường, hỗ trợ bằng tiền:

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
I	Bồi thường về đất						475.008.000	
1	Thửa đất số 253, tờ bản đồ số 13						475.008.000	
-	Đất trồng cây lâu năm; Vị trí 1, phạm vi 1; Các tuyến đường giao thông không đầu nối trực tiếp và thông ra Đường Xuân Đường - Thửa Đức đoạn từ Đường tỉnh 773 đến Hết khu dân cư hiện hữu ấp 3 xã Xuân Đường đã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng: - Có bề rộng từ ≥3m đến <5m, cách đường giao thông >1.000m. - Có bề rộng <3m, cách đường giao thông >200m.	m²	2.968,8	160.000	100		475.008.000	Mặt tiền đường đất
Vị trí đất theo văn bản số 579/VPĐK.CM-ĐK&CGCN của VPĐK – CNCM ngày 02/05/2026 (STT 155).								
II	Nhà, vật kiến trúc						121.876.680	
1	Công đào (ao nuôi trồng thủy sản hoặc làm hầm chứa nước, ao do cải tạo từ lòng suối, từ đầm phá, từ hồ bom để thành ao nuôi trồng thủy sản hoặc làm hầm chứa nước tưới)	đồng/m3	2.100	0		0	0	tạo lập trên đất CLN
2	Hàng rào lưới B40	m²	154,5	101.000		80	12.483.600	Năm 2023
3	Di dời cổng sắt (rộng 2-5 mét, cao trên 2	cánh	2	173.000		80	276.800	Năm 2023

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
	mét)							
4	Trụ cổng, bờ kè và các loại tài sản khác có kết cấu: Bề mặt gạch xây tô, xây đá	m ³	0,575	1.798.000		80	827.080	Năm 2023
5	Nền ciment đá dăm dày 10 cm	m ²	22,5	163.000		80	2.934.000	
6	Ống thoát nước bê tông, xi măng: Φ1,0m, dài 1m	mét	3	432.000		80	1.036.800	Năm 2023
7	Ống nhựa HDPE phi 60	mét	300	25.900		80	6.216.000	áp tương tự Ống nhựa uPVC D60x2.0mm STT 929
8	Ống nhựa HDPE phi 34	mét	300	14.200		80	3.408.000	áp tương tự Ống nhựa uPVC D34x2.0mm STT 924
9	Giếng khoan công nghiệp (có giàn khoan) - Ống nhựa, ống sắt từ Φ114 mm trở lên: 3 cái	mét	135	864.000		80	93.312.000	3 giếng
10	Trụ điện bằng ống sắt tráng kẽm D90	trụ	2	864.000		80	1.382.400	
+Vật tư ngành nước áp giá Theo văn bản số 2579/Sở XD-QLHĐ&VLXD ngày 17/3/2026. (Áp tương tự phụ lục II khu vực II) + Căn cứ GXN nguồn gốc đất số 33/GXN-UBND ngày 01/05/2026 của UBND xã Xuân Đường: Tài sản tạo lập năm 2023. - Căn cứ theo điểm a khoản 2 Điều 19 Quyết định 42/2025/QĐ-UBND của UBND tỉnh Đồng Nai ngày 02/10/2025: Nhà ở, công trình xây dựng không được phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng nhưng xây dựng trên đất có đủ điều kiện được bồi thường về đất thì được hỗ trợ như sau: Trường hợp xây dựng từ ngày 01 tháng 7 năm 2014 đến trước ngày thông báo thu hồi đất và không bị lập Biên bản vi phạm hành chính thì được hỗ trợ 80% giá trị bồi thường theo đơn giá do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành nếu xây dựng không đúng với mục đích sử dụng đất.								
III	Cây trồng						79.235.012	

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
1	Cây bưởi Năm thu hoạch thứ 1 - 5	Cây	39	1.354.576	100		52.828.464	Cây trồng chính
2	Cây sầu riêng Năm thu hoạch thứ 1 - 5	Cây	3	8.218.712	100		24.656.136	
3	Cây bơ. Năm thu hoạch thứ 1 - 5	Cây	1	1.677.012	100		1.677.012	
4	đỉnh lăng - Từ năm thứ nhất đến năm thứ 4	Cây	2	36.700	100		73.400	
5	Cây bưởi Năm thu hoạch thứ 1 - 5	Cây	13	1.354.576	0		0	Cây trồng chính, vượt mật độ
6	Cây chôm chôm Năm thu hoạch thứ 1 - 5	Cây	1	2.178.649	0		0	Vượt mật độ
7	Cây bơ. Năm thu hoạch thứ 1 - 5	Cây	1	1.677.012	0		0	Vượt mật độ
8	Cây dừa Năm thu hoạch thứ 1 - 5	Cây	3	1.387.626	0		0	Vượt mật độ
9	Cây mít Năm thu hoạch thứ 4 - 6	Cây	3	1.150.540	0		0	Vượt mật độ
10	Cây mít Năm thu hoạch thứ 1 - 3	Cây	1	953.714	0		0	Vượt mật độ
11	Cây măng cầu na Năm thu hoạch thứ 4 - 6	Cây	2	890.756	0		0	Vượt mật độ
12	Gáo vàng - đường kính > 42cm	(đồng/cây)	1	775.248	0		0	Vượt mật độ
13	Sưa - Đường kính > 12 - 15 cm	(đồng/cây)	13	649.055	0		0	Vượt mật độ
14	Cây Quýt Năm thu hoạch thứ 4 - 6	Cây	3	621.333	0		0	Vượt mật độ
15	Sưa - Đường kính > 6 - 9 cm	(đồng/cây)	6	451.580	0		0	Vượt mật độ
16	sung cảnh - 10cm < Đk thân ≤ 20cm.	Cây	21	377.000	0		0	Vượt mật độ

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
	đường kính tán > 1.5m. chiều cao > 2.0m							
17	Lộc vùng. Đa cảnh - 10cm < Đk thân ≤ 20cm. đường kính tán > 1.5m. chiều cao > 2.0m	Cây	1	377.000	0		0	Vượt mật độ
18	Cây mận (roi) Năm thu hoạch thứ 4 - 6	Cây	1	343.803	0		0	Vượt mật độ
19	Gòn - đường kính > 12 - 15cm	(đồng/cây)	2	324.528	0		0	Vượt mật độ
20	Cây ổi Năm thu hoạch thứ 4 - 6	Cây	4	320.093	0		0	Vượt mật độ
21	Lộc vùng. Đa cảnh - 5cm ≤ Đk thân ≤ 10cm. đường kính tán > 1.5m. chiều cao > 2.0m	Cây	1	233.000	0		0	Vượt mật độ
22	đỉnh lăng - Từ năm thứ nhất đến năm thứ 4	Cây	10	36.700	0		0	Vượt mật độ
23	Tre mỡ - từ 1 năm tuổi trở lên	đồng/cây	15	22.000	0		0	Vượt mật độ
24	Cây chuối	m ²	200	28.000	0		0	
25	Cỏ thức ăn chăn nuôi	m ²	35	6.800	0		0	
<i>Cây vượt mật độ, áp trần 1.5 lần cây trồng chính là 79.242.696đ. Tổng diện tích thu hồi là 2968,8m² (Diện tích tính mật độ cây trồng chưa bao gồm (1072,5m²) phần diện tích tài sản xây dựng trên đất: 2968,8m²-1072,5m²=1896,3m² Căn cứ quyết định số 48/2025/QĐ UBND ngày 23/10/2025 về việc ban hành Quy định đơn giá bồi thường về cây trồng khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai và Quyết định số 66/2025/QĐ-UBND ngày 27/11/2025 về việc sửa đổi bổ sung một số điều của quyết định số 48/2025/QĐ-UBND ngày 23/10/2025 của ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai ban hành Quy định đơn giá bồi thường thiệt hại về cây trồng khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.</i>								
CỘNG							676.119.692	
THƯỞNG DI DỜI							20.000.000	
TỔNG CỘNG							696.119.692	

Viết bằng chữ: Sáu trăm chín mươi sáu triệu, một trăm mười chín ngàn, sáu trăm chín mươi hai đồng.

TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT
THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI
CHI NHÁNH CẨM MỸ

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Cẩm Mỹ, ngày tháng năm

PHƯƠNG ÁN DỰ KIẾN

Chi tiết về BT, HT, TĐC thuộc dự án đường vành đai 4 Tp. Hồ Chí Minh đoạn qua xã Xuân Đường, Thành Phố Đồng Nai.

1. Thông tin người sử dụng đất:

Họ và tên: Ông: Phan Hoàng Nhơn

Mã số định danh/số căn cước: 075086000995; Ngày cấp: 25/03/2021.

Địa chỉ thường trú: Ấp 4, xã Xuân Đường, thành phố Đồng Nai.

Số điện thoại: 0906388076

2. Vị trí, diện tích, loại đất, nguồn gốc đất thu hồi, tài sản:

Vị trí đất: Xã Xuân Đường, thành phố Đồng Nai.

Diện tích đất thu hồi: 1.120,3 m²

Loại đất thu hồi: Đất trồng cây lâu năm (CLN).

2.1. Về nguồn gốc đất:

Văn bản xác nhận nguồn gốc đất theo văn bản số 65/GXN-UBND của UBND xã Xuân Đường ngày 01/05/2026 (STT 61).

Thửa đất số 248, tờ bản đồ số 13 xã Xuân Đường có tổng diện tích 6744,1 m², mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm, đã được Văn Phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai thừa ủy quyền Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai (cũ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận số CV 391884 ngày 03/04/2020. Thửa đất được Văn Phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai Chi nhánh Cẩm Mỹ chỉnh lý trang 3 cấp cho ông Phan Hoàng Nhơn. Thửa đất hiện đang sử dụng ổn định, không tranh chấp với các thửa liền kề.

2.2. Vị trí thửa đất:

Vị trí đất theo văn bản số 579/VPĐK.CM-ĐK&CGCN của VPĐK – CNCM ngày 02/05/2026 (STT149). xác định thửa 248 tờ số 13 có Thửa đất không tiếp giáp đường, cách đường Xuân Đường- Thửa Đức, đoạn từ hết khu dân cư hiện hữu ấp 3 đến hết chùa Bảo Minh lớn hơn 200m. Vị trí 2. (Giá không được cao hơn giá đất tối đa và không được thấp hơn giá tối thiểu theo từng địa bàn xã, phường quy định tại phụ lục VIII của Nghị Quyết 28/2025/NQ-HĐND)

2.3. Về nguồn gốc nhà, công trình, vật kiến trúc:

Tài sản và vật kiến trúc trên đất được hình thành năm 2015.

3. Giá đất và tài sản tính tiền bồi thường:

3.1. Giá đất:

UBND tỉnh chấp thuận lập dự thảo Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư với hệ số điều chỉnh giá đất tạm tính K=1,0 để thực hiện niêm yết công khai, thẩm định, phê duyệt các phương án bồi thường (đợt 1). Sau khi hệ số điều chỉnh giá đất được ban hành, tiếp tục thực hiện lập, thẩm định và phê duyệt (bổ sung) phương án bồi thường đợt 2 với hệ

số K được ban hành (đối với các trường hợp có hệ số $K > 1$) tại thông báo Kết luận số 183/TB-UBND ngày 28/4/2026 của UBND tỉnh Đồng Nai nay là thành phố Đồng Nai.

3.2. Giá trị bồi thường, hỗ trợ bằng tiền:

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
I	Bồi thường về đất						123.233.000	
1	Thửa đất số 248, tờ bản đồ số 13						123.233.000	
-	Đất trồng cây lâu năm; Vị trí 2; Các tuyến đường giao thông không đầu nối trực tiếp và thông ra Đường Xuân Đường - Thửa Đức đoạn từ Hết khu dân cư hiện hữu ấp 3 xã Xuân Đường đến Hết chùa Bảo Minh đã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng: - Có bề rộng từ ≥3m đến <5m, cách đường giao thông >1.000m. - Có bề rộng <3m, cách đường giao thông >200m.	m²	1.120,3	110.000	100		123.233.000	Không tiếp giáp đường
Vị trí đất theo văn bản số 579/VPĐK.CM-ĐK&CGCN của VPĐK – CNCM ngày 02/05/2026 (STT149).								
II	Nhà, vật kiến trúc						384.000	
1	Mảng rào dây kẽm gai	mét/sợi	120	4.000		80	384.000	tạo lập năm 2015
+ Căn cứ GXN nguồn gốc đất số 65/GXN-UBND ngày 01/05/2026 của UBND xã Xuân Đường: Tài sản tạo lập năm 2020. - Căn cứ theo điểm a khoản 2 Điều 19 Quyết định 42/2025/QĐ-UBND của UBND tỉnh Đồng Nai ngày 02/10/2025: Nhà ở, công trình xây dựng không được phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng nhưng xây dựng trên đất có đủ điều kiện được bồi thường về đất thì được hỗ trợ như sau: Trường hợp xây dựng từ ngày 01 tháng 7 năm 2014 đến trước ngày thông báo thu hồi đất và không bị lập Biên bản vi phạm hành chính thì được hỗ trợ 80% giá trị bồi thường theo đơn giá do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành nếu xây dựng không đúng với mục đích sử dụng đất.								
III	Cây trồng						29.075.489	
1	Cây mít Năm thu hoạch thứ 4 - 6	Cây	23	1.150.540		100	26.462.420	Cây trồng chính (mật

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
								độ 210/ha, 23 cây tương đương 1120,3m2
2	Cây điều Năm thu hoạch thứ 1 - 5	Cây	1	774.197		100	774.197	
3	Cây ổi Năm thu hoạch thứ 4 - 6	Cây	4	320.093		100	1.280.372	
4	Cây mít Năm thu hoạch thứ 4 - 6	Cây	14	1.150.540		0	0	Cây trồng chính, vượt mật độ
5	Cây chuối	m ²	7	28.000		100	196.000	
6	Cây rau gia vị các loại	m ²	25	14.500		100	362.500	
Cây vượt mật độ, áp trần 1.5 lần cây trồng chính là 39.693.630đ. Căn cứ quyết định số 48/2025/QĐ UBND ngày 23/10/2025 về việc ban hành Quy định đơn giá bồi thường về cây trồng khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai và Quyết định số 66/2025/QĐ-UBND ngày 27/11/2025 về việc sửa đổi bổ sung một số điều của quyết định số 48/2025/QĐ-UBND ngày 23/10/2025 của ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai ban hành Quy định đơn giá bồi thường thiệt hại về cây trồng khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.								
CỘNG							152.692.489	
THƯỞNG DI DỜI							12.000.000	
TỔNG CỘNG							164.692.489	

Viết bằng chữ: Một trăm sáu mươi bốn triệu, sáu trăm chín mươi hai ngàn, bốn trăm tám mươi chín đồng.

TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT
THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI
CHI NHÁNH CẨM MỸ

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Cẩm Mỹ, ngày tháng năm

PHƯƠNG ÁN DỰ KIẾN

Chi tiết về BT, HT, TĐC thuộc dự án đường vành đai 4 Tp. Hồ Chí Minh đoạn qua xã Xuân Đường, Thành Phố Đồng Nai.

1. Thông tin người sử dụng đất:

Họ và tên: Ông: Hà Ngọc Việt và bà Lê Thị Đông

Mã số định danh/số căn cước: 051062005580; Ngày cấp: 01/09/2021.

Địa chỉ thường trú: tổ 10, ấp 3, xã Xuân Đường, thành phố Đồng Nai.

Số điện thoại: 0973727313

2. Vị trí, diện tích, loại đất, nguồn gốc đất thu hồi, tài sản:

Vị trí đất: Xã Xuân Đường, thành phố Đồng Nai.

Diện tích đất thu hồi: 654,3 m²

Loại đất thu hồi: Đất trồng cây lâu năm (CLN), Đất trồng lúa (LUA).

2.1. Về nguồn gốc đất:

Văn bản xác nhận nguồn gốc đất theo văn bản số 37/GXN-UBND của UBND xã Xuân Đường ngày 01/05/2026 (STT 115).

Thửa đất số 401, tờ bản đồ số 13 xã Xuân Đường có tổng diện tích 4.597,4m², mục đích sử dụng: ONT+CLN, đã được Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Đồng Nai (cũ) cấp Giấy Chứng nhận quyền sử dụng, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Hà Ngọc Việt và bà Lê Thị Đông theo Giấy chứng nhận số CC 953031 ngày 04/12/2015. Thửa đất hiện đang sử dụng ổn định, không tranh chấp với các thửa đất liền kề.

Thửa đất số 403, tờ bản đồ số 13 xã Xuân Đường có tổng diện tích 4.490,7m², mục đích sử dụng: LUK, đã được Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Đồng Nai (cũ) cấp Giấy Chứng nhận quyền sử dụng, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Hà Ngọc Việt và bà Lê Thị Đông theo Giấy chứng nhận số BV 513460 ngày 01/12/2014. Thửa đất hiện đang sử dụng ổn định, không tranh chấp với các thửa đất liền kề.

2.2. Vị trí thửa đất:

Vị trí đất theo văn bản số 579/VPĐK.CM-ĐK&CGCN của VPĐK – CNCM ngày 02/05/2026 (STT 165 và 166). xác định thửa 401,403 tờ số 13 có Mặt tiền đường đất nhỏ hơn 3m, không đấu nối trực tiếp và cách đường Xuân Đường- Thửa Đức, đoạn từ hết khu dân cư hiện hữu ấp 3 đến hết chùa Bảo Minh lớn hơn 200m. Vị trí 1. Phạm vi 1. Không có cơ sở xác định vị trí đất ở.

2.3. Về nguồn gốc nhà, công trình, vật kiến trúc:

Tài sản và vật kiến trúc trên đất được hình thành năm 2020.

3. Giá đất và tài sản tính tiền bồi thường:

3.1. Giá đất:

UBND tỉnh chấp thuận lập dự thảo Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư với hệ số điều chỉnh giá đất tạm tính K=1,0 để thực hiện niêm yết công khai, thẩm định, phê duyệt các phương án bồi thường (đợt 1). Sau khi hệ số điều chỉnh giá đất được ban hành,

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
I	Bồi thường về đất						104.688.000	
1	Thửa đất số 403, tờ bản đồ số 13						29.072.000	
-	Đất trồng lúa; Vị trí 1, phạm vi 1; Các tuyến đường giao thông không đầu nối trực tiếp và thông ra Đường Xuân Đường - Thửa Đức đoạn từ Hết khu dân cư hiện hữu ấp 3 xã Xuân Đường đến Hết chùa Bảo Minh đã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng: - Có bề rộng từ $\geq 3\text{m}$ đến $< 5\text{m}$, cách đường giao thông $> 1.000\text{m}$. - Có bề rộng $< 3\text{m}$, cách đường giao thông $> 200\text{m}$.	m ²	181,7	160.000	100		29.072.000	STT 166 mặt tiền đường đất
2	Thửa đất số 401, tờ bản đồ số 13						75.616.000	
-	Đất trồng cây lâu năm; Vị trí 1, phạm vi 1; Các tuyến đường giao thông đầu nối trực tiếp ra Đường Xuân Đường - Thửa Đức đoạn từ Hết khu dân cư hiện hữu ấp 3 xã Xuân Đường đến Hết chùa Bảo Minh đã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng: - Có bề rộng từ $\geq 3\text{m}$ đến $< 5\text{m}$, cách đường giao thông $> 1.000\text{m}$. - Có bề rộng $< 3\text{m}$, cách đường giao thông $> 200\text{m}$.	m ²	472,6	160.000	100		75.616.000	STT 165 mặt tiền đường đất

Vị trí đất theo văn bản số 579/VPĐK.CM-ĐK&CGCN của VPĐK – CNCM ngày 02/05/2026.

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
II	Nhà, vật kiến trúc						0	
1	Mương nước	đồng/m3	144	42.000		0	0	tạo lập trên đất CLN
2	Mương nước	đồng/m3	21,6	42.000		0	0	tạo lập trên đất LUC
+ Căn cứ GXN nguồn gốc đất số 37/GXN-UBND ngày 01/05 /2026 của UBND xã Xuân Đường: Tài sản tạo lập năm 2020. - Căn cứ theo điểm a khoản 2 Điều 19 Quyết định 42/2025/QĐ-UBND của UBND tỉnh Đồng Nai ngày 02/10/2025: Nhà ở, công trình xây dựng không được phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng nhưng xây dựng trên đất có đủ điều kiện được bồi thường về đất thì được hỗ trợ như sau: Trường hợp xây dựng từ ngày 01 tháng 7 năm 2014 đến trước ngày thông báo thu hồi đất và không bị lập Biên bản vi phạm hành chính thì được hỗ trợ 80% giá trị bồi thường theo đơn giá do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành nếu xây dựng không đúng với mục đích sử dụng đất.								
III	Cây trồng						41.132.000	
1	tờ 13 thửa 401						27.580.000	
-	Cây chuối	m²	175	28.000	100		4.900.000	thửa 401
-	mạnh tông - từ 1 năm tuổi trở lên	đồng/cây	540	42.000	100		22.680.000	thửa 401
2	tờ 13 thửa 403 (trồng trên đất lúa)						13.552.000	
-	Cây chuối	m²	65	28.000		80	1.456.000	thửa 403
-	mạnh tông - từ 1 năm tuổi trở lên	đồng/cây	360	42.000		80	12.096.000	thửa 403
Căn cứ khoản 5 Điều 19 Quyết định 42/2025/QĐ-UBND của UBND tỉnh Đồng Nai ngày 02/10/2025: Đối với các loại cây trồng được trồng trên đất trồng lúa, đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất mà không đúng theo mục đích sử dụng đất nêu trên và được trồng trước khi thông báo thực hiện công trình, dự án hoặc thông báo thu hồi đất thì được hỗ trợ bằng 80% đơn giá bồi thường do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành. Căn cứ Quyết định số 66/2025/QĐ-UBND ngày 27/11/2025 về việc sửa đổi bổ sung một số điều của quyết định số 48/2025/QĐ-UBND ngày 23/10/2025 của ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai ban hành Quy định đơn giá bồi thường thiệt hại về cây trồng khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai. -Căn cứ khoản 3, điều 2 Quyết định số 66/2025/QĐ-UBND ngày 27/11/2025.								
CỘNG							145.820.000	
THƯỜNG DI DỜI							12.000.000	
TỔNG CỘNG							157.820.000	

Viết bằng chữ: Một trăm năm mươi bảy triệu, tám trăm hai mươi ngàn đồng.

TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT
THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI
CHI NHÁNH CẨM MỸ

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Cẩm Mỹ, ngày tháng năm

PHƯƠNG ÁN DỰ KIẾN

Chi tiết về BT, HT, TĐC thuộc dự án đường vành đai 4 Tp. Hồ Chí Minh đoạn qua xã Xuân Đường, Thành Phố Đồng Nai.

1. Thông tin người sử dụng đất:

Họ và tên: Bà: **Bùi Thị Đền**

Mã số định danh/số căn cước: 027147006857; Ngày cấp: 09/08/2021.

Địa chỉ thường trú: Tờ 7, ấp Cẩm Đường, xã Xuân Đường, thành phố Đồng Nai.

Số điện thoại: 0363353843

2. Vị trí, diện tích, loại đất, nguồn gốc đất thu hồi, tài sản:

Vị trí đất: Xã Xuân Đường, thành phố Đồng Nai.

Diện tích đất thu hồi: 18,5 m²

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

2.1. Về nguồn gốc đất:

Văn bản xác nhận nguồn gốc đất theo văn bản số 98/GXN-UBND của UBND xã Xuân Đường ngày 01/05/2026 (STT 96).

Thửa đất số 8, tờ bản đồ số 40 xã Xuân Đường có tổng diện tích 3865,6 m², mục đích sử dụng đất chuyên trồng lúa nước còn lại, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai (cũ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà Bùi Thị Đền theo Giấy chứng nhận số CH 773316 ngày 05/04/2021. Theo trích lục bản đồ địa chính(phục vụ thủ tục thu hồi đất thành thửa số 8, tờ bản đồ số 109 xã Xuân Đường có tổng diện tích 3830,0. Thửa đất hiện đang sử dụng ổn định, không tranh chấp với các thửa liền kề.

2.2. Vị trí thửa đất:

Vị trí đất theo văn bản số 579/VPĐK.CM-ĐK&CGCN của VPĐK – CNCM ngày 02/05/2026 (STT 56). xác định thửa 8 tờ số 109 có Mặt tiền đường tỉnh 773 (Hương lộ 10 cũ) đoạn từ Giáp ranh xã Long Thành đến Đường Sông Nhạn - Dầu Giây. Vị trí 1, phạm vi 1.

2.3. Về nguồn gốc nhà, công trình, vật kiến trúc:

Vật kiến trúc và tài sản khác được hình thành năm 2015

3. Giá đất và tài sản tính tiền bồi thường:

3.1. Giá đất:

UBND tỉnh chấp thuận lập dự thảo Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư với hệ số điều chỉnh giá đất tạm tính K=1,0 để thực hiện niêm yết công khai, thẩm định, phê duyệt các phương án bồi thường (đợt 1). Sau khi hệ số điều chỉnh giá đất được ban hành, tiếp tục thực hiện lập, thẩm định và phê duyệt (bổ sung) phương án bồi thường đợt 2 với hệ số K được ban hành (đối với các trường hợp có hệ số K > 1) tại thông báo Kết luận số 183/TB-UBND ngày 28/4/2026 của UBND tỉnh Đồng Nai nay là thành phố Đồng Nai.

3.2. Giá trị bồi thường, hỗ trợ bằng tiền:

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú	
					BT	HT			
I	Bồi thường về đất							13.505.000	
1	Thửa đất số 8, tờ bản đồ số 109							13.505.000	
-	Đất trồng lúa khác; Vị trí 1, phạm vi 1; Đường tỉnh 773 (Hương lộ 10 cũ) từ Giáp ranh xã Long Thành đến Đường Sông Nhạn - Dầu Giây	m ²	18,5	730.000	100		13.505.000		
Vị trí đất theo văn bản số 579/VPĐK.CM-ĐK&CGCN của VPĐK – CNCM ngày 02/05/2026 (STT 56)									
II	Nhà, vật kiến trúc							14.400.000	
1	Mái che, mái hiên	m ²	1	720.000		80	576.000	Thu Hồi	
2	Mái che, mái hiên	m ²	24	720.000		80	13.824.000	Ảnh hưởng	
+ Căn cứ GXN nguồn gốc đất số 98/GXN-UBND ngày 01/05 /2026 của UBND xã Xuân Đường: Tài sản tạo lập trước năm 2015. - Căn cứ theo điểm a khoản 2 Điều 19 Quyết định 42/2025/QĐ-UBND của UBND tỉnh Đồng Nai ngày 02/10/2025: Nhà ở, công trình xây dựng không được phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng nhưng xây dựng trên đất có đủ điều kiện được bồi thường về đất thì được hỗ trợ như sau: Trường hợp xây dựng từ ngày 01 tháng 7 năm 2014 đến trước ngày thông báo thu hồi đất và không bị lập Biên bản vi phạm hành chính thì được hỗ trợ 80% giá trị bồi thường theo đơn giá do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành nếu xây dựng không đúng với mục đích sử dụng đất.									
CỘNG							27.905.000		
THƯỞNG DI DỜI							4.000.000		
TỔNG CỘNG							31.905.000		

Viết bằng chữ: Ba mươi một triệu, chín trăm lẻ năm ngàn đồng.

TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT
THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI
CHI NHÁNH CẨM MỸ

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Cẩm Mỹ, ngày tháng năm

PHƯƠNG ÁN DỰ KIẾN

Chi tiết về BT, HT, TĐC thuộc dự án đường vành đai 4 Tp. Hồ Chí Minh đoạn qua xã Xuân Đường, Thành Phố Đồng Nai.

1. Thông tin người sử dụng đất:

Họ và tên: Ông: **Chống A Pầu**

Mã số định danh/số căn cước: 075059003356; Ngày cấp: 26/08/2022.

Địa chỉ thường trú: ấp Cẩm Đường, Cẩm Đường, Long Thành, Đồng Nai.

Số điện thoại: 0798190910

2. Vị trí, diện tích, loại đất, nguồn gốc đất thu hồi, tài sản:

Vị trí đất: Xã Xuân Đường, thành phố Đồng Nai.

Diện tích đất thu hồi: 369,5 m²

Loại đất thu hồi: Đất trồng cây lâu năm (CLN).

2.1. Về nguồn gốc đất:

Thửa đất số 53, tờ bản đồ số 76 xã Xuân Đường có tổng diện tích 1960,9 m², mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm, đã được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng nai (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo giấy chứng nhận số CB 997019 ngày 03/11/2015. ngày 03/01/2023 được Văn phòng Đăng ký đất đai Chi nhánh Long Thành chỉnh lý trang 4 cấp cho ông Chông A Pầu. Thửa đất hiện đang sử dụng ổn định, không tranh chấp với các thửa liền kề

2.2. Vị trí thửa đất:

2.3. Về nguồn gốc nhà, công trình, vật kiến trúc:

Nhà 1, nhà2 và nhà 4 được hình thành năm 2008

Nhà 3,5 , vật kiến trúc và tài sản khác được hình thành năm 2015

3. Giá đất và tài sản tính tiền bồi thường:

3.1. Giá đất:

UBND tỉnh chấp thuận lập dự thảo Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư với hệ số điều chỉnh giá đất tạm tính K=1,0 để thực hiện niêm yết công khai, thẩm định, phê duyệt các phương án bồi thường (đợt 1). Sau khi hệ số điều chỉnh giá đất được ban hành, tiếp tục thực hiện lập, thẩm định và phê duyệt (bổ sung) phương án bồi thường đợt 2 với hệ số K được ban hành (đối với các trường hợp có hệ số K > 1) tại thông báo Kết luận số 183/TB-UBND ngày 28/4/2026 của UBND tỉnh Đồng Nai nay là thành phố Đồng Nai.

3.2. Giá trị bồi thường, hỗ trợ bằng tiền:

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
I	Bồi thường về đất						40.645.000	
1	Thửa đất số 53, tờ bản đồ số 76						40.645.000	

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
-	Đất trồng cây lâu năm; Vị trí 2; Các tuyến đường giao thông không đầu nối trực tiếp và thông ra Đường tỉnh 773 (Hương lộ 10 cũ) đoạn từ Giáp ranh xã Long Thành đến Đường Sông Nhạn - Dầu Giây đã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng: - Có bề rộng từ $\geq 3\text{m}$ đến $< 5\text{m}$, cách đường giao thông $> 1.000\text{m}$. - Có bề rộng $< 3\text{m}$, cách đường giao thông $> 200\text{m}$.	m ²	369,5	110.000	100		40.645.000	Không tiếp giáp đường
II	Nhà, vật kiến trúc						399.696.216	
1	Nhà 01 tầng, Kết cấu loại 4: - Tường: quét vôi - Mái: Tôn fibro xi măng, tôn - Trần: Không trần - Nền: Láng vữa xi măng - Cửa đi: Sắt, gỗ tạp - Điện: Chiếu sáng trực tiếp, dây điện ngầm + nổi - Nước: Hệ thống cấp, thoát nước hoàn chỉnh	Đồng/m ² sàn	36,63	3.054.000		100	111.868.020	
2	Nhà bán kiên cố:	Đồng/m ² sàn	12	1.854.000		100	22.248.000	nhà 2
3	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	39,84	1.854.000		80	59.090.688	phần diện tích thu hồi; nhà 3

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
4	Nhà bán kiên cố: -nền lát gạch bông, gạch tàu,láng vữa xi măng	Đồng/m ² sàn	22,56	3.489.000		100	78.711.840	phần diện tích ảnh hưởng ; nhà 4
5	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	29,64	1.854.000		80	43.962.048	nhà 5
6	Mái che, mái hiên	m ²	19,2	720.000		80	11.059.200	
7	Chuồng heo, chuồng bò, gà, vịt: Khung cây, mái tôn, nền đất	m ²	78,09	138.000		100	10.776.420	
8	Giếng khoan công nghiệp (có giàn khoan) - Ống nhựa, ống sắt từ Φ114 mm trở lên	mét	70	864.000		100	60.480.000	
9	Đồng hồ điện chính	đồng/cái	1	1.500.000		100	1.500.000	
III	Cây trồng						10.223.838	
1	Cây sầu riêng Năm thu hoạch thứ 1 - 5	Cây	1	8.218.712	100		8.218.712	
2	cây măng cầu na năm thu hoạch thứ 10 trở đi	Cây	1	734.740	100		734.740	
3	Cây đu đủ Năm thu hoạch thứ 3	Cây	2	60.467	100		120.934	
4	Cây mít Năm thu hoạch thứ 7 trở đi	Cây	1	1.048.952	100		1.048.952	
5	Hỗ trợ di dời chậu kiểng (có trồng cây)	chậu	3	33.500	100		100.500	Mức hỗ trợ tối đa/hộ, 30000000
IV	Tài sản khác						0	
1			1	0	100		0	
CỘNG							450.565.054	

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
THƯỞNG DI DỜI							16.000.000	
TỔNG CỘNG							466.565.054	

Viết bằng chữ: Bốn trăm sáu mươi sáu triệu, năm trăm sáu mươi lăm ngàn, không trăm năm mươi bốn đồng.

TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT
THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI
CHI NHÁNH CẨM MỸ

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Cẩm Mỹ, ngày tháng năm

PHƯƠNG ÁN DỰ KIẾN

Chi tiết về BT, HT, TĐC thuộc dự án đường vành đai 4 Tp. Hồ Chí Minh đoạn qua xã Xuân Đường, Thành Phố Đồng Nai.

1. Thông tin người sử dụng đất:

Họ và tên: Ông (Bà): Ông Trương Minh Trí và bà Trần Thị Lê

Mã số định danh/số căn cước: 075071008157; Ngày cấp: 05/08/2022.

Địa chỉ thường trú: Ấp 4, xã Xuân Đường, thành phố Đồng Nai.

Số điện thoại: 0329404064

2. Vị trí, diện tích, loại đất, nguồn gốc đất thu hồi, tài sản:

Vị trí đất: Xã Xuân Đường, thành phố Đồng Nai.

Diện tích đất thu hồi: 2.562,7 m²

Loại đất thu hồi: Đất trồng cây lâu năm (CLN).

2.1. Về nguồn gốc đất:

Văn bản xác nhận nguồn gốc đất theo văn bản số 88/GXN-UBND của UBND xã Xuân Đường ngày 01/05/2026 (STT 67).

Thửa đất số 3, tờ bản đồ số 33 xã Xuân Đường có tổng diện tích 3308 m², mục đích sử dụng đất chuyên trồng lúa nước, đã được Văn Phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai thừa ủy quyền Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai (cũ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Trương Minh Trí và bà Trần Thị Lê theo Giấy chứng nhận số CS 056845 ngày 10/06/2019. Thửa đất hiện đang sử dụng ổn định, không tranh chấp với các thửa liền kề.

2.2. Vị trí thửa đất:

Vị trí đất theo văn bản số 579/VPĐK.CM-ĐK&CGCN của VPĐK – CNCM ngày 02/05/2026 (STT 201)

2.3. Về nguồn gốc nhà, công trình, vật kiến trúc:

Tài sản và vật kiến trúc trên đất được hình thành năm 2001

3. Giá đất và tài sản tính tiền bồi thường:

3.1. Giá đất:

UBND tỉnh chấp thuận lập dự thảo Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư với hệ số điều chỉnh giá đất tạm tính K=1,0 để thực hiện niêm yết công khai, thẩm định, phê duyệt các phương án bồi thường (đợt 1). Sau khi hệ số điều chỉnh giá đất được ban hành, tiếp tục thực hiện lập, thẩm định và phê duyệt (bổ sung) phương án bồi thường đợt 2 với hệ số K được ban hành (đối với các trường hợp có hệ số K > 1) tại thông báo Kết luận số 183/TB-UBND ngày 28/4/2026 của UBND tỉnh Đồng Nai nay là thành phố Đồng Nai.

3.2. Giá trị bồi thường, hỗ trợ bằng tiền:

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
I	Bồi thường về đất						281.897.000	
1	Thửa đất số 3, tờ bản đồ số 33						281.897.000	
-	Đất trồng cây lâu năm; Vị trí 2, phạm vi 1; Các tuyến đường giao thông không đầu nối trực tiếp và thông ra Đường Xuân Đường - Thửa Đức đoạn từ Hết khu dân cư hiện hữu ấp 3 xã Xuân Đường đến Hết chùa Bảo Minh đã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng: - Có bề rộng ≥5m, cách đường giao thông >1.000m. - Có bề rộng từ ≥3m đến <5m, cách đường giao thông từ >500m đến ≤1.000m. - Có bề rộng <3m, cách đường giao thông ≤200m.	m²	2.562,7	110.000	100		281.897.000	
Vị trí đất theo văn bản số 579/VPĐK.CM-ĐK&CGCN của VPĐK – CNCM ngày 02/05/2026 (STT 201)								
II	Nhà, vật kiến trúc						215.941.760	
1	Nhà 01 tầng, Kết cấu loại 4	Đồng/m² sàn	35	3.054.000		100	106.890.000	
2	Bể nước xây gạch, tô ciment, có tấm đan nắp đáy, xây nổi	m³	4,8	810.000		100	3.888.000	Năm 2001
3	Nền lát gạch tàu	m²	13,5	156.000		100	2.106.000	Năm 2001
4	Nền lát gạch ceramic	m²	11	202.000		100	2.222.000	Năm 2001
5	Hồ chứa (hồ phân, hầm cầu...) xây gạch, lát đáy	m³	11,16	576.000		100	6.428.160	Năm 2001
6	bờ kè có kết cấu: Bằng bê tông cốt thép	m³	1,2	4.493.000		100	5.391.600	Năm 2001

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
7	Hàng rào lưới B40	m ²	161,5	101.000		100	16.311.500	Năm 2001
8	Trụ bê tông cắm ranh hàng rào	trụ	80	58.000		100	4.640.000	Năm 2001
9	Giếng khoan công nghiệp (có giàn khoan) - Ống nhựa, ống sắt từ Φ114 mm trở lên	mét	36	864.000		100	31.104.000	Năm 2001
10	Giếng khoan công nghiệp (có giàn khoan) - Ống nhựa, ống sắt từ Φ114 mm trở lên	mét	35	864.000		100	30.240.000	Năm 2001
11	Ống nhựa Bình Minh phi 60 mm	mét	95	25.900		100	2.460.500	áp tương tự Ống nhựa uPVC D60x2.0mm STT 929
12	Ống nhựa Bình Minh uPVC D34x2.2mm		300	14.200		100	4.260.000	STT 924

+Vật tư ngành nước áp giá Theo văn bản số 2579/Sở XD-QLHĐ&VLXD ngày 17/3/2026. (Áp tương tự phụ lục II khu vực 11) + Căn cứ GXN nguồn gốc đất số 88/GXN-UBND ngày 01/05/2026 của UBND xã Xuân Đường: Tài sản tạo lập năm 2001 - Căn cứ theo điểm a khoản 2 Điều 19 Quyết định 42/2025/QĐ-UBND của UBND tỉnh Đồng Nai ngày 02/10/2025: Nhà ở, công trình xây dựng không được phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng nhưng xây dựng trên đất có đủ điều kiện được bồi thường về đất thì được hỗ trợ như sau: Trường hợp xây dựng từ ngày 01 tháng 7 năm 2014 đến trước ngày thông báo thu hồi đất và không bị lập Biên bản vi phạm hành chính thì được hỗ trợ 80% giá trị bồi thường theo đơn giá do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành nếu xây dựng không đúng với mục đích sử dụng đất.

III	Cây trồng						397.046.001	
1	Cây sầu riêng Năm thu hoạch thứ 1 - 5	Cây	38	8.218.712		100	312.311.056	Cây trồng chính
2	Cây chôm chôm Năm thu hoạch thứ 6 - 10	Cây	15	3.017.141		100	45.257.115	
3	Cây măng cụt Năm thu hoạch thứ 6 - 10	Cây	8	3.013.269		100	24.106.152	
4	Cây vú sữa Năm thu hoạch thứ 6 - 10	Cây	2	1.908.560		100	3.817.120	

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
5	Cây bơ. Năm thu hoạch thứ 1 - 5	Cây	2	1.677.012		100	3.354.024	
6	Cây mít Năm thu hoạch thứ 7 trở đi	Cây	2	1.048.952		100	2.097.904	
7	Cây dâu da Năm thu hoạch thứ 6 - 10	Cây	1	1.004.398		100	1.004.398	
8	Cây chôm chôm Năm thứ 2	Cây	2	630.312		100	1.260.624	
9	Cây hồ tiêu Năm thu hoạch thứ 7 - 9	Cây	1	536.341		100	536.341	
10	Cây ổi Năm thu hoạch thứ 4 - 6	Cây	1	320.093		100	320.093	
11	Cây cà phê Năm thứ 2	Cây	20	143.185		100	2.863.700	
12	Cây chè Năm thu hoạch thứ 1 - 5	Cây	6	19.579		100	117.474	
13	Cây sầu riêng Năm thu hoạch thứ 1 - 5	Cây	8	8.218.712		0	0	Cây trồng chính, vượt mật độ
Cây vượt mật độ, áp trần 1.5 lần cây trồng chính là 468.466.584đ. Tổng diện tích thu hồi là 2562,7m2 (Diện tích tính mật độ cây trồng chưa bao gồm (72,5 m2) phần diện tích tài sản xây dựng trên đất: 2562,7m2-72,5m2=2490,2m2). Căn cứ quyết định số 48/2025/QĐ UBND ngày 23/10/2025 về việc ban hành Quy định đơn giá bồi thường về cây trồng khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai và Quyết định số 66/2025/QĐ-UBND ngày 27/11/2025 về việc sửa đổi bổ sung một số điều của quyết định số 48/2025/QĐ-UBND ngày 23/10/2025 của ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai ban hành Quy định đơn giá bồi thường thiệt hại về cây trồng khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.								
CỘNG							894.884.761	
THƯỞNG DI DỜI							20.000.000	
TỔNG CỘNG							914.884.761	

Viết bằng chữ: Chín trăm mười bốn triệu, tám trăm tám mươi bốn ngàn, bảy trăm sáu mươi mốt đồng.

PHƯƠNG ÁN DỰ KIẾN

Chi tiết về BT, HT, TĐC thuộc dự án đường vành đai 4 Tp. Hồ Chí Minh đoạn qua xã Xuân Đường, Thành Phố Đồng Nai.

1. Thông tin người sử dụng đất:

Họ và tên: Bà: Nguyễn Thị Tuyết Trinh

Mã số định danh/số căn cước: 075174011053; Ngày cấp: 20/08/2021.

Địa chỉ thường trú: ấp Cẩm Đường, xã Long Thành, thành phố Đồng Nai.

Số điện thoại: 0974916325

2. Vị trí, diện tích, loại đất, nguồn gốc đất thu hồi, tài sản:

Vị trí đất: Xã Xuân Đường, thành phố Đồng Nai.

Diện tích đất thu hồi: 782,6 m²

Loại đất thu hồi: Đất trồng cây lâu năm (CLN).

2.1. Về nguồn gốc đất:

Văn bản xác nhận nguồn gốc đất theo văn bản số 71/GXN-UBND của UBND xã Xuân Đường ngày 01/05/2026 (STT 105).

Thửa đất số 54 tờ bản đồ số 76 (tờ bản đồ số 5 xã Xuân Đường cũ) có tổng diện tích 5.479,5m², mục đích sử dụng: HNK+CLN, đã được Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Đồng Nai (cũ) cấp Giấy Chứng nhận quyền sử dụng, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà Nguyễn Thị Tuyết Trinh theo Giấy chứng nhận số CD 522323 ngày 01/06/2016. Thửa đất hiện đang sử dụng ổn định, không tranh chấp với các thửa đất liền kề.

2.2. Vị trí thửa đất:

Vị trí đất theo văn bản số 579/VPĐK.CM-ĐK&CGCN của VPĐK – CNCM ngày 02/05/2026 (STT 13). xác định thửa 54 tờ số 76 Thửa đất không tiếp giáp đường, cách đường tỉnh 773 (Hương lộ 10 cũ) đoạn từ Giáp ranh xã Long Thành đến Đường Sông Nhạn - Dầu Giây khoảng 580m. Vị trí 2 (Giá không được cao hơn giá đất tối đa và không được thấp hơn giá tối thiểu theo từng địa bàn xã, phường quy định tại phụ lục VIII của Nghị Quyết 28/2025/NQ-HĐND).

2.3. Về nguồn gốc nhà, công trình, vật kiến trúc:

Không có tài sản và vật kiến trúc trên đất

3. Giá đất và tài sản tính tiền bồi thường:

3.1. Giá đất:

UBND tỉnh chấp thuận lập dự thảo Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư với hệ số điều chỉnh giá đất tạm tính K=1,0 để thực hiện niêm yết công khai, thẩm định, phê duyệt các phương án bồi thường (đợt 1). Sau khi hệ số điều chỉnh giá đất được ban hành, tiếp tục thực hiện lập, thẩm định và phê duyệt (bổ sung) phương án bồi thường đợt 2 với hệ số K được ban hành (đối với các trường hợp có hệ số K > 1) tại thông báo Kết luận số 183/TB-UBND ngày 28/4/2026 của UBND tỉnh Đồng Nai nay là thành phố Đồng Nai.

3.2. Giá trị bồi thường, hỗ trợ bằng tiền:

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
I	Bồi thường về đất						86.086.000	
1	Thửa đất số 54, tờ bản đồ số 76						86.086.000	
-	Đất trồng cây lâu năm; Vị trí 2; Các tuyến đường giao thông không đầu nối trực tiếp và thông ra Đường tỉnh 773 (Hương lộ 10 cũ) đoạn từ Giáp ranh xã Long Thành đến Đường Sông Nhạn - Dầu Giây đã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng: - Có bề rộng từ $\geq 3\text{m}$ đến $< 5\text{m}$, cách đường giao thông $> 1.000\text{m}$. - Có bề rộng $< 3\text{m}$, cách đường giao thông $> 200\text{m}$.	m ²	782,6	110.000	100		86.086.000	
Vị trí đất theo văn bản số 579/VPĐK.CM-ĐK&CGCN của VPĐK – CNCM ngày 02/05/2026 (STT 13).								
II	Cây trồng						2.399.904	
1	Keo lá tràm - đường kính $\leq 5\text{ cm}$	(đồng/cây)	156	15.384	100		2.399.904	
2	Keo lá tràm - đường kính $\leq 5\text{ cm}$	(đồng/cây)	4	15.384	0		0	Vượt mật độ
Vượt mật độ. Căn cứ quyết định số 48/2025/QĐ UBND ngày 23/10/2025 về việc ban hành Quy định đơn giá bồi thường về cây trồng khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai								
CỘNG							88.485.904	
THƯỞNG DI DỜI							8.000.000	
TỔNG CỘNG							96.485.904	

Viết bằng chữ: Chín mươi sáu triệu, bốn trăm tám mươi lăm ngàn, chín trăm lẻ bốn đồng.

TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT
THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI
CHI NHÁNH CẨM MỸ

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Cẩm Mỹ, ngày tháng năm

PHƯƠNG ÁN DỰ KIẾN

Chi tiết về BT, HT, TĐC thuộc dự án đường vành đai 4 Tp. Hồ Chí Minh đoạn qua xã Xuân Đường, Thành Phố Đồng Nai.

1. Thông tin người sử dụng đất:

Họ và tên: Ông: Phạm Văn Phan

Mã số định danh/số căn cước: 070046000189; Ngày cấp: 16/09/2022.

Địa chỉ thường trú: Ấp Cẩm Đường, Long Thành, Đồng Nai.

Số điện thoại: 0355953875

2. Vị trí, diện tích, loại đất, nguồn gốc đất thu hồi, tài sản:

Vị trí đất: Xã Xuân Đường, thành phố Đồng Nai.

Diện tích đất thu hồi: 1.089,6 m²

Loại đất thu hồi: Đất trồng cây hàng năm (HNK).

2.1. Về nguồn gốc đất:

68/GXN-UBND

Thửa đất số 43, tờ bản đồ số 109 (tờ bản đồ số 40 xã Cẩm Đường cũ) xã Xuân Đường có diện tích 1.798,9 m², mục đích sử dụng đất trồng cây hàng năm khác, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Phạm Văn Phan theo Giấy chứng nhận số CE 216772 ngày 28/9/2016. Thửa đất hiện đang sử dụng ổn định, không tranh chấp với các thửa đất liền kề

2.2. Vị trí thửa đất:

Vị trí thửa đất theo Văn bản số 565/VPĐK.CM-ĐK&CGCN ngày 28 tháng 4 năm 2026

2.3. Về nguồn gốc nhà, công trình, vật kiến trúc:

Nhà, vật kiến trúc và tài sản khác được hình thành năm 2020

3. Giá đất và tài sản tính tiền bồi thường:

3.1. Giá đất:

UBND tỉnh chấp thuận lập dự thảo Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư với hệ số điều chỉnh giá đất tạm tính $K=1,0$ để thực hiện niêm yết công khai, thẩm định, phê duyệt các phương án bồi thường (đợt 1). Sau khi hệ số điều chỉnh giá đất được ban hành, tiếp tục thực hiện lập, thẩm định và phê duyệt (bổ sung) phương án bồi thường đợt 2 với hệ số K được ban hành (đối với các trường hợp có hệ số $K > 1$) tại thông báo Kết luận số 183/TB-UBND ngày 28/4/2026 của UBND tỉnh Đồng Nai nay là thành phố Đồng Nai.

3.2. Giá trị bồi thường, hỗ trợ bằng tiền:

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
I	Bồi thường về đất							795.408.000
1	Thửa đất số 43, tờ bản đồ số 109							795.408.000
-	Đất trồng cây hàng năm; Vị trí 1, phạm vi 1; Đường tỉnh 773 (Hương lộ 10 cũ) từ Giáp ranh xã Long Thành đến Đường Sông Nhạn - Dầu Giây	m²	1.089,6	730.000	100		795.408.000	
II	Nhà, vật kiến trúc							456.973.832
1	Nhà 01 tầng Kết cấu loại 3	Đồng/m² sàn	119,21	3.489.000		80	332.738.952	
2	Mái che, mái hiên	m²	77,35	720.000		80	44.553.600	259.000 - 720.000
3	Giếng khoan công nghiệp (có giàn khoan) - Ống nhựa, ống sắt từ Φ114 mm trở lên	mét	53	864.000		80	36.633.600	
4	Nền ciment dày 5 cm	m²	10,92	80.000		80	698.880	
5	Hồ chứa (hồ phân, hầm cầu...) xây gạch, lát đáy	m³	8	576.000		80	3.686.400	259.000 - 576.000
6	Giếng khoan công nghiệp (có giàn khoan) - Ống nhựa, ống sắt từ Φ114 mm trở lên	mét	53	864.000		80	36.633.600	
7	Di dời bồn nước Bồn inox Từ 1.000 lít - 2.000 lít	cái	2	518.000		80	828.800	
8	Đồng hồ điện phụ	đồng/cái	2	750.000	80		1.200.000	
III	Cây trồng							24.763.106
1	Cây mía	m²	125	8.605		100	1.075.625	
2	Cây xoài Năm thu hoạch thứ 1 -5	Cây	1	2.259.982		100	2.259.982	
3	Cây điều Năm thu hoạch thứ 6 - 10	Cây	15	890.863		100	13.362.945	

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
4	Cây ổi Năm thu hoạch thứ 4 - 6	Cây	10	320.093		100	3.200.930	
5	sung cảnh - 5cm ≤ Đk thân ≤ 10cm. đường kính tán > 1.5m. chiều cao > 2.0m	Cây	1	233.000		100	233.000	
6	Cây dừa Năm thu hoạch thứ 1 - 5	Cây	3	1.387.626		100	4.162.878	
7	Cây phát tài lớn (thiết mộc lan)	Cây	3	50.000		100	150.000	
8	Cây huyết dụ. phát tài nhỏ (trồng dạng cụm. bụi)	m2	1	11.400		100	11.400	
9	đỉnh lăng - Từ năm thứ 5 đến năm thứ 10	Cây	2	72.300		100	144.600	
10	Hoa giấy. Ti gôn (trồng theo cụm. bụi)	m2	1	12.000		100	12.000	
11	Cây trinh nữ hoàng cung	m ²	0,5	299.492		100	149.746	
CỘNG							1.277.144.938	
THƯỞNG DI DỜI							0	
TỔNG CỘNG							1.277.144.938	

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

**Chi tiết về BT, HT, TĐC thuộc dự án đường vành đai 4 Tp. Hồ Chí Minh đoạn qua xã
Xuân Đường, Thành Phố Đồng Nai.**

Số điện thoại: 0339792808

Loại đất thu hồi: Đất trồng cây lâu năm (CLN).

Thửa đất số 54, tờ bản đồ số 82 (tờ bản đồ số 12 xã Cẩm Đường cũ) xã Xuân Đường có tổng diện tích 12.103,9 m², mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm, đã được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai thừa ủy quyền Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà Đào Thị Oanh theo Giấy chứng nhận số CV 920295 ngày 02/07/2020. Thửa đất hiện đang sử dụng ổn định, không tranh chấp với các thửa liền kề.

Không có tài sản và kiến trúc trên đất

UBND tỉnh chấp thuận lập dự thảo Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư với hệ số điều chỉnh giá đất tạm tính $K=1,0$ để thực hiện niêm yết công khai, thẩm định, phê duyệt các phương án bồi thường (đợt 1). Sau khi hệ số điều chỉnh giá đất được ban hành, tiếp tục thực hiện lập, thẩm định và phê duyệt (bổ sung) phương án bồi thường đợt 2 với hệ số K được ban hành (đối với các trường hợp có hệ số $K > 1$) tại thông báo Kết luận số 183/TB-UBND ngày 28/4/2026 của UBND tỉnh Đồng Nai nay là thành phố Đồng Nai.

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
I	Bồi thường về đất						873.098.400	
1	Thửa đất số 54, tờ bản đồ số 82						873.098.400	

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
-	Đất trồng cây lâu năm; Vị trí 1, phạm vi 1; Các tuyến đường giao thông đầu nối trực tiếp ra Đường vào khu dân cư Suối Quýt đoạn từ Ngã ba Suối Quýt đến Hồ Cầu Mới xã Cẩm Đường đã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng: - Có bề rộng từ $\geq 3\text{m}$ đến $< 5\text{m}$, cách đường giao thông $> 1.000\text{m}$. - Có bề rộng $< 3\text{m}$, cách đường giao thông $> 200\text{m}$.	m ²	4.745,1	184.000	100		873.098.400	Mặt tiền đường đất
II	Cây trồng						187.537	
1	Keo lá tràm - đường kính $\leq 5\text{ cm}$	(đồng/cây)	1	15.384		100	15.384	
2	Keo lá tràm - đường kính $> 25\text{ cm}$	(đồng/cây)	1	172.153		100	172.153	
CỘNG							873.285.937	
THƯỞNG DI DỜI							20.000.000	
TỔNG CỘNG							893.285.937	

Viết bằng chữ: Tám trăm chín mươi ba triệu, hai trăm tám mươi lăm ngàn, chín trăm ba mươi bảy đồng.

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
I	Bồi thường về đất						209.767.200	
1	Thửa đất số 494, tờ bản đồ số 13						209.767.200	

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
-	Đất trồng cây lâu năm; Vị trí 1, phạm vi 1; Các tuyến đường giao thông đầu nối trực tiếp ra Đường Xuân Đường - Thừa Đức đoạn từ Hết khu dân cư hiện hữu ấp 3 xã Xuân Đường đến Hết chùa Bảo Minh đã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng: - Có bề rộng từ $\geq 3\text{m}$ đến $< 5\text{m}$, cách đường giao thông $> 1.000\text{m}$. - Có bề rộng $< 3\text{m}$, cách đường giao thông $> 200\text{m}$.	m ²	1.300	160.000	100		208.000.000	VT theo stt 179 của VB số 579/VPĐK.CM-ĐK&CGCN ngày 02/5/2026 Mặt tiền đường đất
-	Đất ở tại nông thôn; Vị trí 1, phạm vi 1; Các tuyến đường giao thông đầu nối trực tiếp ra Đường Xuân Đường - Thừa Đức đoạn từ Hết khu dân cư hiện hữu ấp 3 xã Xuân Đường đến Hết chùa Bảo Minh đã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng: - Có bề rộng từ $\geq 3\text{m}$ đến $< 5\text{m}$, cách đường giao thông $> 1.000\text{m}$. - Có bề rộng $< 3\text{m}$, cách đường giao thông $> 200\text{m}$.	m ²	4,7	376.000	100		1.767.200	VT theo stt 179 của VB số 579/VPĐK.CM-ĐK&CGCN ngày 02/5/2026 Mặt tiền đường đất
II	Nhà, vật kiến trúc						7.656.000	
1	Ổng nhựa bình minh phi 60	m	240	31.900		100	7.656.000	
III	Cây trồng						246.421.255	

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
1	Cây sầu riêng Năm thu hoạch thứ 1 - 5	Cây	20	8.218.712		100	164.374.240	Cây trồng chính
2	Cây khế Năm thu hoạch 6 - 10	Cây	1	3.674.374		100	3.674.374	
3	Cây bưởi Năm thu hoạch thứ 6 - 10	Cây	13	1.784.100		100	23.193.300	
4	Cây bơ. Năm thu hoạch thứ 1 - 5	Cây	3	1.677.012		100	5.031.036	
5	Cây chùm ruột Năm thu hoạch thứ 11 - 15	Cây	1	1.671.333		100	1.671.333	
6	Cây mít Năm thu hoạch thứ 7 trở đi	Cây	14	1.048.952		100	14.685.328	
7	Cây điều Năm thu hoạch thứ 6 - 10	Cây	10	890.863		100	8.908.630	
8	Cây chanh	Cây	10	783.571		100	7.835.710	
9	Cây cao su Năm thu hoạch thứ 6 - 10	Cây	18	606.840		100	10.923.120	
10	Cây hồ tiêu Năm thu hoạch thứ 4 - 6	Cây	10	579.988		100	5.799.880	
11	Cây cam Năm thu hoạch thứ 7 - 9	Cây	1	324.304		100	324.304	
12	Cây sầu riêng Năm thu hoạch thứ 1 - 5	Cây	5	8.218.712		0	0	Cây trồng chính, vượt mật độ
13	Cây hồ tiêu Năm thu hoạch thứ 4 - 6	Cây	47	579.988		0	0	Vượt mật độ
14	Cây cam Năm thu hoạch thứ 7 - 9	Cây	1	324.304		0	0	Vượt mật độ
CỘNG							463.844.455	
THƯỞNG DI DỜI							16.000.000	
TỔNG CỘNG							479.844.455	

Viết bằng chữ: Bốn trăm bảy mươi chín triệu, tám trăm bốn mươi bốn ngàn, bốn trăm năm mươi lăm đồng.

TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT
THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI
CHI NHÁNH CẨM MỸ

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Cẩm Mỹ, ngày tháng năm

PHƯƠNG ÁN DỰ KIẾN

Chi tiết về BT, HT, TĐC thuộc dự án đường vành đai 4 Tp. Hồ Chí Minh đoạn qua xã Xuân Đường, Thành Phố Đồng Nai.

1. Thông tin người sử dụng đất:

Họ và tên: Bà: Lý Thị Thúy Loan

Mã số định danh/số căn cước: 079166025143; Ngày cấp: 09/01/2025.

Địa chỉ thường trú: 178 Nam Hòa, phường Phước Long A, quận 9, thành phố Hồ Chí Minh.

Số điện thoại: 0918630991

2. Vị trí, diện tích, loại đất, nguồn gốc đất thu hồi, tài sản:

Vị trí đất: Xã Xuân Đường, thành phố Đồng Nai.

Diện tích đất thu hồi: 3.469,1 m²

Loại đất thu hồi: Đất trồng cây lâu năm (CLN), Đất trồng lúa (LUA).

2.1. Về nguồn gốc đất:

Văn bản xác nhận nguồn gốc đất theo văn bản số 80/GXN-UBND của UBND xã Xuân Đường ngày 01/05/2026 (STT 68).

Thửa đất số 12, tờ bản đồ số 22 xã Xuân Đường có tổng diện tích 4.479,0m², mục đích sử dụng: CLN, đã được Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Đồng Nai (cũ) cấp Giấy Chứng nhận quyền sử dụng, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà Lý Thị Thúy Loan theo Giấy chứng nhận số CH 713146 ngày 24/05/2017. Ngày 12/07/2018 Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Cẩm Mỹ chỉnh lý trang 3 cấp cho bà Lê Thị Thúy Loan. Thửa đất hiện đang sử dụng ổn định, không tranh chấp với các thửa đất liền kề.

Thửa đất số 135, tờ bản đồ số 22 xã Xuân Đường có tổng diện tích 1.896,3m², mục đích sử dụng: LUC, đã được Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Đồng Nai (cũ) cấp Giấy Chứng nhận quyền sử dụng, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà Lý Thị Thúy Loan theo Giấy chứng nhận số CH 713147 ngày 24/05/2017. Ngày 12/07/2018 Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Cẩm Mỹ chỉnh lý trang 3 cấp cho bà Lê Thị Thúy Loan. Thửa đất hiện đang sử dụng ổn định, không tranh chấp với các thửa đất liền kề.

2.2. Vị trí thửa đất:

Vị trí đất theo văn bản số 579/VPĐK.CM-ĐK&CGCN của VPĐK – CNCM ngày 02/05/2026 (STT 186 và 195) xác định thửa 12, 135 tờ số 22. Thửa đất không tiếp giáp đường, cách đường Xuân Đường - Thửa Đức đoạn từ Hết khu dân cư hiện hữu ấp 3 xã Xuân Đường đến Hết chùa Bảo Minh khoảng 400m và 495m, vị trí 2

2.3. Về nguồn gốc nhà, công trình, vật kiến trúc:

Tài sản và vật kiến trúc trên đất được hình thành năm 2018.

3. Giá đất và tài sản tính tiền bồi thường:

3.1. Giá đất:

UBND tỉnh chấp thuận lập dự thảo Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư với hệ số điều chỉnh giá đất tạm tính $K=1,0$ để thực hiện niêm yết công khai, thẩm định, phê duyệt các phương án bồi thường (đợt 1). Sau khi hệ số điều chỉnh giá đất được ban hành, tiếp tục thực hiện lập, thẩm định và phê duyệt (bổ sung) phương án bồi thường đợt 2 với hệ số K được ban hành (đối với các trường hợp có hệ số $K > 1$) tại thông báo Kết luận số 183/TB-UBND ngày 28/4/2026 của UBND tỉnh Đồng Nai nay là thành phố Đồng Nai.

3.2. Giá trị bồi thường, hỗ trợ bằng tiền:

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
I	Bồi thường về đất						381.601.000	
1	Thửa đất số 12, tờ bản đồ số 22						378.950.000	
-	Đất trồng cây lâu năm; Vị trí 2; Các tuyến đường giao thông không đầu nối trực tiếp và thông ra Đường Xuân Đường - Thửa Đức đoạn từ Hết khu dân cư hiện hữu ấp 3 xã Xuân Đường đến Hết chùa Bảo Minh đã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng: - Có bề rộng từ ≥3m đến <5m, cách đường giao thông >1.000m. - Có bề rộng <3m, cách đường giao thông >200m.	m²	3.445	110.000	100		378.950.000	STT 186 (không tiếp giáp đường)
2	Thửa đất số 135, tờ bản đồ số 22						2.651.000	
-	Đất trồng lúa; Vị trí 2; Các tuyến đường giao thông không đầu nối trực tiếp và thông ra Đường Xuân Đường - Thửa Đức đoạn từ Hết khu dân cư hiện hữu ấp 3 xã Xuân Đường đến Hết chùa Bảo Minh đã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng: - Có bề rộng từ ≥3m đến <5m, cách	m²	24,1	110.000	100		2.651.000	STT 195 (không tiếp giáp đường)

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
	đường giao thông >1.000m. - Có bề rộng <3m, cách đường giao thông >200m.							
<i>Vị trí đất theo văn bản số 579/VPĐK.CM-ĐK&CGCN của VPĐK – CNCM ngày 02/05/2026 .</i>								
II	Nhà, vật kiến trúc						36.577.504	
1	Chuồng heo, chuồng bò, gà, vịt: Xây cao 1m, bán kiên cố, lợp ngói hoặc tole fibro ciment	m ²	21,9	598.000		80	10.476.960	tạo lập năm 2018 (thừa 12 tờ 22)
2	Chuồng heo, chuồng bò, gà, vịt: Chuồng gà, vịt thô sơ	m ²	36	138.000		80	3.974.400	tạo lập năm 2018 (thừa 12 tờ 22)
3	Mái che, mái hiên	m ²	13,32	259.000		80	2.759.904	tạo lập năm 2018 (thừa 12 tờ 22)
4	Nhà tạm: Kết cấu: Cột kèo gỗ, tre; vách bằng vật liệu dễ cháy; mái tranh tre, nứa, lá	Đồng/m ² sàn	37,05	576.000		80	17.072.640	tạo lập năm 2018 (thừa 12 tờ 22)
5	Giếng nước Ø0,8 - 1m, sâu <10 m	mét	9	283.000		80	2.037.600	Giếng sâu từ 10m trở lên thì mét thứ 10 trở đi được tính thêm 50% mức giá trên. (tạo lập năm 2018 (thừa 12 tờ 22)
6	Nền ciment dày 5 cm	m ²	4	80.000		80	256.000	tạo lập năm 2018 (thừa 12 tờ 22)

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
<i>+ Căn cứ GXN nguồn gốc đất số 80/GXN-UBND ngày 01/05/2026 của UBND xã Xuân Đường: Tài sản tạo lập năm 2018. - Căn cứ theo điểm a khoản 2 Điều 19 Quyết định 42/2025/QĐ-UBND của UBND tỉnh Đồng Nai ngày 02/10/2025: Nhà ở, công trình xây dựng không được phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng nhưng xây dựng trên đất có đủ điều kiện được bồi thường về đất thì được hỗ trợ như sau: Trường hợp xây dựng từ ngày 01 tháng 7 năm 2014 đến trước ngày thông báo thu hồi đất và không bị lập Biên bản vi phạm hành chính thì được hỗ trợ 80% giá trị bồi thường theo đơn giá do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành nếu xây dựng không đúng với mục đích sử dụng đất.</i>								
III	Cây trồng						108.584.075	
1	tờ 22 thửa 135						537.600	
-	Cây chuối	m ²	24	28.000		80	537.600	
2	tờ 22 thửa 12 :mật độ 155/ha. 185 cây tương đương 3332,7m2 (chưa bao gồm 112,3m2 diện tích tài sản trên đất)						108.046.475	
-	Cây cao su Năm thu hoạch 16 trở đi	Cây	185	584.035	100		108.046.475	
-	Cây cao su Năm thu hoạch 16 trở đi	Cây	42	584.035	0		0	vượt mật độ
<i>- Căn cứ khoản 5 Điều 19 Quyết định 42/2025/QĐ-UBND của UBND tỉnh Đồng Nai ngày 02/10/2025: Đối với các loại cây trồng được trồng trên đất trồng lúa, đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất mà không đúng theo mục đích sử dụng đất nêu trên và được trồng trước khi thông báo thực hiện công trình, dự án hoặc thông báo thu hồi đất thì được hỗ trợ bằng 80% đơn giá bồi thường do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành. Căn cứ quyết định số 48/2025/QĐ UBND ngày 23/10/2025 về việc ban hành Quy định đơn giá bồi thường về cây trồng khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai và Quyết định số 66/2025/QĐ-UBND ngày 27/11/2025 về việc sửa đổi bổ sung một số điều của quyết định số 48/2025/QĐ-UBND ngày 23/10/2025 của ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai ban hành Quy định đơn giá bồi thường thiệt hại về cây trồng khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.</i>								
CỘNG							526.762.579	
THƯỜNG DI DỜI							20.000.000	
TỔNG CỘNG							546.762.579	

Viết bằng chữ: Năm trăm bốn mươi sáu triệu, bảy trăm sáu mươi hai ngàn, năm trăm bảy mươi chín đồng.

TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT
THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI
CHI NHÁNH CẨM MỸ

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Cẩm Mỹ, ngày tháng năm

PHƯƠNG ÁN DỰ KIẾN

Chi tiết về BT, HT, TĐC thuộc dự án đường vành đai 4 Tp. Hồ Chí Minh đoạn qua xã Xuân Đường, Thành Phố Đồng Nai.

1. Thông tin người sử dụng đất:

Họ và tên: Ông (Bà): Bùi Hữu Thịnh

Mã số định danh/số căn cước: 075097009302; Ngày cấp: 19/08/2022.

Địa chỉ thường trú: ấp Cẩm Đường, xã Xuân Đường, Thành phố Đồng Nai.

Số điện thoại:

2. Vị trí, diện tích, loại đất, nguồn gốc đất thu hồi, tài sản:

Vị trí đất: Xã Xuân Đường, thành phố Đồng Nai.

Diện tích đất thu hồi: 0,2 m²

Loại đất thu hồi: Đất trồng cây lâu năm (CLN).

2.1. Về nguồn gốc đất:

Số: 565/VPĐK.CM-ĐK&CGCN ngày 28 tháng 04 năm 2026

Thửa đất số 82, tờ bản đồ số 76 (tờ bản đồ số 5 xã Cẩm Đường cũ) xã Xuân Đường có tổng diện tích 2.682,6 m², mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận số CB 483274 ngày 13/10/2015. Ngày 14/05/2025 Văn phòng Đăng ký đất đai Chi nhánh Long Thành chỉnh lý trang 3 cấp cho ông Bùi Hữu Thịnh. Thửa đất hiện đang sử dụng ổn định, không tranh chấp với các thửa liền kề.

2.2. Vị trí thửa đất:

2.3. Về nguồn gốc nhà, công trình, vật kiến trúc:

Không có tài sản và kiến trúc trên đất

3. Giá đất và tài sản tính tiền bồi thường:

3.1. Giá đất:

UBND tỉnh chấp thuận lập dự thảo Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư với hệ số điều chỉnh giá đất tạm tính K=1,0 để thực hiện niêm yết công khai, thẩm định, phê duyệt các phương án bồi thường (đợt 1). Sau khi hệ số điều chỉnh giá đất được ban hành, tiếp tục thực hiện lập, thẩm định và phê duyệt (bổ sung) phương án bồi thường đợt 2 với hệ số K được ban hành (đối với các trường hợp có hệ số K > 1) tại thông báo Kết luận số 183/TB-UBND ngày 28/4/2026 của UBND tỉnh Đồng Nai nay là thành phố Đồng Nai.

3.2. Giá trị bồi thường, hỗ trợ bằng tiền:

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
I	Bồi thường về đất						43.200	

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
1	Thửa đất số 82, tờ bản đồ số 76						43.200	
-	Đất trồng cây lâu năm; Vị trí 1, phạm vi 1; Các tuyến đường giao thông không đầu nối trực tiếp và thông ra Đường tỉnh 773 (Hương lộ 10 cũ) đoạn từ Giáp ranh xã Long Thành đến Đường Sông Nhạn - Dầu Giây đã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng: - Có bề rộng từ ≥3m đến <5m, cách đường giao thông >1.000m. - Có bề rộng <3m, cách đường giao thông >200m.	m²	0,2	216.000	100		43.200	Mặt tiền đường đất
II	Cây trồng						774.197	
1	Cây điều Năm thu hoạch thứ 1 - 5	Cây	1	774.197	100		774.197	Năm 2021
CỘNG							817.397	
THƯỞNG DI DỜI							2.000.000	
TỔNG CỘNG							2.817.397	

Viết bằng chữ: Hai triệu, tám trăm mười bảy ngàn, ba trăm chín mươi bảy đồng.

TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT
THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI
CHI NHÁNH CẨM MỸ

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Cẩm Mỹ, ngày tháng năm

PHƯƠNG ÁN DỰ KIẾN

Chi tiết về BT, HT, TĐC thuộc dự án đường vành đai 4 Tp. Hồ Chí Minh đoạn qua xã Xuân Đường, Thành Phố Đồng Nai.

1. Thông tin người sử dụng đất:

Họ và tên: Ông (Bà): ông Lê Văn Thiện và bà Hồ Thị Liên

Mã số định danh/số căn cước: 045044002786-045152002341; Ngày cấp: 28/06/2021.

Địa chỉ thường trú: tổ 12, ấp 4, Thửa Đức, Cẩm Mỹ, Đồng Nai.

Số điện thoại: 0389268548

2. Vị trí, diện tích, loại đất, nguồn gốc đất thu hồi, tài sản:

Vị trí đất: Xã Xuân Đường, thành phố Đồng Nai.

Diện tích đất thu hồi: 3.326,3 m²

Loại đất thu hồi: Đất trồng cây lâu năm (CLN), Đất trồng lúa khác (LUK), Đất trồng lúa (LUA).

2.1. Về nguồn gốc đất:

Thửa 341, tờ bản đồ số 13 xã Xuân Đường có tổng diện tích 239,6 m², mục đích sử dụng chuyên trồng lúa nước, được Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Đồng nai thừa ủy quyền Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Lê Văn Thiện và bà Hồ Thị Liên theo Giấy chứng nhận số CT 583045 ngày 19/11/ 2019. Thửa đất hiện đang sử dụng ổn định, không tranh chấp với các thửa liền kề.

Thửa đất số 342, tờ bản đồ số 13 xã Xuân Đường có tổng diện tích 391,5 m², mục đích sử dụng đất chuyên trồng lúa nước, được Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Đồng Nai ủy quyền Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng nai (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Lê Văn Thiện và bà Hồ Thị Liên theo Giấy chứng nhận số CT 583044 ngày 19/11/2019. Thửa đất hiện đang sử dụng ổn định, không tranh chấp với các thửa liền kề

Thửa đất số 10, tờ bản đồ số 13 xã Xuân Đường có tổng diện tích 5324,6 m², mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm, được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng nai (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Lê Văn Thiện và bà Hồ Thị Liên theo Giấy chứng nhận số DO 117333 ngày 02/05/2024. Thửa đất hiện đang sử dụng ổn định, không tranh chấp với các thửa liền kề.

2.2. Vị trí thửa đất:

2.3. Về nguồn gốc nhà, công trình, vật kiến trúc:

Nhà, tài sản và vật kiến trúc trên đất được hình thành năm 1996.

3. Giá đất và tài sản tính tiền bồi thường:

3.1. Giá đất:

UBND tỉnh chấp thuận lập dự thảo Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư với hệ số điều chỉnh giá đất tạm tính $K=1,0$ để thực hiện niêm yết công khai, thẩm định, phê duyệt các phương án bồi thường (đợt 1). Sau khi hệ số điều chỉnh giá đất được ban hành, tiếp tục thực hiện lập, thẩm định và phê duyệt (bổ sung) phương án bồi thường đợt 2 với hệ số K được ban hành (đối với các trường hợp có hệ số $K > 1$) tại thông báo Kết luận số 183/TB-UBND ngày 28/4/2026 của UBND tỉnh Đồng Nai nay là thành phố Đồng Nai.

3.2. Giá trị bồi thường, hỗ trợ bằng tiền:

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
I	Bồi thường về đất						377.873.000	
1	Thửa đất số 10, tờ bản đồ số 22						296.472.000	
-	Đất trồng cây lâu năm; Vị trí 2; Các tuyến đường giao thông không đầu nối trực tiếp và thông ra Đường Xuân Đường - Thửa Đức đoạn từ Hết khu dân cư hiện hữu ấp 3 xã Xuân Đường đến Hết chùa Bảo Minh đã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng: - Có bề rộng từ ≥3m đến <5m, cách đường giao thông >1.000m. - Có bề rộng <3m, cách đường giao thông >200m.	m²	2.695,2	110.000	100		296.472.000	VT theo stt 185 của VB số 579/VPĐK.CM-ĐK&CGCN ngày 02/5/2026 (không tiếp giáp đường)
2	Thửa đất số 341, tờ bản đồ số 13						38.336.000	
-	Đất trồng lúa khác; Vị trí 1, phạm vi 1; Các tuyến đường giao thông không đầu nối trực tiếp và	m²	239,6	160.000	100		38.336.000	VT theo stt 174 của VB số 579/VPĐK.CM-ĐK&CGCN ngày 02/5/2026

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
	thông ra Đường Xuân Đường - Thừa Đức đoạn từ Hết khu dân cư hiện hữu ấp 3 xã Xuân Đường đến Hết chùa Bảo Minh đã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng: - Có bề rộng từ $\geq 3\text{m}$ đến $< 5\text{m}$, cách đường giao thông $> 1.000\text{m}$. - Có bề rộng $< 3\text{m}$, cách đường giao thông $> 200\text{m}$.							(mặt tiền đường đất)
3	Thửa đất số 342, tờ bản đồ số 13						43.065.000	
-	Đất trồng lúa; Vị trí 2; Các tuyến đường giao thông không đầu nối trực tiếp và thông ra Đường Xuân Đường - Thừa Đức đoạn từ Hết khu dân cư hiện hữu ấp 3 xã Xuân Đường đến Hết chùa Bảo Minh đã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng: - Có bề rộng từ $\geq 3\text{m}$ đến $< 5\text{m}$, cách đường giao thông $> 1.000\text{m}$. - Có bề rộng $< 3\text{m}$,	m ²	391,5	110.000	100		43.065.000	VT theo stt 175 của VB số 579/VPĐK.CM-ĐK&CGCN ngày 02/5/2026 (không tiếp giáp đường)

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
	cách đường giao thông >200m.							
II	Nhà, vật kiến trúc						517.274.250	
1	Nhà 01 tầng, Kết cấu loại 4	Đồng/m ² sàn	30	3.054.000		100	91.620.000	thửa 10 tờ 22
2	Chuồng heo, chuồng bò, gà, vịt: Xây gạch cao 1m, nền bê tông kiên cố, lợp ngói hoặc tole fibro ciment	m ²	113,3	961.000		100	108.881.300	thửa 10 tờ 22
3	Trụ cổng, bờ kè và các loại tài sản khác có kết cấu: Bằng bê tông cốt thép	m ³	1,8	4.493.000		100	8.087.400	thửa 10 tờ 22
4	bờ kè và các loại tài sản khác có kết cấu: Bằng bê tông cốt thép	m ³	4,74	4.493.000		100	21.296.820	thửa 10 tờ 22
5	Nền ciment đá dăm dày 10 cm	m ²	117,5	163.000		100	19.152.500	thửa 10 tờ 22
6	Mái che, mái hiên	m ²	41,2	720.000		100	29.664.000	thửa 10 tờ 22
7	Hồ chứa (hồ phân, hầm cầu...) xây gạch, lát đáy	m ³	35,3	576.000		100	20.332.800	thửa 10 tờ 22
8	Di dời bồn nước Bồn nhựa Dưới 1.000 lít	cái	2	173.000		100	346.000	thửa 10 tờ 22
9	Khung đỡ bồn nước cao dưới 3 mét	cái	1	1.440.000		100	1.440.000	thửa 10 tờ 22
10	Chuồng heo, chuồng bò, gà, vịt: Chuồng gà, vịt thô sơ	m ²	77,37	259.000		100	20.038.830	

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
11	Tường rào xây gạch không tô trát hoặc rào khung lưới B40, trụ các loại có khung	đồng/m2	3	221.000		100	663.000	thừa 10 tờ 22
12	Nhà tạm: Kết cấu: Cột kèo gỗ, tre; vách bằng vật liệu dễ cháy; mái tranh tre, nứa, lá	Đồng/m ² sàn	16	576.000		100	9.216.000	thừa 10 tờ 22
13	Công đào (ao nuôi trồng thủy sản hoặc làm hầm chứa nước, ao do cải tạo từ lòng suối, từ đầm phá, từ hồ bom để thành ao nuôi trồng thủy sản hoặc làm hầm chứa nước tưới)	đồng/m ³	42	42.000		0	0	sai mục đích sử dụng
14	Mái che, mái hiên	m ²	6	259.000		100	1.554.000	
15	Giếng thả ống ciment (kể cả lắp đặt)- Ống 1 m Φ1,2 m	cái	25	485.000		100	12.125.000	thừa 10 tờ 22
16	Giếng khoan công nghiệp (có giàn khoan) - Ống nhựa, ống sắt từ Φ114 mm trở lên	mét	107	864.000		100	92.448.000	02 giếng thừa 22
17	ống nhựa uPVC phi 60 mm	mét	260	25.900		100	6.734.000	áp theo đơn giá công bố VLXD của Sở Xây Dựng tại QĐ số 6863 ngày 23/12/2025 tại PL 1 stt 929

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
18	ống HDPE phi 16 mm	mét	970	7.100		100	6.887.000	áp theo đơn giá công bố VLXD của Sở Xây Dựng tại QĐ số 6863 ngày 23/12/2025 tại PL 1 stt 922
19	Hàng rào lưới B40	m ²	377,6	101.000		100	38.137.600	thừa 10 tờ 22
20	Trụ bê tông cắm ranh hàng rào cao 1,2 đến 2,2 m	trụ	65	58.000		100	3.770.000	thừa 10 tờ 22
21	Trụ bê tông cắm ranh hàng rào cao 1,2 đến 2,2 m	trụ	18	58.000		100	1.044.000	trụ sắt (0,05m x 0,05m x 2m) thừa 10 tờ 22
22	Hàng rào cây xanh	m	236	101.000		100	23.836.000	thừa 10 tờ 22
QĐ số 18/2026/QĐ-UBND Ngày 04/3/2026.								
III	Cây trồng						411.820.415	
1	Cây sầu riêng Năm thu hoạch thứ 6 - 10	Cây	22	11.952.045		100	262.944.990	Cây trồng chính
2	Cây sầu riêng Năm thu hoạch thứ 1 - 5	Cây	4	8.218.712		100	32.874.848	
3	Cây chôm chôm Năm thu hoạch thứ 6 - 10	Cây	15	3.017.141		100	45.257.115	
4	Cây bơ. Năm thu hoạch thứ 6 - 10	Cây	10	2.531.851		100	25.318.510	
5	Cây bưởi Năm thu hoạch thứ 6 - 10	Cây	15	1.784.100		100	26.761.500	
6	Cây mít Năm thu hoạch thứ 7 trở đi	Cây	1	1.048.952		100	1.048.952	
7	đỉnh lăng - Từ năm thứ 11 đến	Cây	1	128.500		100	128.500	

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
	năm thứ 15							
8	Tre tàu - từ 1 năm tuổi trở lên	đồng/cây	1	42.000		100	42.000	
9	Cây bưởi Năm thu hoạch thứ 6 - 10	Cây	13	1.784.100		0	0	Vượt mật độ
10	Cây dừa Năm thu hoạch thứ 1 - 5	Cây	5	1.387.626		0	0	Vượt mật độ
11	Cây bưởi Năm thu hoạch thứ 1 - 5	Cây	22	1.354.576		0	0	Vượt mật độ
12	Cây mít Năm thu hoạch thứ 7 trở đi	Cây	9	1.048.952		0	0	Vượt mật độ
13	Cây hồ tiêu Năm thu hoạch thứ 7 - 9	Cây	10	536.341		0	0	Vượt mật độ
14	Cây cà phê Năm thu hoạch thứ 7 - 9	Cây	120	469.917		0	0	Vượt mật độ
15	Cây cà phê Năm thu hoạch thứ 4 - 6	Cây	40	451.765		0	0	Vượt mật độ
16	Cây ổi Năm thu hoạch thứ 4 - 6	Cây	5	320.093		0	0	Vượt mật độ
17	đỉnh lăng - Từ năm thứ 11 đến năm thứ 15	Cây	9	128.500		0	0	Vượt mật độ
18	Cây cà phê với Năm thứ 1	Cây	100	95.655		0	0	Vượt mật độ
19	Tre tàu - từ 1 năm tuổi trở lên	đồng/cây	249	42.000		0	0	Vượt mật độ
20	Cây chuối	m ²	235	28.000		100	6.580.000	Cây không tính mật độ
21	Cây chuối	m ²	388	28.000		100	10.864.000	Cây không tính mật độ

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
Cây vượt mật độ, áp trần 1.5 lần cây trồng chính là 394.417.485đ: tổng diện tích thu hồi là: 3326,3 m2 (Diện tích tính mật độ cây trồng chưa bao gồm 467,8 m2 phần diện tích tài sản xây dựng trên đất: DT thu hồi - DT tài sản= DT tính mật độ cây trồng và hỗ trợ 1.5 lần).								
CỘNG							1.306.967.665	
THƯỞNG DI DỜI							20.000.000	
TỔNG CỘNG							1.326.967.665	

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

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
I	Bồi thường về đất						206.184.000	

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
1	Thửa đất số 144, tờ bản đồ số 76						206.184.000	
-	Đất trồng lúa khác; Vị trí 2; Các tuyến đường giao thông không đầu nối trực tiếp và thông ra Đường tỉnh 773 (Hương lộ 10 cũ) đoạn từ Giáp ranh xã Long Thành đến Đường Sông Nhạn - Dầu Giây đã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng: - Có bề rộng ≥5m, cách đường giao thông >1.000m. - Có bề rộng từ ≥3m đến <5m, cách đường giao thông từ >500m đến ≤1.000m. - Có bề rộng <3m, cách đường giao thông ≤200m.	m²	1.718,2	120.000	100		206.184.000	VT theo của VB số 579/VPĐK.CM-ĐK&CGCN ngày 02/5/2026. (STT 35)
II	Nhà, vật kiến trúc						51.840.000	
1	Giếng khoan công nghiệp (có giàn khoan) - Ống nhựa, ống sắt từ Φ114 mm trở lên	mét	60	864.000		100	51.840.000	
III	Cây trồng						21.951.419	
1	Cây khế Năm thu hoạch 6 - 10	Cây	5	3.674.374		80	14.697.496	Cây trồng chính
2	Cây măng cầu Xiêm Năm thu hoạch thứ 1 - 3	Cây	1	1.347.280		80	1.077.824	

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
3	Cây mít Năm thu hoạch thứ 7 trở đi	Cây	2	1.048.952		80	1.678.323	
4	Cây điều Năm thu hoạch thứ 6 - 10	Cây	6	890.863		80	4.276.142	
5	Keo lá tràm - đường kính > 25 cm	(đồng/cây)	0	172.153		80	0	Cây trồng vượt mật độ
6	Keo lá tràm - đường kính > 5 - 10 cm	(đồng/cây)	1	22.043		80	17.634	
7	Hàng rào cây xanh	m	15	17.000		80	204.000	
8	Cây điều Năm thu hoạch thứ 6 - 10	Cây	8	890.863		0	0	Vượt mật độ
9	Cây chuối	m ²	630	28.000		0	0	Cây không tính mật độ
10	Cỏ thức ăn chăn nuôi	m ²	100	6.800		0	0	Cây không tính mật độ
Cây vượt mật độ, áp trần 1.5 lần cây trồng chính là 22.046.244đ								
IV	Các chính sách HT						1.440.000	
1	Hỗ trợ ổn định đời sống sản xuất	Nhân khẩu	1	2.880.000	50		1.440.000	
CỘNG							281.415.419	
THƯỞNG DI DỜI							16.000.000	
TỔNG CỘNG							297.415.419	

Viết bằng chữ: Hai trăm chín mươi bảy triệu, bốn trăm mười năm ngàn, bốn trăm mười chín đồng.

**Chi tiết về BT, HT, TĐC thuộc dự án đường vành đai 4 Tp. Hồ Chí Minh đoạn qua xã
Xuân Đường, Thành Phố Đồng Nai.**

Số điện thoại: 0937588871

Loại đất thu hồi: Đất trồng cây lâu năm (CLN).

Thửa đất số 52, tờ bản đồ số 82 (tờ bản đồ số 12 xã Cẩm Đường cũ) xã Xuân Đường có tổng diện tích 5.530,7 m², mục đích sử dụng đất trồng cây hằng năm khác, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận số CH 311095 ngày 03/03/2017. Ngày 29/07/2022 được Văn phòng Đăng ký đất đai Chi nhánh Long Thành chỉnh lý trang 3 cấp cho bà Vũ Ngọc Thanh Thủy. Thửa đất hiện đang sử dụng ổn định, không tranh chấp với các thửa liền kề.

2.3. Về nguồn gốc nhà, công trình, vật kiến trúc:

3.1. Giá đất:

UBND tỉnh chấp thuận lập dự thảo Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư với hệ số điều chỉnh giá đất tạm tính $K=1,0$ để thực hiện niêm yết công khai, thẩm định, phê duyệt các phương án bồi thường (đợt 1). Sau khi hệ số điều chỉnh giá đất được ban hành, tiếp tục thực hiện lập, thẩm định và phê duyệt (bổ sung) phương án bồi thường đợt 2 với hệ số K được ban hành (đối với các trường hợp có hệ số $K > 1$) tại thông báo Kết luận số 183/TB-UBND ngày 28/4/2026 của UBND tỉnh Đồng Nai nay là thành phố Đồng Nai.

3.2. Giá trị bồi thường, hỗ trợ bằng tiền:

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
I	Bồi thường về đất						180.879.360	
1	Thửa đất số 52, tờ bản đồ số 82						180.879.360	

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
-	Đất trồng cây lâu năm; Vị trí 1, phạm vi 2; Các tuyến đường giao thông đầu nối trực tiếp ra Đường vào khu dân cư Suối Quýt đoạn từ Ngã ba Suối Quýt đến Hồ Cầu Mới xã Cẩm Đường đã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng: - Có bề rộng từ $\geq 3\text{m}$ đến $< 5\text{m}$, cách đường giao thông $> 1.000\text{m}$. - Có bề rộng $< 3\text{m}$, cách đường giao thông $> 200\text{m}$.	m ²	1.228,8	147.200	100		180.879.360	Mặt tiền đường đất
-	undefined; undefined; undefined	m ²	1	0	100		0	
CỘNG							180.879.360	
THƯỜNG DI DỜI							12.000.000	
TỔNG CỘNG							192.879.360	

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

TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT
THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI
CHI NHÁNH CẨM MỸ

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Cẩm Mỹ, ngày tháng năm

PHƯƠNG ÁN DỰ KIẾN

Chi tiết về BT, HT, TĐC thuộc dự án đường vành đai 4 Tp. Hồ Chí Minh đoạn qua xã Xuân Đường, Thành Phố Đồng Nai.

1. Thông tin người sử dụng đất:

Họ và tên: Ông: Nguyễn Như Đăng

Mã số định danh/số căn cước: 075090006215; Ngày cấp: 12/08/2022.

Địa chỉ thường trú: 373/7/7 Thống Nhất, P11, Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

Số điện thoại: 0909791562

2. Vị trí, diện tích, loại đất, nguồn gốc đất thu hồi, tài sản:

Vị trí đất: Xã Xuân Đường, thành phố Đồng Nai.

Diện tích đất thu hồi: 1.804,4 m²

Loại đất thu hồi: Đất trồng cây lâu năm (CLN).

2.1. Về nguồn gốc đất:

Văn bản xác nhận nguồn gốc đất theo văn bản số 73/GXN-UBND của UBND xã Xuân Đường ngày 01/05/2026 (STT 79).

Thửa đất số 28, tờ bản đồ số 82 xã Xuân Đường có tổng diện tích 4.147,6m², mục đích sử dụng: CLN, đã được Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Đồng Nai (cũ) cấp Giấy Chứng nhận quyền sử dụng, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Nguyễn Như Đăng theo Giấy chứng nhận số CB 997067 ngày 03/11/2015. Thửa đất hiện đang sử dụng ổn định, không tranh chấp với các thửa đất liền kề.

2.2. Vị trí thửa đất:

Vị trí đất theo văn bản số 579/VPĐK.CM-ĐK&CGCN của VPĐK – CNCM ngày 02/05/2026 (STT 113). xác định thửa 28 tờ số 82 có vị trí Mặt tiền đường đất nhỏ hơn 3m, không đầu nối trực tiếp và cách Đường vào khu dân cư Suối Quýt đoạn từ Ngã ba Suối Quýt đến Hồ Cầu Mới xã Cẩm Đường lớn hơn 200m. CLN Vị trí 1: (806,3m²) Phạm vi 1; (998,1m²) Phạm vi 2 (Giá phạm vi 2 không được thấp hơn giá tối thiểu theo từng địa bàn xã, phường quy định tại phụ lục VIII của Nghị Quyết 28/2025/NQ-HĐND)

2.3. Về nguồn gốc nhà, công trình, vật kiến trúc:

Tài sản và vật kiến trúc trên đất được hình thành năm 2020.

3. Giá đất và tài sản tính tiền bồi thường:

3.1. Giá đất:

UBND tỉnh chấp thuận lập dự thảo Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư với hệ số điều chỉnh giá đất tạm tính K=1,0 để thực hiện niêm yết công khai, thẩm định, phê duyệt các phương án bồi thường (đợt 1). Sau khi hệ số điều chỉnh giá đất được ban hành, tiếp tục thực hiện lập, thẩm định và phê duyệt (bổ sung) phương án bồi thường đợt 2 với hệ số K được ban hành (đối với các trường hợp có hệ số K > 1) tại thông báo Kết luận số 183/TB-UBND ngày 28/4/2026 của UBND tỉnh Đồng Nai nay là thành phố Đồng Nai.

3.2. Giá trị bồi thường, hỗ trợ bằng tiền:

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
I	Bồi thường về đất						332.009.600	
1	Thửa đất số 28, tờ bản đồ số 82						332.009.600	
-	Đất trồng cây lâu năm; Vị trí 1, phạm vi 1; Các tuyến đường giao thông đầu nối trực tiếp ra Đường vào khu dân cư Suối Quýt đoạn từ Ngã ba Suối Quýt đến Hồ Cầu Mới xã Cẩm Đường đã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng: - Có bề rộng từ ≥3m đến <5m, cách đường giao thông >1.000m. - Có bề rộng <3m, cách đường giao thông >200m.	m²	1.804,4	184.000	100		332.009.600	Mặt tiền đường đất
Vị trí đất theo văn bản số 579/VPĐK.CM-ĐK&CGCN của VPĐK – CNCM ngày 02/05/2026 (STT113). xác định thửa 28 tờ số 82 có Mặt tiền đường đất nhỏ hơn 3m, không đầu nối trực tiếp và cách Đường vào khu dân cư Suối Quýt đoạn từ Ngã ba Suối Quýt đến Hồ Cầu Mới xã Cẩm Đường lớn hơn 200m. CLN Vị trí 1: (806,3m²) Phạm vi 1; (998,1m²) Phạm vi 2 (Giá phạm vi 2 không được thấp hơn giá tối thiểu theo từng địa bàn xã, phường quy định tại phụ lục VIII của Nghị Quyết 28/2025/NQ-HĐND)								
II	Nhà, vật kiến trúc						211.980.200	
1	Chuồng heo, chuồng bò, gà, vịt: Chuồng gà, vịt thô sơ	m²	369	259.000		80	76.456.800	tạo lập năm 2020
2	Di dời bồn nước Bồn nhựa Từ 1.000 lít - 2.000 lít	cái	1	346.000		100	346.000	tạo lập năm 2020
3	Khung đỡ bồn nước cao trên 3 mét	cái	1	2.160.000		100	2.160.000	tạo lập năm 2020
4	Hàng rào lưới B40	m²	65	101.000		100	6.565.000	tạo lập năm 2020
5	Trụ sắt cắm ranh hàng rào cao 1.5m. D 60	trụ	23	58.000		100	1.334.000	áp tương tự Trụ bê tông cắm ranh hàng rào cao 1,2 đến 2,2 m

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
6	ống HDPE phi 27 dài 160m	m	160	9.790		100	1.566.400	Áp tương tự Ống nhựa Ống nhựa HDPE D25 x 2.0mm (STT 954)
7	Giếng khoan công nghiệp (có giàn khoan) - Ống nhựa, ống sắt từ Φ114 mm trở lên (không có máy bơm)	mét	143	864.000		100	123.552.000	Tạo lập năm 2020
+ Vật tư ngành nước áp giá Theo văn bản số 2579/Sở XD-QLHĐ&VLXD ngày 17/3/2026. (Áp tương tự phụ lục II khu vực II) + Căn cứ GXN nguồn gốc đất số 73/GXN-UBND ngày 01/5/2026 của UBND xã Xuân Đường: Tài sản tạo lập năm 2020. - Căn cứ theo điểm a khoản 2 Điều 19 Quyết định 42/2025/QĐ-UBND của UBND tỉnh Đồng Nai ngày 02/10/2025: Nhà ở, công trình xây dựng không được phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng nhưng xây dựng trên đất có đủ điều kiện được bồi thường về đất thì được hỗ trợ như sau: Trường hợp xây dựng từ ngày 01 tháng 7 năm 2014 đến trước ngày thông báo thu hồi đất và không bị lập Biên bản vi phạm hành chính thì được hỗ trợ 80% giá trị bồi thường theo đơn giá do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành nếu xây dựng không đúng với mục đích sử dụng đất.								
III	Cây trồng						51.769.466	
1	Cây mít Năm thu hoạch thứ 4 - 6	Cây	30	1.150.540	100		34.516.200	Cây trồng chính
2	Cây bơ. Năm thu hoạch thứ 6 - 10	Cây	5	2.531.851	100		12.659.255	
3	Cây điều Năm thu hoạch thứ 6 - 10	Cây	4	890.863	100		3.563.452	
4	Cây bưởi Năm thứ 2	Cây	1	527.543	100		527.543	
5	Cây dừa Năm thứ 1	Cây	1	379.122	100		379.122	
6	Cây dừa Năm 1	Cây	18	6.883	100		123.894	
7	Cây mít Năm thu hoạch thứ 4 - 6	Cây	35	1.150.540	0		0	Cây trồng chính, vượt mật độ

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
8	Cây bưởi Năm thứ 2	Cây	21	527.543	0		0	Vượt mật độ
9	Cây dừa Năm thứ 1	Cây	18	379.122	0		0	Vượt mật độ
10	Cây hồ tiêu Năm thu hoạch thứ 10 trở đi	Cây	3	339.929	0		0	Vượt mật độ
11	Cây dứa Năm 1	Cây	124	6.883	0		0	Vượt mật độ
<i>Cây vượt mật độ, áp trần 1.5 lần cây trồng chính là 51.774.300đ Tổng diện tích thu hồi là 1804.4m² (Diện tích tính mật độ cây trồng chưa bao gồm (369 m²) phần diện tích tài sản xây dựng trên đất: 1804.4-369= 1435.4m². Căn cứ quyết định số 48/2025/QĐ UBND ngày 23/10/2025 về việc ban hành Quy định đơn giá bồi thường về cây trồng khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai và Quyết định số 66/2025/QĐ-UBND ngày 27/11/2025 về việc sửa đổi bổ sung một số điều của quyết định số 48/2025/QĐ-UBND ngày 23/10/2025 của ủy ban nhân dân dân tỉnh Đồng Nai ban hành Quy định đơn giá bồi thường thiệt hại về cây trồng khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.</i>								
CỘNG							595.759.266	
THƯƠNG DI DỜI							20.000.000	
TỔNG CỘNG							615.759.266	

Viết bằng chữ: Sáu trăm mười năm triệu, bảy trăm năm mươi chín ngàn, hai trăm sáu mươi sáu đồng.

TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT
THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI
CHI NHÁNH CẨM MỸ

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Cẩm Mỹ, ngày tháng năm

PHƯƠNG ÁN DỰ KIẾN

Chi tiết về BT, HT, TĐC thuộc dự án đường vành đai 4 Tp. Hồ Chí Minh đoạn qua xã Xuân Đường, Thành Phố Đồng Nai.

1. Thông tin người sử dụng đất:

Họ và tên: Ông: Nguyễn Xuân Toàn

Mã số định danh/số căn cước: 075097004929; Ngày cấp: 22/06/2022.

Địa chỉ thường trú: ấp 3 xã Xuân Đường, tỉnh Đồng Nai.

Số điện thoại: 0353608173

2. Vị trí, diện tích, loại đất, nguồn gốc đất thu hồi, tài sản:

Vị trí đất: Xã Xuân Đường, thành phố Đồng Nai.

Diện tích đất thu hồi: 429,9 m²

Loại đất thu hồi: Đất trồng cây lâu năm (CLN).

2.1. Về nguồn gốc đất:

Theo giấy xác nhận nguồn gốc số 79/GXN-UBND ngày 02/5/2026 của UBND xã Xuân Đường.

Thửa 391 tờ bản đồ số 13 xã Xuân Đường có tổng diện tích 3.561,9 m², mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm, đã được sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho ông Nguyễn Xuân Toàn theo Giấy chứng nhận số CC 712872 ngày 25/01/2016. Thửa đất hiện đang sử dụng ổn định, không tranh chấp với các thửa liền kề.

2.2. Vị trí thửa đất:

Vị trí đất theo Văn bản số 565/VPĐK.CM-ĐK&CGCN của VPĐK-CNCM ngày 28 tháng 4 năm 2026. (STT 153)

2.3. Về nguồn gốc nhà, công trình, vật kiến trúc:

Tài sản và vật kiến trúc trên đất được hình thành từ năm 2016

3. Giá đất và tài sản tính tiền bồi thường:

3.1. Giá đất:

UBND tỉnh chấp thuận lập dự thảo Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư với hệ số điều chỉnh giá đất tạm tính K=1,0 để thực hiện niêm yết công khai, thẩm định, phê duyệt các phương án bồi thường (đợt 1). Sau khi hệ số điều chỉnh giá đất được ban hành, tiếp tục thực hiện lập, thẩm định và phê duyệt (bổ sung) phương án bồi thường đợt 2 với hệ số K được ban hành (đối với các trường hợp có hệ số K > 1) tại thông báo Kết luận số 183/TB-UBND ngày 28/4/2026 của UBND tỉnh Đồng Nai nay là thành phố Đồng Nai.

3.2. Giá trị bồi thường, hỗ trợ bằng tiền:

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú	
					BT	HT			
I	Bồi thường về đất							47.289.000	
1	Thửa đất số 391, tờ bản đồ số 13							47.289.000	
-	Đất trồng cây lâu năm; Vị trí 2; Các tuyến đường giao thông không đầu nối trực tiếp và thông ra Đường Xuân Đường - Thừa Đức đoạn từ Hết khu dân cư hiện hữu ấp 3 xã Xuân Đường đến Hết chùa Bảo Minh đã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng: - Có bề rộng ≥5m, cách đường giao thông >1.000m. - Có bề rộng từ ≥3m đến <5m, cách đường giao thông từ >500m đến ≤1.000m. - Có bề rộng <3m, cách đường giao thông ≤200m.	m²	429,9	110.000	100		47.289.000		
II	Nhà, vật kiến trúc							880.000	
1	Mảng rào dây kẽm gai	mét/sợi	130	4.000		80	416.000		
2	Trụ bê tông cắm ranh hàng rào cao 1,2 đến 2,2 m	trụ	10	58.000		80	464.000		
III	Cây trồng							71.712.270	
1	Cây sầu riêng Năm thu hoạch thứ 6 - 10	Cây	6	11.952.045	100		71.712.270		
2	Cây sầu riêng Năm thu hoạch thứ 6 - 10	Cây	5	11.952.045	0		0	Vượt mật độ	
Vượt mật độ									
IV	Các chính sách HT							1.440.000	
1	Hỗ trợ ổn định đời sống sản xuất	Nhân khẩu	1	2.880.000		50	1.440.000		
2			1	0	100		0		
CỘNG							121.321.270		
THƯỞNG DI DỜI							24.000.000		

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
TỔNG CỘNG							145.321.270	

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

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
I	Bồi thường về đất						389.422.000	

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
1	Thửa đất số 13, tờ bản đồ số 22						389.422.000	
-	Đất trồng cây lâu năm; Vị trí 2; Các tuyến đường giao thông không đầu nối trực tiếp và thông ra Đường Xuân Đường - Thửa Đức đoạn từ Hết khu dân cư hiện hữu ấp 3 xã Xuân Đường đến Hết chùa Bảo Minh đã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng: - Có bề rộng từ ≥3m đến <5m, cách đường giao thông >1.000m. - Có bề rộng <3m, cách đường giao thông >200m.	m²	585	110.000	100		64.350.000	
-	Đất trồng lúa khác; Vị trí 2; Các tuyến đường giao thông không đầu nối trực tiếp và thông ra Đường Xuân Đường - Thửa Đức đoạn từ Hết khu dân cư hiện hữu ấp 3 xã Xuân Đường đến Hết chùa Bảo Minh đã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng: - Có bề rộng từ ≥3m đến <5m, cách đường giao thông >1.000m. - Có bề rộng <3m, cách đường giao thông >200m.	m²	2.955,2	110.000	100		325.072.000	
Vị trí đất theo văn bản số 565/VPĐK.CM-ĐK&CGCN của VPĐK – CNCM ngày 28/04/2026 (STT 187). xác định thửa 13 tờ số 22 có vị trí không tiếp giáp đường, cách đường Xuân Đường - Thửa Đức đoạn từ Hết khu dân cư hiện hữu ấp 3 xã Xuân Đường đến Hết chùa Bảo Minh khoảng 400m, vị trí 2								
II	Nhà, vật kiến trúc						22.248.000	

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
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, láng vữa xi măng	Đồng/m ² sàn	12	1.854.000	100		22.248.000	
III	Cây trồng						144.638.100	
1	Cây cao su Năm thu hoạch 16 trở đi	Cây	165	584.035	100		96.365.775	Cây trồng chính
2	Cây dừa Năm thứ 2	Cây	3	673.935	100		2.021.805	
3	Tre tàu - từ 1 năm tuổi trở lên	đồng/cây	100	42.000	100		4.200.000	
4	Hàng rào cây xanh	m	40	17.000	0		0	
5	Cây cao su Năm thu hoạch 16 trở đi	Cây	72	584.035	100		42.050.520	Cây trồng chính, vượt mật độ
6	Cây chuối	m ²	100	28.000	0		0	Cây không tính mật độ
7	khoai môn	m ²	30	23.800	0		0	Cây không tính mật độ
8			1	0	100		0	
<i>Cây vượt mật độ, áp trần 1.5 lần cây trồng chính là 144.548.662đ</i>								
CỘNG							556.308.100	
THƯỞNG DI DỜI							20.000.000	
TỔNG CỘNG							576.308.100	

Viết bằng chữ: Năm trăm bảy mươi sáu triệu, ba trăm lẻ tám ngàn, một trăm đồng.

TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT
THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI
CHI NHÁNH CẨM MỸ

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Cẩm Mỹ, ngày tháng năm

PHƯƠNG ÁN DỰ KIẾN

Chi tiết về BT, HT, TĐC thuộc dự án đường vành đai 4 Tp. Hồ Chí Minh đoạn qua xã Xuân Đường, Thành Phố Đồng Nai.

1. Thông tin người sử dụng đất:

Họ và tên: Ông (Bà): Ông Trần Chung và bà Trương Thị Út

Mã số định danh/số căn cước: 04505203738; Ngày cấp: 17/11/2022.

Địa chỉ thường trú: Ấp 4, xã Xuân Đường, Thành phố Đồng Nai.

Số điện thoại: 0983515343

2. Vị trí, diện tích, loại đất, nguồn gốc đất thu hồi, tài sản:

Vị trí đất: Xã Xuân Đường, thành phố Đồng Nai.

Diện tích đất thu hồi: 40,3 m²

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

2.1. Về nguồn gốc đất:

Theo giấy xác nhận nguồn gốc số 84/GXN-UBND ngày 02/5/2026 của UBND xã Xuân Đường.

Thửa đất số 345, tờ bản đồ số 13 xã Xuân Đường có tổng diện tích 2.038,9 m², mục đích sử dụng đất chuyên trồng lúa nước, đã được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai thừa uỷ quyền Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Trần Chung và bà Trương Thị Út theo Giấy chứng nhận số CP 228323 ngày 23/08/2018. Thửa đất hiện đang sử dụng ổn định, không tranh chấp với các thửa liền kề.

2.2. Vị trí thửa đất:

Vị trí đất theo Văn bản số 579/VPĐK.CM-ĐK&CGCN của VPĐK-CNCM ngày 02 tháng 5 năm 2026. (STT 176)

2.3. Về nguồn gốc nhà, công trình, vật kiến trúc:

Tài sản và vật kiến trúc trên đất được hình thành từ năm 2024

3. Giá đất và tài sản tính tiền bồi thường:

3.1. Giá đất:

UBND tỉnh chấp thuận lập dự thảo Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư với hệ số điều chỉnh giá đất tạm tính K=1,0 để thực hiện niêm yết công khai, thẩm định, phê duyệt các phương án bồi thường (đợt 1). Sau khi hệ số điều chỉnh giá đất được ban hành, tiếp tục thực hiện lập, thẩm định và phê duyệt (bổ sung) phương án bồi thường đợt 2 với hệ số K được ban hành (đối với các trường hợp có hệ số K > 1) tại thông báo Kết luận số 183/TB-UBND ngày 28/4/2026 của UBND tỉnh Đồng Nai nay là thành phố Đồng Nai.

3.2. Giá trị bồi thường, hỗ trợ bằng tiền:

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
I	Bồi thường về đất						4.433.000	
1	Thửa đất số 345, tờ bản đồ số 13						4.433.000	
-	Đất trồng lúa; Vị trí 2; Các tuyến đường giao thông không đầu nối trực tiếp và thông ra Đường Xuân Đường - Thửa Đức đoạn từ Hết khu dân cư hiện hữu ấp 3 xã Xuân Đường đến Hết chùa Bảo Minh đã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng: - Có bề rộng từ ≥3m đến <5m, cách đường giao thông >1.000m. - Có bề rộng <3m, cách đường giao thông >200m.	m ²	40,3	110.000	100		4.433.000	VT theo stt 176 của VB số 579/VPĐK.CM-ĐK&CGCN ngày 02/5/2026
II	Nhà, vật kiến trúc						36.124.160	
1	Giếng khoan công nghiệp (có giàn khoan) - Ống nhựa, ống sắt từ Φ114 mm trở lên	mét	52	864.000		80	35.942.400	năm 2024
2	Ống nhựa HDPE Ø16mm	mét	32	7.100		80	181.760	áp tương tự ống nhựa uPVC phi 21mm theo đơn giá công bố VLXD của Sở Xây Dựng tại QĐ số 2579 ngày 17/3/2026 tại PL 1 stt 922
III	Cây trồng						10.247.693	
1	Cây dừa Năm thu hoạch thứ 6 - 10	Cây	6	1.737.626		80	8.340.605	cây trồng sát ranh hàng rào, không tính mật độ

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
2	Cây cà phê Năm thu hoạch thứ 1 - 3	Cây	6	397.310		80	1.907.088	cây trồng sát ranh hàng rào, không tính mật độ
IV	Các chính sách HT						1.440.000	
1	Hỗ trợ ổn định đời sống sản xuất	nhân khẩu	1	2.880.000		50	1.440.000	
CỘNG							52.244.853	
THƯỞNG DI DỜI							8.000.000	
TỔNG CỘNG							60.244.853	

Viết bằng chữ: Sáu mươi triệu, hai trăm bốn mươi bốn ngàn, tám trăm năm mươi ba đồng.

TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT
THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI
CHI NHÁNH CẨM MỸ

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Cẩm Mỹ, ngày tháng năm

PHƯƠNG ÁN DỰ KIẾN

Chi tiết về BT, HT, TĐC thuộc dự án đường vành đai 4 Tp. Hồ Chí Minh đoạn qua xã Xuân Đường, Thành Phố Đồng Nai.

1. Thông tin người sử dụng đất:

Họ và tên: Ông (Bà): Ông Lê Đức Huỳnh và Bà Nguyễn Thị hương

Mã số định danh/số căn cước: 074178002092; Ngày cấp: 16/04/2021.

Địa chỉ thường trú: Tổ 4 ấp 4, Thửa Đức, Cẩm Mỹ, Đồng Nai (nay là xã Xuân Đường, tỉnh Đồng Nai).

Số điện thoại:

2. Vị trí, diện tích, loại đất, nguồn gốc đất thu hồi, tài sản:

Vị trí đất: Xã Xuân Đường, thành phố Đồng Nai.

Diện tích đất thu hồi: 2.419 m²

Loại đất thu hồi: Đất trồng cây lâu năm (CLN).

2.1. Về nguồn gốc đất:

Văn bản xác nhận nguồn gốc đất theo văn bản số 95/GXN-UBND của UBND xã Xuân Đường ngày 01/05/2026 (STT 66).

Thửa đất số 21, tờ bản đồ số 33 xã Xuân Đường có tổng diện tích 8.481,2 m², mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận số CH 642748 ngày 24/04/2017. Ngày 29/05/2017 được Văn phòng Đăng ký đất đai Chi nhánh Cẩm Mỹ chỉnh lý trang 3 cấp cho ông Lê Đức Huỳnh và bà Nguyễn Thị Hương. Thửa đất hiện đang sử dụng ổn định, không tranh chấp với các thửa liền kề.

2.2. Vị trí thửa đất:

Vị trí đất theo văn bản số 579/VPĐK.CM-ĐK&CGCN của VPĐK – CNCM ngày 02/05/2026 (STT 204)

2.3. Về nguồn gốc nhà, công trình, vật kiến trúc:

Nhà và tài sản vật kiến trúc trên đất được hình thành năm 2000

3. Giá đất và tài sản tính tiền bồi thường:

3.1. Giá đất:

UBND tỉnh chấp thuận lập dự thảo Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư với hệ số điều chỉnh giá đất tạm tính $K=1,0$ để thực hiện niêm yết công khai, thẩm định, phê duyệt các phương án bồi thường (đợt 1). Sau khi hệ số điều chỉnh giá đất được ban hành, tiếp tục thực hiện lập, thẩm định và phê duyệt (bổ sung) phương án bồi thường đợt 2 với hệ số K được ban hành (đối với các trường hợp có hệ số $K > 1$) tại thông báo Kết luận số 183/TB-UBND ngày 28/4/2026 của UBND tỉnh Đồng Nai nay là thành phố Đồng Nai.

3.2. Giá trị bồi thường, hỗ trợ bằng tiền:

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
I	Bồi thường về đất						266.090.000	
1	Thửa đất số 21, tờ bản đồ số 33						266.090.000	
-	Đất trồng cây lâu năm; Vị trí 2; Các tuyến đường giao thông không đầu nối trực tiếp và thông ra Đường Xuân Đường - Thửa Đức đoạn từ Hết khu dân cư hiện hữu ấp 3 xã Xuân Đường đến Hết chùa Bảo Minh đã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng: - Có bề rộng từ ≥3m đến <5m, cách đường giao thông >1.000m. - Có bề rộng <3m, cách đường giao thông >200m.	m²	2.419	110.000	100		266.090.000	VT theo VB số 579/VPĐK.CM-ĐK&CGCN ngày 02/5/2026. stt 204
Vị trí đất theo văn bản số 579/VPĐK.CM-ĐK&CGCN của VPĐK – CNCM ngày 02/05/2026 (STT 204).								
II	Nhà, vật kiến trúc						456.799.495	
1	Nhà 01 tầng, Kết cấu loại 4	Đồng/m² sàn	85,8	3.054.000		100	262.033.200	Phần DT nằm trong ranh thu hồi
2	Nhà 01 tầng, Kết cấu loại 4	Đồng/m² sàn	5	3.054.000		100	15.270.000	phần DT bị ảnh hưởng
3	Mái che, mái hiên	m²	72	259.000		100	18.648.000	Mái tôn, khung cột gỗ, nền bê tông
4	Mái che, mái hiên	m²	13,75	720.000		100	9.900.000	Mái tôn, khung cột gạch, nền bê

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
								tổng
5	Chuồng heo, chuồng bò, gà, vệt: Xây gạch cao 1m, nền bê tông kiên cố, lợp ngói hoặc tole fibro ciment	m ²	42,44	961.000		100	40.784.840	Mái tôn, nền bê tông kiên cố
6	Bể nước xây gạch, tô ciment, có tấm đan nắp đáy, xây nổi	m ³	11,375	553.000		100	6.290.375	Hồ nước xây gạch, tô ciment, xây nổi
7	Giếng khoan công nghiệp (có giàn khoan) - Ống nhựa, ống sắt từ Φ114 mm trở lên	mét	46	864.000		100	39.744.000	
8	Giếng khoan công nghiệp (có giàn khoan) - Ống nhựa, ống sắt từ Φ114 mm trở lên	mét	39	864.000		100	33.696.000	
9	Hàng rào lưới B40	m ²	253,08	101.000		100	25.561.080	
10	Trụ bê tông cắm ranh hàng rào cao 1,2 đến 2,2 m	trụ	84	58.000		100	4.872.000	
III	Cây trồng						110.135.428	
1	Cây cao su Năm thu hoạch thứ 6 - 10	Cây	121	606.840		100	73.427.640	Cây trồng chính
2	Cây sầu riêng Năm thu hoạch thứ 6 - 10	Cây	3	11.952.045		100	35.856.135	
3	Keo lá tràm - đường kính > 25 cm	(đồng/cây)	1	172.153		100	172.153	

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
4	họ cây mai - Từ năm thứ 11 đến năm thứ 15	Cây	3	128.500		100	385.500	
5	Tre tàu - từ 1 năm tuổi trở lên	đồng/cây	7	42.000		100	294.000	
6	Cây cao su Năm thu hoạch thứ 6 - 10	Cây	9	606.840		0	0	Cây trồng chính, vượt mật độ
7	Cây sầu riêng Năm thu hoạch thứ 6 - 10	Cây	2	11.952.045		0	0	Vượt mật độ
8	Cây chôm chôm Năm thu hoạch thứ 11-15	Cây	3	3.017.141		0	0	Vượt mật độ
9	Cây bưởi Năm thu hoạch thứ 11 trở đi	Cây	3	1.302.195		0	0	Vượt mật độ
10	Tre tàu - từ 1 năm tuổi trở lên	đồng/cây	43	42.000		0	0	Vượt mật độ
11	tầm vông - từ 1 năm tuổi trở lên	đồng/cây	230	22.000		0	0	Vượt mật độ
12	Hàng rào cây xanh	m	210,9	17.000		0	0	Vượt mật độ
13	Cây chuối	m ²	100	28.000		0	0	Cây không tính mật độ
14	Cây rau gia vị các loại	m ²	60	14.500		0	0	Cây không tính mật độ
<i>Cây vượt mật độ, áp trần 1.5 lần cây trồng chính là 110.141.460đ</i>								
IV	Các chính sách HT						1.440.000	
1	Hỗ trợ ổn định đời sống sản xuất	nhân khẩu	1	2.880.000		50	1.440.000	
CỘNG							834.464.923	
THƯỞNG DI DỜI							20.000.000	
TỔNG CỘNG							854.464.923	

Viết bằng chữ: Tám trăm năm mươi bốn triệu, bốn trăm sáu mươi bốn ngàn, chín trăm hai mươi ba đồng.

TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT
THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI
CHI NHÁNH CẨM MỸ

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Cẩm Mỹ, ngày tháng năm

PHƯƠNG ÁN DỰ KIẾN

Chi tiết về BT, HT, TĐC thuộc dự án đường vành đai 4 Tp. Hồ Chí Minh đoạn qua xã Xuân Đường, Thành Phố Đồng Nai.

1. Thông tin người sử dụng đất:

- Họ và tên: Ông (Bà): Ông Đỗ Viết Quyên

Mã số định danh/số căn cước: 075092017879; Ngày cấp: 12/08/2021.

Địa chỉ thường trú: Khu phố 1, phường Long Hưng, Thành phố Đồng Nai; Ông Phạm Minh Tiến thường trú tại Ấp Thọ Phước, xã Xuân Lộc, Thành phố Đồng Nai.

Số điện thoại: 0986456037

- Cùng sử dụng đất với ông : Phạm Minh Tiến

Mã số định danh/số căn cước: 075092017879 Ngày cấp: 12/08/2021.

Địa chỉ thường trú: ấp Thọ Phước, Xuân Thọ, Xuân Lộc, Đồng Nai

2. Vị trí, diện tích, loại đất, nguồn gốc đất thu hồi, tài sản:

Vị trí đất: Xã Xuân Đường, thành phố Đồng Nai.

Diện tích đất thu hồi: 166,8 m²

Loại đất thu hồi: Đất trồng cây lâu năm (CLN).

2.1. Về nguồn gốc đất:

Số: 565/VPĐK.CM-ĐK&CGCN ngày 28 tháng 04 năm 2026

Thửa đất số 376, tờ bản đồ số 13 xã Xuân Đường có tổng diện tích 3.835,9 m², mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm, đã được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai thừa uỷ quyền Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Đỗ Viết Quyên, ông Phạm Minh Tiến theo Giấy chứng nhận số DD 492699, DD 492700 ngày 27/01/2022. Thửa đất hiện đang sử dụng ổn định, không tranh chấp với các thửa liền kề.

2.2. Vị trí thửa đất:

2.3. Về nguồn gốc nhà, công trình, vật kiến trúc:

Không có tài sản và vật kiến trúc trên đất.

3. Giá đất và tài sản tính tiền bồi thường:

3.1. Giá đất:

UBND tỉnh chấp thuận lập dự thảo Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư với hệ số điều chỉnh giá đất tạm tính K=1,0 để thực hiện niêm yết công khai, thẩm định, phê duyệt các phương án bồi thường (đợt 1). Sau khi hệ số điều chỉnh giá đất được ban hành, tiếp tục thực hiện lập, thẩm định và phê duyệt (bổ sung) phương án bồi thường đợt 2 với hệ số K được ban hành (đối với các trường hợp có hệ số K > 1) tại thông báo Kết luận số 183/TB-UBND ngày 28/4/2026 của UBND tỉnh Đồng Nai nay là thành phố Đồng Nai.

3.2. Giá trị bồi thường, hỗ trợ bằng tiền:

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú	
					BT	HT			
I	Bồi thường về đất							18.348.000	
1	Thửa đất số 376, tờ bản đồ số 13							18.348.000	
-	Đất trồng cây lâu năm; Vị trí 2; Các tuyến đường giao thông không đầu nối trực tiếp và thông ra Đường Xuân Đường - Thửa Đức đoạn từ Hết khu dân cư hiện hữu ấp 3 xã Xuân Đường đến Hết chùa Bảo Minh đã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng: - Có bề rộng từ ≥3m đến <5m, cách đường giao thông >1.000m. - Có bề rộng <3m, cách đường giao thông >200m.	m²	166,8	110.000	100		18.348.000		
II	Cây trồng							6.102.000	
1	Cây hồ tiêu Năm thu hoạch thứ 7 - 9	Cây	18	339.000		100	6.102.000		
2	Cây hồ tiêu Năm thu hoạch thứ 7 - 9	Cây	1	339.000		0	0	Vượt mật độ	
Vượt mật độ									
CỘNG							24.450.000		
THƯỞNG DI DỜI							4.000.000		
TỔNG CỘNG							28.450.000		

Viết bằng chữ: Hai mươi tám triệu, bốn trăm năm mươi ngàn đồng.

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
I	Bồi thường về đất						289.641.000	
1	Thửa đất số 118, tờ bản đồ số 33						289.641.000	

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
-	Đất trồng cây lâu năm; Vị trí 2; Các tuyến đường giao thông không đầu nối trực tiếp và thông ra Đường Xuân Đường - Thừa Đức đoạn từ Hết khu dân cư hiện hữu ấp 3 xã Xuân Đường đến Hết chùa Bảo Minh đã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng: - Có bề rộng từ $\geq 3\text{m}$ đến $< 5\text{m}$, cách đường giao thông $> 1.000\text{m}$. - Có bề rộng $< 3\text{m}$, cách đường giao thông $> 200\text{m}$.	m ²	2.633,1	110.000	100		289.641.000	
II	Nhà, vật kiến trúc						46.514.020	
1	Nhà tạm: Kết cấu: Cột kèo gỗ, tre; vách bằng vật liệu dễ cháy; mái tranh tre, nứa, lá	Đồng/m ² sàn	1,95	576.000		100	1.123.200	
2	chòi: Kết cấu: mái tôn, khung cột gạch, tường xây, nền gạch tàu.	Đồng/m ² sàn	14	576.000		100	8.064.000	
3	Công đào (ao nuôi trồng thủy sản hoặc làm hầm chứa nước, ao do cải tạo từ lòng suối, từ đầm phá, từ hồ bom để thành ao nuôi trồng thủy sản hoặc làm hầm chứa nước tưới)	đồng/m ³	688,5	0	0		0	bồi thường 0 đồng sử dụng sai mục đích
4	Giếng nước Φ1,2, sâu <8 m	mét	8	283.000		100	2.264.000	Giếng sâu từ 10m trở lên thì mét thứ 10 trở đi được

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
								tính thêm 50% mức giá trên
5	kè xây đá (7mx0,6mx1m)	m ³	4,2	4.493.000		100	18.870.600	
6	Hàng rào lưới B40	m ²	93,12	101.000		100	9.405.120	
7	Trụ bê tông cắm ranh hàng rào cao 90,1mx0,1mx1,6m)	trụ	23	58.000		100	1.334.000	
8	hệ thống ống HDPE Φ16mm	mét	415	13.140		100	5.453.100	Ống nhựa HDPE D32 x 2.0mm theo bảng đơn giá tỉnh Đồng nai quý IV năm 2025.
III	Cây trồng						110.917.231	
1	Cây sầu riêng Năm thu hoạch thứ 6 - 10	Cây	6	11.952.045	100		71.712.270	Cây trồng chính
2	Cây sầu riêng Năm thu hoạch thứ 1 - 5	Cây	4	8.218.712	100		32.874.848	
3	Cây bơ. Năm thu hoạch thứ 6 - 10	Cây	1	2.531.851	100		2.531.851	
4	Cây Bòn Bon Năm 2	Cây	1	419.750	100		419.750	
5	Cây chè Năm thu hoạch thứ 16 trở đi	Cây	1	18.512	100		18.512	
6	Cây sầu riêng Năm thu hoạch thứ 1 - 5	Cây	35	8.218.712	0		0	Vượt mật độ

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
7	Cây chôm chôm Năm thu hoạch thứ 6 - 10	Cây	18	3.017.141	0		0	Vượt mật độ
8	Cây măng cụt Năm thu hoạch thứ 6 - 10	Cây	13	3.013.269	0		0	Vượt mật độ
9	Cây bơ. Năm thu hoạch thứ 6 - 10	Cây	2	2.531.851	0		0	Vượt mật độ
10	Cây dừa Năm thu hoạch thứ 6 - 10	Cây	7	1.737.626	0		0	Vượt mật độ
11	Cây bơ. Năm thu hoạch thứ 1 - 5	Cây	1	1.677.012	0		0	Vượt mật độ
12	Cây mít Năm thu hoạch thứ 7 trở đi	Cây	1	1.048.952	0		0	Vượt mật độ
13	Cây dừa Năm thứ 3	Cây	49	1.037.626	0		0	Vượt mật độ
14	Cây cao su Năm thu hoạch thứ 1 - 5	Cây	3	590.897	0		0	Vượt mật độ
15	Cây Bòn Bon Năm 2	Cây	3	419.750	0		0	Vượt mật độ
16	Cây cam Năm thu hoạch thứ 10 trở đi	Cây	1	346.806	0		0	Vượt mật độ
17	Cây ổi Năm thu hoạch thứ 4 - 6	Cây	12	320.093	0		0	Vượt mật độ
18	Cây mận (roi) Năm thu hoạch thứ 10 trở đi	Cây	1	292.079	0		0	Vượt mật độ
19	chà là - Từ năm thứ 11 đến năm thứ 15	Cây	6	146.800	0		0	Vượt mật độ
20	Keo lá tràm - đường kính > 10 – 15 cm	(đồng/cây)	1	100.410	0		0	Vượt mật độ
21	Cây dâu tằm Năm thu hoạch thứ 4 trở đi	Cây	1	93.647	0		0	Vượt mật độ
22	Trứng cá	cây	1	79.000	0		0	Vượt mật độ
23	Cây chè Năm thu hoạch thứ 16 trở đi	Cây	2	18.512	0		0	Vượt mật độ
24	Cây chuối	m ²	120	28.000	100		3.360.000	Cây không

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
								tính mật độ
<i>Cây vượt mật độ, áp trần 1.5 lần cây trồng chính là 107.568.405đ Tổng diện tích thu hồi là 2633,1m² (Diện tích tính mật độ cây trồng chưa bao gồm (ghi số m²) phần diện tích tài sản xây dựng trên đất: DT thu hồi – DT tài sản = DT tính mật độ cây trồng và hỗ trợ 1.5 lần).</i>								
CỘNG							447.072.251	
THƯỞNG DI DỜI							16.000.000	
TỔNG CỘNG							463.072.251	

Viết bằng chữ: Bốn trăm sáu mươi ba triệu, không trăm bảy mươi hai ngàn, hai trăm năm mươi mốt đồng.

TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT
THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI
CHI NHÁNH CẨM MỸ

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Cẩm Mỹ, ngày tháng năm

PHƯƠNG ÁN DỰ KIẾN

Chi tiết về BT, HT, TĐC thuộc dự án đường vành đai 4 Tp. Hồ Chí Minh đoạn qua xã Xuân Đường, Thành Phố Đồng Nai.

1. Thông tin người sử dụng đất:

Họ và tên: Ông: Chương Kỳ Quay và bà Chí Cầu Múi

Mã số định danh/số căn cước: 075063001109; Ngày cấp: 01/05/2021.

Địa chỉ thường trú: Tổ 10, KP4, Xuân An, Phường Long Khánh, Thành Phố Đồng Nai.

Số điện thoại: 0767324779

2. Vị trí, diện tích, loại đất, nguồn gốc đất thu hồi, tài sản:

Vị trí đất: Xã Xuân Đường, thành phố Đồng Nai.

Diện tích đất thu hồi: 416,3 m²

Loại đất thu hồi: Đất trồng cây lâu năm (CLN).

2.1. Về nguồn gốc đất:

Văn bản xác nhận nguồn gốc đất theo văn bản số 119/GXN-UBND của UBND xã Xuân Đường ngày 02/05/2026 (STT 16).

Thửa đất số 8, tờ bản đồ số 67 xã Xuân Đường (tờ 34 xã Xuân Đường cũ) có tổng diện tích 15.566,9m², mục đích sử dụng: CLN, đã được Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Đồng Nai (cũ) cấp Giấy Chứng nhận quyền sử dụng, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Chương Kỳ Quay và bà Chí Cầu Múi theo Giấy chứng nhận số CB 377233 ngày 10/11/2015. Thửa đất hiện đang sử dụng ổn định, không tranh chấp với các thửa đất liền kề.

2.2. Vị trí thửa đất:

Vị trí đất theo văn bản số 579/VPĐK.CM-ĐK&CGCN của VPĐK – CNCM ngày 02/05/2026 (STT221). xác định thửa 8 tờ số 67 có vị trí 2, đoạn từ hết khu dân cư hiện hữu ấp 3 xã Xuân Đường đến hết chùa Bảo Minh lớn hơn 1000m

2.3. Về nguồn gốc nhà, công trình, vật kiến trúc:

Hàng rào được hình thành năm 2010, ống nước được hình thành năm 2020

3. Giá đất và tài sản tính tiền bồi thường:

3.1. Giá đất:

UBND tỉnh chấp thuận lập dự thảo Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư với hệ số điều chỉnh giá đất tạm tính K=1,0 để thực hiện niêm yết công khai, thẩm định, phê duyệt các phương án bồi thường (đợt 1). Sau khi hệ số điều chỉnh giá đất được ban hành, tiếp tục thực hiện lập, thẩm định và phê duyệt (bổ sung) phương án bồi thường đợt 2 với hệ số K được ban hành (đối với các trường hợp có hệ số K > 1) tại thông báo Kết luận số 183/TB-UBND ngày 28/4/2026 của UBND tỉnh Đồng Nai nay là thành phố Đồng Nai.

3.2. Giá trị bồi thường, hỗ trợ bằng tiền:

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
xây dựng trên đất có đủ điều kiện được bồi thường về đất thì được hỗ trợ như sau: Trường hợp xây dựng từ ngày 01 tháng 7 năm 2014 đến trước ngày thông báo thu hồi đất và không bị lập Biên bản vi phạm hành chính thì được hỗ trợ 80% giá trị bồi thường theo đơn giá do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành nếu xây dựng không đúng với mục đích sử dụng đất.								
III	Cây trồng						84.647.730	
1	Cây sầu riêng Năm thu hoạch thứ 6 - 10	Cây	5	11.952.045	100		59.760.225	
2	Cây măng cụt Năm thu hoạch thứ 6 - 10	Cây	7	3.013.269	100		21.092.883	
3	Cây bơ. Năm thu hoạch thứ 1 - 5	Cây	1	1.677.012	100		1.677.012	
4	Cây cà phê Năm thu hoạch thứ 1 - 3	Cây	1	397.310	100		397.310	
5	họ cây mai - Từ năm thứ 5 đến năm thứ 10	Cây	1	72.300	100		72.300	
6	Hàng rào cây xanh	m	92	17.000	100		1.564.000	
7	Cây chuối	m²	3	28.000	100		84.000	
Không vượt mật độ. + Căn cứ quyết định số 48/2025/QĐ UBND ngày 23/10/2025 về việc ban hành Quy định đơn giá bồi thường về cây trồng khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai và Quyết định số 66/2025/QĐ-UBND ngày 27/11/2025 về việc sửa đổi bổ sung một số điều của quyết định số 48/2025/QĐ-UBND ngày 23/10/2025 của ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai ban hành Quy định đơn giá bồi thường thiệt hại về cây trồng khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.								
CỘNG							138.328.730	
THƯỜNG DI DỜI							12.000.000	
TỔNG CỘNG							150.328.730	

Viết bằng chữ: Một trăm năm mươi triệu, ba trăm hai mươi tám ngàn, bảy trăm ba mươi đồng.

TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT
THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI
CHI NHÁNH CẨM MỸ

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Cẩm Mỹ, ngày tháng năm

PHƯƠNG ÁN DỰ KIẾN

Chi tiết về BT, HT, TĐC thuộc dự án đường vành đai 4 Tp. Hồ Chí Minh đoạn qua xã Xuân Đường, Thành Phố Đồng Nai.

1. Thông tin người sử dụng đất:

Họ và tên: Ông (Bà): Ông Trương Thanh Bình và bà Trương Thị Minh Thư

Mã số định danh/số căn cước: 049080001244; Ngày cấp: .../.../.....

Địa chỉ thường trú: Ông Trương Thanh Bình thường trú tại Tổ 7, ấp Bê Bạc, xã Xuân Đông, Thành phố Đồng Nai; Bà Trương Thị Minh Thư thường trú tại Số 44 Bàu Cát 6, khu phố 38, phường Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh .

Số điện thoại:

2. Vị trí, diện tích, loại đất, nguồn gốc đất thu hồi, tài sản:

Vị trí đất: Xã Xuân Đường, thành phố Đồng Nai.

Diện tích đất thu hồi: 259,1 m²

Loại đất thu hồi: Đất trồng cây lâu năm (CLN).

2.1. Về nguồn gốc đất:

Số: 565/VPĐK.CM-ĐK&CGCN ngày 28 tháng 04 năm 2026

Thửa đất số 48, tờ bản đồ số 108 (tờ bản đồ số 39 xã Cẩm Đường cũ) xã Xuân Đường có tổng diện tích 2.065,1 m², mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm, đã được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Trương Thanh Bình và bà Trương Thị Minh Thư theo Giấy chứng nhận số AA00620660 ngày 13/02/2025. Thửa đất hiện đang sử dụng ổn định, không tranh chấp với các thửa liền kề.

2.2. Vị trí thửa đất:

2.3. Về nguồn gốc nhà, công trình, vật kiến trúc:

Hàng rào lưới B40 được hình thành năm 2025

3. Giá đất và tài sản tính tiền bồi thường:

3.1. Giá đất:

UBND tỉnh chấp thuận lập dự thảo Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư với hệ số điều chỉnh giá đất tạm tính K=1,0 để thực hiện niêm yết công khai, thẩm định, phê duyệt các phương án bồi thường (đợt 1). Sau khi hệ số điều chỉnh giá đất được ban hành, tiếp tục thực hiện lập, thẩm định và phê duyệt (bổ sung) phương án bồi thường đợt 2 với hệ số K được ban hành (đối với các trường hợp có hệ số K > 1) tại thông báo Kết luận số 183/TB-UBND ngày 28/4/2026 của UBND tỉnh Đồng Nai nay là thành phố Đồng Nai.

3.2. Giá trị bồi thường, hỗ trợ bằng tiền:

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
I	Bồi thường về đất						28.501.000	
1	Thửa đất số 48, tờ bản đồ số 108						28.501.000	
-	Đất trồng cây lâu năm; Vị trí 2; Các tuyến đường giao thông không đầu nối trực tiếp và thông ra Đường tỉnh 773 (Hương lộ 10 cũ) đoạn từ Giáp ranh xã Long Thành đến Đường Sông Nhạn - Dầu Giây đã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng: - Có bề rộng từ ≥3m đến <5m, cách đường giao thông >1.000m. - Có bề rộng <3m, cách đường giao thông >200m.	m²	259,1	110.000	100		28.501.000	
II	Nhà, vật kiến trúc						5.514.600	
1	Hàng rào lưới B40	m²	68,25	101.000		80	5.514.600	năm 2025
III	Cây trồng						1.124.193	
1	Keo lá tràm - đường kính > 5 - 10 cm	(đồng/cây)	51	22.043	100		1.124.193	
2	Keo lá tràm - đường kính > 5 - 10 cm	(đồng/cây)	3	22.043	0		0	Vượt mật độ
Vượt mật độ								
CỘNG							35.139.793	
THƯỞNG DI DỜI							4.000.000	
TỔNG CỘNG							39.139.793	

Viết bằng chữ: Ba mươi chín triệu, một trăm ba mươi chín ngàn, bảy trăm chín mươi ba đồng.

TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT
THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI
CHI NHÁNH CẨM MỸ

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Cẩm Mỹ, ngày tháng năm

PHƯƠNG ÁN DỰ KIẾN

Chi tiết về BT, HT, TĐC thuộc dự án đường vành đai 4 Tp. Hồ Chí Minh đoạn qua xã Xuân Đường, Thành Phố Đồng Nai.

1. Thông tin người sử dụng đất:

Họ và tên: Bà: Nguyễn Thị Minh Quyên

Mã số định danh/số căn cước: 075186008075; Ngày cấp: 19/07/2022.

Địa chỉ thường trú: tổ 2 ấp Tụ Túc, Thửa Đức, Cẩm Mỹ, Đồng Nai.

Số điện thoại: 0909791562

2. Vị trí, diện tích, loại đất, nguồn gốc đất thu hồi, tài sản:

Vị trí đất: Xã Xuân Đường, thành phố Đồng Nai.

Diện tích đất thu hồi: 1.560,3 m²

Loại đất thu hồi: Đất trồng cây lâu năm (CLN).

2.1. Về nguồn gốc đất:

Theo giấy xác nhận nguồn gốc số 55/GXN-UBND ngày 02/5/2026 của UBND xã Xuân Đường.

Thửa 30 tờ bản đồ số 82(tờ số 12 xã Xuân Đường cũ) xã Xuân Đường có tổng diện tích 3.594,7 m², mục đích sử dụng đất trồng cây hằng năm khác, đã được sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho bà Nguyễn Thị Minh Quyên theo Giấy chứng nhận số CH 411341 ngày 30/06/2017. Thửa đất hiện đang sử dụng ổn định, không tranh chấp với các thửa liền kề.

2.2. Vị trí thửa đất:

Vị trí đất theo Văn bản số 579/VPĐK.CM-ĐK&CGCN của VPĐK-CNCM ngày 28 tháng 4 năm 2026. (STT 115)

2.3. Về nguồn gốc nhà, công trình, vật kiến trúc:

Tài sản, vật kiến trúc trên đất được hình thành năm 2020

3. Giá đất và tài sản tính tiền bồi thường:

3.1. Giá đất:

UBND tỉnh chấp thuận lập dự thảo Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư với hệ số điều chỉnh giá đất tạm tính K=1,0 để thực hiện niêm yết công khai, thẩm định, phê duyệt các phương án bồi thường (đợt 1). Sau khi hệ số điều chỉnh giá đất được ban hành, tiếp tục thực hiện lập, thẩm định và phê duyệt (bổ sung) phương án bồi thường đợt 2 với hệ số K được ban hành (đối với các trường hợp có hệ số K > 1) tại thông báo Kết luận số 183/TB-UBND ngày 28/4/2026 của UBND tỉnh Đồng Nai nay là thành phố Đồng Nai.

3.2. Giá trị bồi thường, hỗ trợ bằng tiền:

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú	
					BT	HT			
I	Bồi thường về đất							239.096.960	
1	Thửa đất số 30, tờ bản đồ số 82							239.096.960	
-	Đất trồng cây lâu năm; Vị trí 1, phạm vi 1; Các tuyến đường giao thông không đầu nối trực tiếp và thông ra Đường vào khu dân cư Suối Quýt đoạn từ Ngã ba Suối Quýt đến Hồ Cầu Mới xã Cẩm Đường đã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng: - Có bề rộng từ ≥3m đến <5m, cách đường giao thông >1.000m. - Có bề rộng <3m, cách đường giao thông >200m.	m²	256	184.000	100		47.104.000	Mặt tiền đường đất	
-	Đất trồng cây lâu năm; Vị trí 1, phạm vi 2; Các tuyến đường giao thông không đầu nối trực tiếp và thông ra Đường vào khu dân cư Suối Quýt đoạn từ Ngã ba Suối Quýt đến Hồ Cầu Mới xã Cẩm Đường đã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng: - Có bề rộng từ ≥3m đến <5m, cách đường giao thông >1.000m. - Có bề rộng <3m, cách đường giao thông >200m.	m²	1.304,3	147.200	100		191.992.960	Mặt tiền đường đất	
II	Nhà, vật kiến trúc							238.317.120	
1	Chuồng heo, chuồng bò, gà, vịt: Chuồng heo, bò lợp lá, bán kiên cố	m²	369	598.000		80	176.529.600	Mái tôn, khung cột sắt, nền cimen vách bạt nhựa,	

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
								không cửa, không trần
2	Giếng khoan công nghiệp (có giàn khoan) - Ống nhựa, ống sắt từ Φ114 mm trở lên	mét	49	864.000		80	33.868.800	
3	Hàng rào lưới B40	m ²	294	101.000		80	23.755.200	
4	Trụ sắt cắm ranh hàng rào phi 60 mm cao 1,5m	trụ	51	58.000		80	2.366.400	áp tương tự trụ bê tông cắm ranh hàng rào
5	ống HDPE phi 40mm x 2 mm	mét	100	16.590		80	1.327.200	áp theo đơn giá xây dựng theo Quyết định số 6863 ngày 23 tháng 12 năm 2025 của Sở Xây dựng về bảng giá VLXD tại mục 960 phụ lục 1
6	Ống HDPE phi 25mm x 2 mm	mét	60	9.790		80	469.920	áp theo đơn giá xây dựng theo Quyết định số 6863 ngày 23 tháng 12 năm 2025 của Sở Xây dựng về bảng giá

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
								VLXD tại mục 954 phụ lục 1
III	Cây trồng						42.969.174	
1	Cây mít Năm thu hoạch thứ 4 - 6	Cây	25	1.150.540	100		28.763.500	Cây trồng chính
2	Cây bơ. Năm thu hoạch thứ 6 - 10	Cây	1	2.531.851	100		2.531.851	
3	Cây điều Năm thu hoạch thứ 6 - 10	Cây	1	890.863	100		890.863	
4	Cây dừa Năm thứ 2	Cây	16	673.935	100		10.782.960	
5	Cây mít Năm thu hoạch thứ 4 - 6	Cây	26	1.150.540	0		0	Cây trồng chính, vượt mật độ
6	Cây dừa Năm thứ 2	Cây	24	673.935	0		0	Vượt mật độ
7	Cây hồ tiêu Năm thu hoạch thứ 10 trở đi	Cây	3	339.929	0		0	Vượt mật độ
<i>Cây vượt mật độ, áp trần 1.5 lần cây trồng chính là 43.145.250đ</i>								
IV	Các chính sách HT						1.440.000	
1	Hỗ trợ ổn định đời sống sản xuất	nhân khẩu	1	2.880.000		50	1.440.000	
CỘNG							521.823.254	
THƯỞNG DI DỜI							20.000.000	
TỔNG CỘNG							541.823.254	

Viết bằng chữ: Năm trăm bốn mươi một triệu, tám trăm hai mươi ba ngàn, hai trăm năm mươi bốn đồng.

TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT
THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI
CHI NHÁNH CẨM MỸ

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Cẩm Mỹ, ngày tháng năm

PHƯƠNG ÁN DỰ KIẾN

Chi tiết về BT, HT, TĐC thuộc dự án đường vành đai 4 Tp. Hồ Chí Minh đoạn qua xã Xuân Đường, Thành Phố Đồng Nai.

1. Thông tin người sử dụng đất:

Họ và tên: Ông (Bà): Đoàn Minh Hùng và Võ Thị Lai

Mã số định danh/số căn cước: 075073008344; Ngày cấp: 28/06/2021.

Địa chỉ thường trú: ấp Tục Túc, Thửa Đức, Cẩm Mỹ, Đồng Nai.

Số điện thoại: 0984321895

2. Vị trí, diện tích, loại đất, nguồn gốc đất thu hồi, tài sản:

Vị trí đất: Xã Xuân Đường, thành phố Đồng Nai.

Diện tích đất thu hồi: 8.559,2 m²

Loại đất thu hồi: Đất trồng cây lâu năm (CLN).

2.1. Về nguồn gốc đất:

Thửa đất số 13, tờ bản đồ số 82 (tờ bản đồ số 12 xã Cẩm Đường cũ) xã Xuân Đường có tổng diện tích 3478,7 m², mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm, đã được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận số CB 572786 ngày 15/10/2015. ngày 04/04/2026 Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Cẩm mỹ chỉnh lý trang 3 cấp cho ông Đoàn Minh Hùng. Thửa đất hiện đang sử dụng ổn định, không tranh chấp với các thửa liền kề.

Thửa đất số 23, tờ bản đồ số 7 xã Xuân Đường có tổng diện tích 1958,3 m², mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm, đã được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng nai (cũ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Đoàn Minh Hùng theo Giấy chứng nhận số CA 277294 ngày 04/06/2015. Thửa đất hiện đang sử dụng ổn định, không tranh chấp với các thửa liền kề.

Thửa đất số 12, tờ bản đồ số 7 xã Xuân Đường có tổng diện tích 7531,7 m², mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm, đất ở nông thôn và đất trồng cây hàng năm khác, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận số BY 506289 ngày 16/04/2015. Ngày 04/04/2026 Văn phòng Đăng ký đất đai Chi nhánh Cẩm Mỹ chỉnh lý trang 3 cấp cho ông Đoàn Minh Hùng. Thửa đất hiện đang sử dụng ổn định, không tranh chấp với các thửa liền kề.

Thửa đất số 24, tờ bản đồ số 7 xã Xuân Đường có tổng diện tích 1408,3 m², mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm và đất ở nông thôn, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận số CA 277296 ngày 04/06/2015. Ngày 14/04/2026 Văn phòng Đăng ký đất đai Chi nhánh Cẩm Mỹ chỉnh lý trang 3 caapscho ông

Đoàn Minh Hùng. Thửa đất hiện đang sử dụng ổn định, không tranh chấp với các thửa liền kề.

2.2. Vị trí thửa đất:

2.3. Về nguồn gốc nhà, công trình, vật kiến trúc:

Nhà và vật kiến trúc trên đất được hình thành năm 2018

3. Giá đất và tài sản tính tiền bồi thường:

3.1. Giá đất:

UBND tỉnh chấp thuận lập dự thảo Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư với hệ số điều chỉnh giá đất tạm tính $K=1,0$ để thực hiện niêm yết công khai, thẩm định, phê duyệt các phương án bồi thường (đợt 1). Sau khi hệ số điều chỉnh giá đất được ban hành, tiếp tục thực hiện lập, thẩm định và phê duyệt (bổ sung) phương án bồi thường đợt 2 với hệ số K được ban hành (đối với các trường hợp có hệ số $K > 1$) tại thông báo Kết luận số 183/TB-UBND ngày 28/4/2026 của UBND tỉnh Đồng Nai nay là thành phố Đồng Nai.

3.2. Giá trị bồi thường, hỗ trợ bằng tiền:

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
I	Bồi thường về đất						1.574.708.800	
1	Thửa đất số 24, tờ bản đồ số 7						17.259.200	
-	Đất trồng cây lâu năm; Vị trí 1, phạm vi 1; Các tuyến đường giao thông không đầu nối trực tiếp và thông ra Đường vào khu dân cư Suối Quýt đoạn từ Ngã ba Suối Quýt đến Hồ Cầu Mới xã Cẩm Đường đã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng: - Có bề rộng từ $\geq 3\text{m}$ đến $< 5\text{m}$, cách đường giao thông $> 1.000\text{m}$. - Có bề rộng $< 3\text{m}$, cách	m ²	93,8	184.000	100		17.259.200	VT theo stt 132 của VB số 579/VPĐK.CM-ĐK&CGCN ngày 02/5/2026 (mặt tiền đường đất)

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
	đường giao thông >200m.							
2	Thửa đất số 12, tờ bản đồ số 7						888.223.200	
-	Đất trồng cây lâu năm; Vị trí 1, phạm vi 1; Các tuyến đường giao thông không đầu nối trực tiếp và thông ra Đường vào khu dân cư Suối Quýt đoạn từ Ngã ba Suối Quýt đến Hồ Cầu Mới xã Cẩm Đường đã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng: - Có bề rộng từ ≥ 3 m đến < 5 m, cách đường giao thông > 1.000 m. - Có bề rộng < 3 m, cách đường giao thông > 200 m.	m ²	4.827,3	184.000	100		888.223.200	VT theo stt 126 của VB số 579/VPĐK.CM-ĐK&CGCN ngày 02/5/2026 (mặt tiền đường đất)
3	Thửa đất số 13, tờ bản đồ số 82						385.332.800	
-	Đất trồng cây lâu năm; Vị trí 1, phạm vi 1; Các tuyến đường giao thông không đầu nối trực tiếp và thông ra Đường vào khu dân cư Suối Quýt đoạn từ Ngã ba Suối Quýt đến Hồ Cầu Mới xã Cẩm	m ²	2.094,2	184.000	100		385.332.800	VT theo stt 100 của VB số 579/VPĐK.CM-ĐK&CGCN ngày 02/05/2026 (mặt tiền đường đất)

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
	Đường đã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng: - Có bề rộng từ $\geq 3\text{m}$ đến $< 5\text{m}$, cách đường giao thông $> 1.000\text{m}$. - Có bề rộng $< 3\text{m}$, cách đường giao thông $> 200\text{m}$.							
4	Thửa đất số 23, tờ bản đồ số 7						283.893.600	
-	Đất trồng cây lâu năm; Vị trí 1, phạm vi 1; Các tuyến đường giao thông không đầu nối trực tiếp và thông ra Đường vào khu dân cư Suối Quýt đoạn từ Ngã ba Suối Quýt đến Hồ Cầu Mới xã Cẩm Đường đã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng: - Có bề rộng từ $\geq 3\text{m}$ đến $< 5\text{m}$, cách đường giao thông $> 1.000\text{m}$. - Có bề rộng $< 3\text{m}$, cách đường giao thông $> 200\text{m}$.	m ²	1.542,9	184.000	100		283.893.600	VT theo stt 131 của VB 579/VPĐK.CM-ĐK&CGCN NGÀY 02/05/2026 (mặt tiền đường đất)
5	undefined; undefined; undefined	m ²	1	0	100		0	

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
theo văn bản số 565/VPĐK.CM-ĐK&CGCN V/v xác định vị trí Dự án đầu tư xây dựng đường Vành đai 4 Tp Hồ Chí Minh (đoạn qua các xã Xuân Quế, Xuân Đường).								
II	Nhà, vật kiến trúc						650.820.160	
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: Chiếu sáng trực tiếp, dây điện ngầm + nổi - Nước: Hệ thống cấp, thoát nước hoàn chỉnh nhà riêng biệt	Đồng/m ² sàn	65,1	4.363.000		80	227.225.040	nhà 1
2	Nhà 01 tầng, Kết cấu loại 4	Đồng/m ² sàn	13,2	3.054.000		80	32.250.240	tờ 82 thửa 13, nhà 2
3	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	Đồng/m ² sàn	136	1.854.000		100	252.144.000	tờ 82 thửa 13, nhà 3

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
	bông, gạch tàu, láng vữa xi măng							
4	Mái che, mái hiên	m ²	58,5	720.000		80	33.696.000	tờ 82 thừa 13
5	Bể nước xây gạch, tô ciment, có tấm đan nắp đáy, xây nổi	m ³	0,6	576.000		80	276.480	tờ 82 thừa 13,
6	Di dời bồn nước Bồn inox Từ 1.000 lít - 2.000 lít	cái	1	518.000		80	414.400	
7	Khung đỡ bồn nước cao trên 3 mét	cái	1	2.160.000		80	1.728.000	
8	Giếng khoan công nghiệp (có giàn khoan) - Ống nhựa, ống sắt Φ90 mm - Φ114 mm	mét	45	648.000		80	23.328.000	tờ 82 thừa 13
9	Giếng khoan công nghiệp (có giàn khoan) - Ống nhựa, ống sắt từ Φ114 mm trở lên	mét	40	864.000		80	27.648.000	
10	Hàng rào lưới B40	m ²	375	101.000		80	30.300.000	
11	Trụ sắt trồng ranh hàng rào Φ 60 cao 1,5m	trụ	83	58.000		80	3.851.200	Áp tương đương đơn giá trụ bê tông cắm ranh hàng rào
12	Nền ciment đá dăm dày 5 cm	m ²	10,5	80.000		80	672.000	
13	Ống nước PVC Φ 90	mét	45	55.900		80	2.012.400	áp theo đơn giá công bố VLXD của Sở Xây

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
								Dựng tại QĐ số 6863 ngày 23/12/2025 tại PL 1 stt 934
14	Ống nước PVC Φ 42	mét	42	18.800		80	631.680	áp theo đơn giá công bố VLXD của Sở Xây Dựng tại QĐ số 6863 ngày 23/12/2025 tại PL 1 stt 925
15	Ống nước PVC Φ 27	mét	19	10.100		80	153.520	áp theo đơn giá công bố VLXD của Sở Xây Dựng tại QĐ số 6863 ngày 23/12/2025 tại PL 1 stt 965áp theo đơn giá công bố VLXD của Sở Xây Dựng tại QĐ số 6863 ngày 23/12/2025 tại PL 1 stt 923
16	Ống HDPE: Φ27 mm	mét	350	9.790		80	2.741.200	áp theo đơn giá công bố VLXD của Sở Xây Dựng tại QĐ số 6863 ngày 23/12/2025 tại PL 1 stt 954. tờ 13 thừa 82
17	Ống HDPE: Φ27 ram	mét	1.500	9.790		80	11.748.000	áp theo đơn giá công bố VLXD của Sở Xây Dựng tại QĐ số 6863 ngày 23/12/2025 tại

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
								PL 1 stt 954. tờ 7 thửa 12
III	Cây trồng						266.531.983	
1	Cây chuối	m ²	15	28.000		100	420.000	thửa 13 tờ bản đồ số 82
2	Cây chuối	m ²	3.000	28.000		100	84.000.000	thuộc thửa 12 tờ bản đồ số 7.
3	Cây chuối	m ²	50	28.000		100	1.400.000	thửa 23 tờ bản đồ số 7
4	rau hoa màu	m ²	100	28.000		100	2.800.000	thửa 13 tờ bản đồ số 82
5	Cây mít Năm thu hoạch thứ 1 - 3	Cây	6	953.714		100	5.722.284	tờ 82 thửa 13
6	Cây mận (roi) Năm thu hoạch thứ 1 - 3	Cây	3	332.647		100	997.941	tờ 82 thửa 13
7	Cây bưởi Năm thu hoạch thứ 1 - 5	Cây	35	1.354.576		100	47.410.160	tờ 82 thửa 13
8	Cây Quýt Năm thu hoạch thứ 1 - 3	Cây	5	553.826		100	2.769.130	tờ 82 thửa 13
9	Cây sầu riêng Năm 4	Cây	2	1.525.173		100	3.050.346	tờ 82 thửa 13
10	Cây dừa xiêm Năm thu hoạch thứ 1 - 5	Cây	16	1.387.626		100	22.202.016	tờ 82 thửa 13
11	Cây vú sữa Năm thu hoạch thứ 1 - 5	Cây	1	1.878.560		100	1.878.560	tờ 82 thửa 13
12	Cây xoài cát Năm thu hoạch thứ 1 - 5	Cây	2	2.259.982		100	4.519.964	tờ 82 thửa 13
13	Cây táo Năm thu hoạch thứ 1 - 3	Cây	2	1.421.848		100	2.843.696	tờ 82 thửa 13

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
14	Cây điều Năm thu hoạch thứ 1 - 5	Cây	2	774.197		100	1.548.394	tờ 82 thửa 13
15	Cây nho thân gỗ Năm thu hoạch thứ 1 - 5	Cây	1	538.595		100	538.595	tờ 82 thửa 13
16	Cây ổi Năm thu hoạch thứ 1 - 3	Cây	5	257.086		100	1.285.430	tờ 82 thửa 13
17	Cây điều Năm thu hoạch thứ 1 - 5	Cây	7	774.197		100	5.419.379	tờ 7 thửa 23
18	Cây bưởi Năm thu hoạch thứ 1 - 5	Cây	27	1.354.576		100	36.573.552	tờ 7 thửa 23
19	Cây chôm chôm Năm thu hoạch thứ 1 - 5	Cây	2	2.178.649		100	4.357.298	tờ 7 thửa 23
20	Cây chanh	Cây	2	783.571		100	1.567.142	tờ 7 thửa 23
21	Cây bơ. Năm thu hoạch thứ 1 - 5	Cây	1	1.677.012		100	1.677.012	tờ 7 thửa 23
22	Cây mít thái Năm thu hoạch thứ 1 - 3	Cây	10	953.714		100	9.537.140	tờ 7 thửa 23
23	Cây chôm chôm Năm thu hoạch thứ 1 - 5	Cây	1	2.178.649		100	2.178.649	tờ 7 thửa 24
24	Cây bưởi Năm thu hoạch thứ 1 - 5	Cây	3	1.354.576		100	4.063.728	tờ 7 thửa 24
25	Cây mít thái Năm thu hoạch thứ 1 - 3	Cây	3	953.714		100	2.861.142	tờ 7 thửa 24
26	Cây sầu riêng Năm 3	Cây	2	1.146.042		100	2.292.084	tờ 7 thửa 24
27	Sao Đen - đường kính > 39 - 40	(đồng/cây)	2	1.079.300		100	2.158.600	tờ 7 thửa 12

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
28	Sao Đen - đường kính > 15 - 18	(đồng/cây)	2	623.878		100	1.247.756	tờ 7 thửa 12
29	Sao Đen - đường kính > 6 - 9	(đồng/cây)	2	406.422		100	812.844	tờ 7 thửa 12
30	Tre mạnh tông	đồng/bụi	60	34.000		100	2.040.000	tờ 7 thửa 12
31	Tre mạnh tông	đồng/bụi	5	34.000		100	170.000	tờ 7 thửa 23
32	Sao Đen - đường kính > 39 - 42	(đồng/cây)	2	1.079.300		100	2.158.600	tờ 7 thửa 23
33	tràm - đường kính > 5 - 10 cm	(đồng/cây)	7	22.043		100	154.301	tờ 7 thửa 23
34	Tràm - đường kính > 42cm	(đồng/cây)	5	775.248		100	3.876.240	tờ 7 thửa 23
IV	Tài sản khác						750.000	
1	Đồng hồ điện phụ	đồng/cái	1	750.000	100		750.000	
CỘNG							2.492.810.943	
THƯỞNG DI DỜI							20.000.000	
TỔNG CỘNG							2.512.810.943	

Viết bằng chữ: Hai tỷ, năm trăm mười hai triệu, tám trăm mười ngàn, chín trăm bốn mươi ba đồng.

TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT
THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI
CHI NHÁNH CẨM MỸ

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Cẩm Mỹ, ngày tháng năm

PHƯƠNG ÁN DỰ KIẾN

Chi tiết về BT, HT, TĐC thuộc dự án đường vành đai 4 Tp. Hồ Chí Minh đoạn qua xã Xuân Đường, Thành Phố Đồng Nai.

1. Thông tin người sử dụng đất:

Họ và tên: Ông (Bà): Lại Văn Anh

Mã số định danh/số căn cước: 075092010936; Ngày cấp: 24/03/2025.

Địa chỉ thường trú: Ấp 4, xã Xuân Đường, Thành phố Đồng Nai.

Số điện thoại: 0333266765

2. Vị trí, diện tích, loại đất, nguồn gốc đất thu hồi, tài sản:

Vị trí đất: Xã Xuân Đường, thành phố Đồng Nai.

Diện tích đất thu hồi: 119,6 m²

Loại đất thu hồi: Đất trồng cây lâu năm (CLN).

2.1. Về nguồn gốc đất:

Theo giấy xác nhận nguồn gốc số 126/GXN-UBND ngày 02/5/2026 của UBND xã Xuân Đường.

Thửa đất số 51, tờ bản đồ số 33 xã Xuân Đường có tổng diện tích 3.073,6 m², mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm, đã được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai thừa uỷ quyền Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho Ông Lại Văn Anh theo Giấy chứng nhận số CS 926625 ngày 23/09/2019. Thửa đất hiện đang sử dụng ổn định, không tranh chấp với các thửa liền kề.

2.2. Vị trí thửa đất:

VT theo của VB số 579/VPĐK.CM-ĐK&CGCN ngày 02/5/2026. (STT 207)

2.3. Về nguồn gốc nhà, công trình, vật kiến trúc:

Vật kiến trúc trên đất được hình thành tháng 01 năm 2014

3. Giá đất và tài sản tính tiền bồi thường:

3.1. Giá đất:

UBND tỉnh chấp thuận lập dự thảo Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư với hệ số điều chỉnh giá đất tạm tính $K=1,0$ để thực hiện niêm yết công khai, thẩm định, phê duyệt các phương án bồi thường (đợt 1). Sau khi hệ số điều chỉnh giá đất được ban hành, tiếp tục thực hiện lập, thẩm định và phê duyệt (bổ sung) phương án bồi thường đợt 2 với hệ số K được ban hành (đối với các trường hợp có hệ số $K > 1$) tại thông báo Kết luận số 183/TB-UBND ngày 28/4/2026 của UBND tỉnh Đồng Nai nay là thành phố Đồng Nai.

3.2. Giá trị bồi thường, hỗ trợ bằng tiền:

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
I	Bồi thường về đất						13.156.000	
1	Thửa đất số 51, tờ bản đồ số 33						13.156.000	
-	Đất trồng cây lâu năm; Vị trí 2; Các tuyến đường giao thông không đầu nối trực tiếp và thông ra Đường Xuân Đường - Thửa Đức đoạn từ Hết khu dân cư hiện hữu ấp 3 xã Xuân Đường đến Hết chùa Bảo Minh đã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng: - Có bề rộng từ ≥3m đến <5m, cách đường giao thông >1.000m. - Có bề rộng <3m, cách đường giao thông >200m.	m²	119,6	110.000	100		13.156.000	
II	Nhà, vật kiến trúc						12.100.000	
1	Mái che, mái hiên	m²	28	259.000		100	7.252.000	Mái tôn, khung cột gỗ, nền đất
2	Hàng rào lưới B40	m²	48	101.000		100	4.848.000	Năm 2014
III	Cây trồng						47.808.180	
1	Cây sầu riêng Năm thu hoạch thứ 6 - 10	Cây	4	11.952.045	100		47.808.180	05/2014. Không tính mật độ do diện tích thu hồi nhỏ, cây trồng sát ranh hàng rào
IV	Các chính sách HT						1.440.000	
1	Hỗ trợ ổn định đời sống sản xuất	Nhân khẩu	1	2.880.000	50		1.440.000	
CỘNG							74.504.180	
THƯỞNG DI DỜI							8.000.000	

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
TỔNG CỘNG							82.504.180	

Viết bằng chữ: Tám mươi hai triệu, năm trăm lẻ bốn ngàn, một trăm tám mươi đồng.

TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT
THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI
CHI NHÁNH CẨM MỸ

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Cẩm Mỹ, ngày tháng năm

PHƯƠNG ÁN DỰ KIẾN

Chi tiết về BT, HT, TĐC thuộc dự án đường vành đai 4 Tp. Hồ Chí Minh đoạn qua xã Xuân Đường, Thành Phố Đồng Nai.

1. Thông tin người sử dụng đất:

Họ và tên: Bà: Lê Chung Thủy

Mã số định danh/số căn cước: 001157010343; Ngày cấp: 23/10/2023.

Địa chỉ thường trú: Tổ dân phòng số 17, Mỹ Đình 1, Nam Từ Liêm, Hà Nội.

Số điện thoại:

2. Vị trí, diện tích, loại đất, nguồn gốc đất thu hồi, tài sản:

Vị trí đất: Xã Xuân Đường, thành phố Đồng Nai.

Diện tích đất thu hồi: 688,3 m²

Loại đất thu hồi: Đất ở tại nông thôn (ONT), Đất trồng cây hàng năm (HNK).

2.1. Về nguồn gốc đất:

Văn bản xác nhận nguồn gốc đất theo văn bản số 111/GXN-UBND của UBND xã Xuân Đường ngày 02/05/2026 (STT 6).

Thửa đất số 12, tờ bản đồ số 109 xã Xuân Đường có tổng diện tích 730,0m², mục đích sử dụng: ONT+HNK, đã được Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Đồng Nai thừa ủy quyền Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Đồng Nai (cũ) cấp Giấy Chứng nhận quyền sử dụng, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà Lê Chung Thủy theo Giấy chứng nhận số DA 791191 ngày 26/01/2021. Theo trích lục bản đồ địa chính phục vụ thủ tục thu hồi đất thành thửa đất số 12, tờ bản đồ số 109 xã Xuân Đường có tổng diện tích 688,3m². Thửa đất hiện đang sử dụng ổn định, không tranh chấp với các thửa đất liền kề.

2.2. Vị trí thửa đất:

Vị trí đất theo văn bản số 565/VPĐK.CM-ĐK&CGCN của VPĐK – CNCM ngày 28/04/2026 (STT 60). xác định thửa 12 tờ số 109 có vị trí 1 Phạm vi 1 đoạn từ Mặt tiền đường tỉnh 773 (Hương lộ 10 cũ) đoạn từ Giáp ranh xã Long Thành đến Đường Sông Nhạn - Dầu Giây.

2.3. Về nguồn gốc nhà, công trình, vật kiến trúc:

Nhà, tài sản và vật kiến trúc trên đất được hình thành năm 2021

3. Giá đất và tài sản tính tiền bồi thường:

3.1. Giá đất:

UBND tỉnh chấp thuận lập dự thảo Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư với hệ số điều chỉnh giá đất tạm tính K=1,0 để thực hiện niêm yết công khai, thẩm định, phê duyệt các phương án bồi thường (đợt 1). Sau khi hệ số điều chỉnh giá đất được ban hành, tiếp tục thực hiện lập, thẩm định và phê duyệt (bổ sung) phương án bồi thường đợt 2 với hệ số K được ban hành (đối với các trường hợp có hệ số K > 1) tại thông báo Kết luận số 183/TB-UBND ngày 28/4/2026 của UBND tỉnh Đồng Nai nay là thành phố Đồng Nai.

3.2. Giá trị bồi thường, hỗ trợ bằng tiền:

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
I	Bồi thường về đất						1.472.980.000	
1	Thửa đất số 12, tờ bản đồ số 109						1.472.980.000	
-	Đất ở tại nông thôn; Vị trí 1, phạm vi 1; Đường tỉnh 773 (Hương lộ 10 cũ) từ Giáp ranh xã Long Thành đến Đường Sông Nhạn - Dầu Giây	m ²	200	5.900.000	100		1.180.000.000	
-	Đất trồng cây hàng năm; Vị trí 1, phạm vi 1; Đường tỉnh 773 (Hương lộ 10 cũ) từ Giáp ranh xã Long Thành đến Đường Sông Nhạn - Dầu Giây	m ²	488,3	600.000	100		292.980.000	
Vị trí đất theo văn bản số 565/VPĐK.CM-ĐK&CGCN của VPĐK – CNCM ngày 28/04/2026 (STT 60). xác định thửa 12 tờ số 109 có vị trí 1, Phạm vi 1 Mặt tiền đường tỉnh 773 (Hương lộ 10 cũ) đoạn từ Giáp ranh xã Long Thành đến Đường Sông Nhạn - Dầu Giây.								
II	Nhà, vật kiến trúc						545.982.588	
1	Nhà bán kiên cố	Đồng/m ² sàn	87,3	1.854.000		80	129.483.360	nhà 1
2	Nhà bán kiên cố	Đồng/m ² sàn	36	1.854.000		80	53.395.200	nằm trên thửa 109 nhà 1
3	Di dời hàng rào khung sắt	mét	4,5	26.000		100	117.000	
4	Tường rào có móng, cột, đà bằng BTCT; tường xây gạch dày 20cm có tô trát	đồng/m2	172,7	673.000		100	116.227.100	tạo lập năm 2021
5	Hàng rào lưới B40 cao 1,6m	m ²	110,528	101.000		100	11.163.328	tạo lập năm 2021
6	Hồ chứa (hố phân, hầm cầu...) xây gạch, lát đáy	m ³	12,15	576.000		100	6.998.400	tạo lập năm 2021 (bbkk là hố ga)

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
7	Nhà bán kiên cố	Đồng/m ² sàn	87,3	1.854.000		100	161.854.200	nhà 2
8	Nhà bán kiên cố	Đồng/m ² sàn	36	1.854.000		100	66.744.000	nhà 2 phần diện tích nằm thửa 109
+ Vật tư ngành nước áp giá Theo văn bản số 6863/Sở XD-QLHĐ&VLXD ngày 23/12/2025 + Căn cứ GXN nguồn gốc đất số /GXN-UBND ngày / /2025 của UBND xã Phước Sơn: Tài sản tạo lập trước ngày / /2014 - Căn cứ theo điểm a khoản 2 Điều 19 Quyết định 42/2025/QĐ-UBND của UBND tỉnh Đồng Nai ngày 02/10/2025: Nhà ở, công trình xây dựng không được phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng nhưng xây dựng trên đất có đủ điều kiện được bồi thường về đất thì được hỗ trợ như sau: Trường hợp xây dựng từ ngày 01 tháng 7 năm 2014 đến trước ngày thông báo thu hồi đất và không bị lập Biên bản vi phạm hành chính thì được hỗ trợ 80% giá trị bồi thường theo đơn giá do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành nếu xây dựng không đúng với mục đích sử dụng đất.								
III	Cây trồng						8.384.167	
1	Nhóm IV gồm 91 loài (danh sách tên loài theo Phụ lục VI kèm theo) đường kính >9-12cm	đồng/cây	23	364.529	100		8.384.167	Bảng Đài Loan
Căn cứ quyết định số 48/2025/QĐ UBND ngày 23/10/2025 về việc ban hành Quy định đơn giá bồi thường về cây trồng khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai và Quyết định số 66/2025/QĐ-UBND ngày 27/11/2025 về việc sửa đổi bổ sung một số điều của quyết định số 48/2025/QĐ-UBND ngày 23/10/2025 của ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai ban hành Quy định đơn giá bồi thường thiệt hại về cây trồng khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.								
CỘNG							2.027.346.755	
THƯỞNG DI DỜI							20.000.000	
TỔNG CỘNG							2.047.346.755	

Viết bằng chữ: Hai tỷ, không trăm bốn mươi bảy triệu, ba trăm bốn mươi sáu ngàn, bảy trăm năm mươi lăm đồng.

TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT
THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI
CHI NHÁNH CẨM MỸ

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Cẩm Mỹ, ngày tháng năm

PHƯƠNG ÁN DỰ KIẾN

Chi tiết về BT, HT, TĐC thuộc dự án đường vành đai 4 Tp. Hồ Chí Minh đoạn qua xã Xuân Đường, Thành Phố Đồng Nai.

1. Thông tin người sử dụng đất:

Họ và tên: Ông (Bà): Nguyễn Thế Hùng

Mã số định danh/số căn cước: 075094022822; Ngày cấp: 28/06/2021.

Địa chỉ thường trú: Ấp 4, xã Xuân Đường, Thành phố Đồng Nai.

Số điện thoại: 0962213231

2. Vị trí, diện tích, loại đất, nguồn gốc đất thu hồi, tài sản:

Vị trí đất: Xã Xuân Đường, thành phố Đồng Nai.

Diện tích đất thu hồi: 744 m²

Loại đất thu hồi: Đất trồng cây lâu năm (CLN).

2.1. Về nguồn gốc đất:

Theo giấy xác nhận nguồn gốc số 128/GXN-UBND ngày 02/5/2026 của UBND xã Xuân Đường.

Thửa đất số 5, tờ bản đồ số 33 xã Xuân Đường có tổng diện tích 4.039,7 m², mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm, đã được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai thừa uỷ quyền Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận số CU 078221 ngày 30/12/2019. Ngày 10/02/2020 Văn phòng Đăng ký đất đai Chi nhánh Cẩm Mỹ chỉnh lý trang 3 cấp cho Ông Nguyễn Thế Hùng. Thửa đất hiện đang sử dụng ổn định, không tranh chấp với các thửa liền kề.

2.2. Vị trí thửa đất:

VT theo của VB số 579/VPĐK.CM-ĐK&CGCN ngày 02/5/2026. (STT 203)

2.3. Về nguồn gốc nhà, công trình, vật kiến trúc:

Không có tài sản và vật kiến trúc trên đất.

3. Giá đất và tài sản tính tiền bồi thường:

3.1. Giá đất:

UBND tỉnh chấp thuận lập dự thảo Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư với hệ số điều chỉnh giá đất tạm tính K=1,0 để thực hiện niêm yết công khai, thẩm định, phê duyệt các phương án bồi thường (đợt 1). Sau khi hệ số điều chỉnh giá đất được ban hành, tiếp tục thực hiện lập, thẩm định và phê duyệt (bổ sung) phương án bồi thường đợt 2 với hệ số K được ban hành (đối với các trường hợp có hệ số K > 1) tại thông báo Kết luận số 183/TB-UBND ngày 28/4/2026 của UBND tỉnh Đồng Nai nay là thành phố Đồng Nai.

3.2. Giá trị bồi thường, hỗ trợ bằng tiền:

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
I	Bồi thường về đất						81.840.000	
1	Thửa đất số 33, tờ bản đồ số 5						81.840.000	
-	Đất trồng cây lâu năm; Vị trí 2; Các tuyến đường giao thông không đầu nối trực tiếp và thông ra Đường Xuân Đường - Thửa Đức đoạn từ Hết khu dân cư hiện hữu ấp 3 xã Xuân Đường đến Hết chùa Bảo Minh đã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng: - Có bề rộng từ ≥3m đến <5m, cách đường giao thông >1.000m. - Có bề rộng <3m, cách đường giao thông >200m.	m²	744	110.000	100		81.840.000	
II	Cây trồng						26.626.420	
1	Keo lá tràm - đường kính > 10 – 15 cm	(đồng/cây)	162	100.410	100		16.266.420	
2	Cây chuối	m²	370	28.000	100		10.360.000	Cây không tính mật độ
Không vượt mật độ								
III	Các chính sách HT						1.440.000	
1	Hỗ trợ ổn định đời sống sản xuất	Nhân khẩu	1	2.880.000		50	1.440.000	
CỘNG							109.906.420	
THƯỞNG DI DỜI							12.000.000	
TỔNG CỘNG							121.906.420	

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

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
I	Bồi thường về đất						252.880.000	
1	Thửa đất số 340, tờ bản đồ số 13						252.880.000	

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
-	Đất trồng cây lâu năm; Vị trí 1, phạm vi 1; Các tuyến đường giao thông đầu nối trực tiếp ra Đường Xuân Đường - Thửa Đức đoạn từ Hết khu dân cư hiện hữu ấp 3 xã Xuân Đường đến Hết chùa Bảo Minh đã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng: - Có bề rộng từ $\geq 3\text{m}$ đến $< 5\text{m}$, cách đường giao thông $> 1.000\text{m}$. - Có bề rộng $< 3\text{m}$, cách đường giao thông $> 200\text{m}$.	m ²	1.580,5	160.000	100		252.880.000	VT theo stt 173 của VB số 579/VPĐK.CM-ĐK&CGCN ngày 02/5/2026 Mặt tiền đường đất
II	Nhà, vật kiến trúc						37.987.200	
1	Giếng khoan công nghiệp (có giàn khoan) - Ống nhựa, ống sắt từ $\Phi 114\text{mm}$ trở lên	mét	52	864.000		80	35.942.400	
2	Ống HDPE $\Phi 16\text{mm}$	mét	360	7.100		80	2.044.800	áp tương đương giá ống nhựa uPVC phi 21mm x2mm theo đơn giá công bố VLXD của Sở Xây Dựng tại QĐ số 2579 ngày 17/3/2026 tại PL 1 stt 922
III	Cây trồng						96.264.219	

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
1	Cây cà phê Năm thu hoạch thứ 1 - 3	Cây	200	397.310		100	79.462.000	Cây trồng chính
2	Cây vú sữa Năm thu hoạch thứ 1 - 5	Cây	5	1.878.560		100	9.392.800	
3	Cây mít Năm thu hoạch thứ 7 trở đi	Cây	1	1.048.952		100	1.048.952	
4	Cây đu đủ Năm thu hoạch thứ 3	Cây	1	60.467		100	60.467	
5	Tre tàu - từ 1 năm tuổi trở lên	đồng/cây	150	42.000		100	6.300.000	
6	Cây cà phê Năm thu hoạch thứ 1 - 3	Cây	135	397.310		0	0	Cây trồng chính, vượt mật độ
<i>Cây vượt mật độ, áp trần 1.5 lần cây trồng chính là 119.193.000đ</i>								
IV	Các chính sách HT						1.440.000	
1	Hỗ trợ ổn định đời sống sản xuất	nhân khẩu	1	2.880.000		50	1.440.000	
CỘNG							388.571.419	
THƯỞNG DI DỜI							16.000.000	
TỔNG CỘNG							404.571.419	

Viết bằng chữ: Bốn trăm lẻ bốn triệu, năm trăm bảy mươi mốt ngàn, bốn trăm mười chín đồng.

TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT
THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI
CHI NHÁNH CẨM MỸ

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Cẩm Mỹ, ngày tháng năm

PHƯƠNG ÁN DỰ KIẾN

Chi tiết về BT, HT, TĐC thuộc dự án đường vành đai 4 Tp. Hồ Chí Minh đoạn qua xã Xuân Đường, Thành Phố Đồng Nai.

1. Thông tin người sử dụng đất:

Họ và tên: Bà: Nguyễn Thị Mỹ Tiên

Mã số định danh/số căn cước: 075193005442; Ngày cấp: 21/09/2022.

Địa chỉ thường trú: tổ 13 ấp 3 Thừa Đức, Cẩm Mỹ, Đồng Nai.

Số điện thoại: 0978179677

2. Vị trí, diện tích, loại đất, nguồn gốc đất thu hồi, tài sản:

Vị trí đất: Xã Xuân Đường, thành phố Đồng Nai.

Diện tích đất thu hồi: 3.380,4 m²

Loại đất thu hồi: Đất trồng cây lâu năm (CLN).

2.1. Về nguồn gốc đất:

Theo giấy xác nhận nguồn gốc số 125/GXN-UBND ngày 02/5/2026 của UBND xã Xuân Đường.

Thửa 120 tờ bản đồ số 33 xã Xuân Đường có tổng diện tích 3.760,0 m², mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm, đã được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai thừa ủy quyền sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận số CS 179713 ngày 06/6/2019. Ngày 09/7/2022 Văn phòng Đăng ký đất đai Chi nhánh Cẩm Mỹ chỉnh lý trang 3 cấp cho bà Nguyễn Thị Mỹ Tiên. Thửa đất hiện đang sử dụng ổn định, không tranh chấp với các thửa liền kề.

2.2. Vị trí thửa đất:

Vị trí đất theo Văn bản số 579 /VPĐK.CM-ĐK&CGCN của VPĐK-CNCM ngày 02 tháng năm 2026. (STT 218)

2.3. Về nguồn gốc nhà, công trình, vật kiến trúc:

Vật kiến trúc trên đất được hình thành năm 2025

3. Giá đất và tài sản tính tiền bồi thường:

3.1. Giá đất:

UBND tỉnh chấp thuận lập dự thảo Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư với hệ số điều chỉnh giá đất tạm tính K=1,0 để thực hiện niêm yết công khai, thẩm định, phê duyệt các phương án bồi thường (đợt 1). Sau khi hệ số điều chỉnh giá đất được ban hành, tiếp tục thực hiện lập, thẩm định và phê duyệt (bổ sung) phương án bồi thường đợt 2 với hệ số K được ban hành (đối với các trường hợp có hệ số K > 1) tại thông báo Kết luận số 183/TB-UBND ngày 28/4/2026 của UBND tỉnh Đồng Nai nay là thành phố Đồng Nai.

3.2. Giá trị bồi thường, hỗ trợ bằng tiền:

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
I	Bồi thường về đất						371.844.000	
1	Thửa đất số 120, tờ bản đồ số 33						371.844.000	
-	Đất trồng cây lâu năm; Vị trí 2; Đường Xuân Đường - Thửa Đức từ Hết khu dân cư hiện hữu ấp 3 xã Xuân Đường đến Hết chùa Bảo Minh	m²	3.380,4	110.000	100		371.844.000	VT theo stt 218 của VB số 579/VPĐK.CM-ĐK&CGCN ngày 02/5/2026
II	Nhà, vật kiến trúc						8.731.200	
1	Hàng rào lưới B40	m²	96	101.000		80	7.756.800	
2	Trụ bê tông cắm ranh hàng rào cao 1,2 đến 2,2 m	trụ	21	58.000		80	974.400	
III	Cây trồng						614.636.412	
1	Cây sầu riêng Năm thu hoạch thứ 1 - 5	Cây	52	8.218.712		100	427.373.024	Cây trồng chính
2	Cây chôm chôm Năm thu hoạch thứ 6 - 10	Cây	18	3.017.141		100	54.308.538	
3	Cây dừa Năm thu hoạch thứ 1 - 5	Cây	25	1.387.626		100	34.690.650	
4	họ cây mai - Từ năm thứ 5 đến năm thứ 10	Cây	54	72.300		100	3.904.200	
5	Cây sầu riêng Năm thu hoạch thứ 1 - 5	Cây	3	8.218.712		0	0	Cây trồng chính, vượt mật độ
6	Cây chuối	m²	3.370	28.000		100	94.360.000	Cây không tính mật độ
Cây vượt mật độ, áp trần 1.5 lần cây trồng chính là 641.059.536đ								
IV	Các chính sách HT						1.440.000	
1	Hỗ trợ ổn định đời sống sản xuất: Hỗ trợ ổn định đời sống	nhân khẩu	1	2.880.000		50	1.440.000	
CỘNG							996.651.612	
THƯỞNG DI DỜI							20.000.000	
TỔNG CỘNG							1.016.651.612	

Viết bằng chữ: Một tỷ, không trăm mười sáu triệu, sáu trăm năm mươi một ngàn, sáu trăm mười hai đồng.

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
I	Bồi thường về đất						104.103.520	
1	Thửa đất số 29, tờ bản đồ số 82						104.103.520	

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
-	Đất trồng cây lâu năm; Vị trí 1, phạm vi 1; Các tuyến đường giao thông không đầu nối trực tiếp và thông ra Đường vào khu dân cư Suối Quýt đoạn từ Ngã ba Suối Quýt đến Hồ Cầu Mới xã Cẩm Đường đã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng: - Có bề rộng từ $\geq 3\text{m}$ đến $< 5\text{m}$, cách đường giao thông $> 1.000\text{m}$. - Có bề rộng $< 3\text{m}$, cách đường giao thông $> 200\text{m}$.	m ²	475,3	184.000	100		87.455.200	VT theo stt 114 của VB số 579/VPĐK.CM-ĐK&CGCN ngày 02/5/2026. Mặt tiền đường đất
-	Đất trồng cây lâu năm; Vị trí 1, phạm vi 2; Các tuyến đường giao thông không đầu nối trực tiếp và thông ra Đường vào khu dân cư Suối Quýt đoạn từ Ngã ba Suối Quýt đến Hồ Cầu Mới xã Cẩm Đường đã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng: - Có bề rộng từ $\geq 3\text{m}$ đến $< 5\text{m}$, cách đường giao thông $> 1.000\text{m}$. - Có bề rộng $< 3\text{m}$, cách đường giao thông $> 200\text{m}$.	m ²	113,1	147.200	100		16.648.320	Mặt tiền đường đất
II	Nhà, vật kiến trúc						215.683.032	
1	Giếng khoan công nghiệp (có giàn khoan) - Ống nhựa, ống sắt từ $\Phi 114\text{ mm}$ trở lên	mét	48	864.000		80	33.177.600	

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
2	Hàng rào lưới B40	m ²	1.950	101.000		80	157.560.000	
3	trụ sắt cắm ranh hàng rào Ø60	trụ	36	721.140		80	20.768.832	Cột chịu lực ống thép D60x3mm, L=1.59m (trụ móng). Toàn bộ mạ kẽm nhúng nóng Stt 2762 trang 134 Phụ lục 1 báo giá vật liệu xây dựng trên địa bàn tỉnh Đồng Nai quý iv năm 2025 (Ban hành kèm theo Văn bản số 6863/SoXD-QLHD&VLXD ngày 23/12/2025 của Sở Xây dựng)
4	Ống HDPE Ø60	mét	100	39.970		80	3.197.600	Ống nhựa HDPE D63 x 3.0mm Stt 965 trang 31 Phụ lục 1 báo giá vật liệu xây dựng trên địa bàn tỉnh Đồng Nai quý iv năm 2025 (Ban hành kèm theo Văn bản số 6863/SoXD-QLHD&VLXD ngày 23/12/2025 của Sở Xây dựng)
5	Ống HDPE Ø27	mét	125	9.790		80	979.000	Ống nhựa HDPE D25 x

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
								2.0mm Stt 954 trang 31 Phụ lục 1 báo giá vật liệu xây dựng trên địa bàn tỉnh Đồng Nai quý iv năm 2025 (Ban hành kèm theo Văn bản số 6863/SoXD-QLHD&VLXD ngày 23/12/2025 của Sở Xây dựng)
III	Cây trồng						55.164.208	
1	Cây mít Năm thu hoạch thứ 4 - 6	Cây	32	1.150.540		100	36.817.280	Cây trồng chính
2	Cây bơ. Năm thu hoạch thứ 6 - 10	Cây	2	2.531.851		100	5.063.702	
3	Cây điều Năm thu hoạch thứ 6 - 10	Cây	3	890.863		100	2.672.589	
4	Cây bưởi Năm thứ 3	Cây	4	799.338		100	3.197.352	
5	Cây dừa Năm thứ 2	Cây	11	673.935		100	7.413.285	
6	Cây mít Năm thu hoạch thứ 4 - 6	Cây	35	1.150.540		0	0	Cây trồng chính, vượt mật độ
7	Cây dừa Năm thứ 2	Cây	31	673.935		0	0	Vượt mật độ
<i>Cây vượt mật độ, áp trần 1.5 lần cây trồng chính là 55.225.920đ</i>								
CỘNG							374.950.760	
THƯỞNG DI DỜI							16.000.000	
TỔNG CỘNG							390.950.760	

Viết bằng chữ: Ba trăm chín mươi triệu, chín trăm năm mươi ngàn, bảy trăm sáu mươi đồng.

TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT
THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI
CHI NHÁNH CẨM MỸ

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Cẩm Mỹ, ngày tháng năm

PHƯƠNG ÁN DỰ KIẾN

Chi tiết về BT, HT, TĐC thuộc dự án đường vành đai 4 Tp. Hồ Chí Minh đoạn qua xã Xuân Đường, Thành Phố Đồng Nai.

1. Thông tin người sử dụng đất:

Họ và tên: Ông: Hồ A Hính

Mã số định danh/số căn cước: 075070001074; Ngày cấp: 13/04/2021.

Địa chỉ thường trú: ấp Tân Thủy, phường Xuân Lập, TP. Đồng Nai.

Số điện thoại: 097 9806032

2. Vị trí, diện tích, loại đất, nguồn gốc đất thu hồi, tài sản:

Vị trí đất: Xã Xuân Đường, thành phố Đồng Nai.

Diện tích đất thu hồi: 406,8 m²

Loại đất thu hồi: Đất trồng cây lâu năm (CLN).

2.1. Về nguồn gốc đất:

Theo giấy xác nhận nguồn gốc số 122/GXN-UBND ngày 02/5/2026 của UBND xã Xuân Đường.

Thửa 07 tờ bản đồ số 67 xã Xuân Đường (tờ bản đồ số 34 xã Xuân Đường cũ) có tổng diện tích 7.084,5 m², mục đích sử dụng đất ở nông thông và đất trồng cây lâu năm, đã được sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho ông Hồ A Hính theo Giấy chứng nhận số CB 909408 ngày 22//2016. Thửa đất hiện đang sử dụng ổn định, không tranh chấp với các thửa liền kề.

2.2. Vị trí thửa đất:

Vị trí đất theo Văn bản số 579/VPĐK.CM-ĐK&CGCN của VPĐK-CNCM ngày 02 tháng năm 2026 số thứ tự 220

2.3. Về nguồn gốc nhà, công trình, vật kiến trúc:

Hàng rào và giếng khoan được hình thành trước 2010

3. Giá đất và tài sản tính tiền bồi thường:

3.1. Giá đất:

UBND tỉnh chấp thuận lập dự thảo Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư với hệ số điều chỉnh giá đất tạm tính K=1,0 để thực hiện niêm yết công khai, thẩm định, phê duyệt các phương án bồi thường (đợt 1). Sau khi hệ số điều chỉnh giá đất được ban hành, tiếp tục thực hiện lập, thẩm định và phê duyệt (bổ sung) phương án bồi thường đợt 2 với hệ số K được ban hành (đối với các trường hợp có hệ số K > 1) tại thông báo Kết luận số 183/TB-UBND ngày 28/4/2026 của UBND tỉnh Đồng Nai nay là thành phố Đồng Nai.

3.2. Giá trị bồi thường, hỗ trợ bằng tiền:

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
I	Bồi thường về đất						65.088.000	
1	Thửa đất số 07, tờ bản đồ số 67						65.088.000	
-	Đất trồng cây lâu năm; Vị trí 1, phạm vi 1; Các tuyến đường giao thông không đấu nối trực tiếp và thông ra Đường Xuân Đường - Thửa Đức đoạn từ Hết khu dân cư hiện hữu ấp 3 xã Xuân Đường đến Hết chùa Bảo Minh đã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng: - Có bề rộng từ ≥3m đến <5m, cách đường giao thông >1.000m. - Có bề rộng <3m, cách đường giao thông >200m.	m²	406,8	160.000	100		65.088.000	VT theo stt 220 của VB số 579/VPĐK.CM-ĐK&CGCN ngày 02/5/2026 (mặt tiền đường đất)
II	Nhà, vật kiến trúc						68.020.280	
1	Giếng khoan công nghiệp (có giàn khoan) - Ống nhựa, ống sắt từ Φ114 mm trở lên	mét	52	864.000		100	44.928.000	
2	Di dời cổng sắt (rộng 2-5 mét, cao trên 2 mét)	cánh	2	173.000		100	346.000	2 cánh
3	Trụ cổng, bờ kè và các loại tài sản khác có kết cấu: Bề mặt bê tông cốt thép	m³	0,96	4.493.000		100	4.313.280	
4	Hàng rào lưới B40	m²	150	101.000		100	15.150.000	
5	Trụ bê tông cắm ranh hàng rào cao 1,2 đến 2,2 m	trụ	26	58.000		100	1.508.000	

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
6	ống nhựa HDPE phi 16mm	mét	250	7.100		100	1.775.000	áp tương tự giá công bố VLXD của Sở Xây Dựng tại QĐ số 6863 ngày 23/12/2025 tại PL 1 stt 922
III	Cây trồng						79.461.372	
1	Cây sầu riêng Năm thu hoạch thứ 6 - 10	Cây	6	11.952.045	100		71.712.270	Cây trồng chính
2	Cây sầu riêng Năm 5	Cây	2	1.952.045	100		3.904.090	
3	Cây bơ. Năm thu hoạch thứ 1 - 5	Cây	1	1.677.012	100		1.677.012	
4	họ cây mai - Từ năm thứ 11 đến năm thứ 15	Cây	3	128.500	100		385.500	
5	Hàng rào cây xanh	m	75	17.000	100		1.275.000	
6	Cây sầu riêng Năm thu hoạch thứ 6 - 10	Cây	3	11.952.045	0		0	Cây trồng chính, vượt mật độ
7	Cây rau gia vị các loại	m ²	35	14.500	100		507.500	Cây không tính mật độ
<i>Cây vượt mật độ, áp trần 1.5 lần cây trồng chính là 107.568.405đ</i>								
IV	Các chính sách HT						1.440.000	
1	Hỗ trợ ổn định đời sống sản xuất	Nhân khẩu	1	2.880.000		50	1.440.000	
CỘNG							214.009.652	
THƯỞNG DI DỜI							16.000.000	
TỔNG CỘNG							230.009.652	

Viết bằng chữ: Hai trăm ba mươi triệu, không trăm lẻ chín ngàn, sáu trăm năm mươi hai đồng.

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
I	Bồi thường về đất						417.293.600	
1	Thửa đất số 14, tờ bản đồ số 82						417.293.600	

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
-	Đất trồng cây lâu năm; Vị trí 1, phạm vi 1; Các tuyến đường giao thông đầu nối trực tiếp ra Đường vào khu dân cư Suối Quýt đoạn từ Ngã ba Suối Quýt đến Hồ Cầu Mới xã Cẩm Đường đã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng: - Có bề rộng từ $\geq 3\text{m}$ đến $< 5\text{m}$, cách đường giao thông $> 1.000\text{m}$. - Có bề rộng $< 3\text{m}$, cách đường giao thông $> 200\text{m}$.	m ²	2.267,9	184.000	100		417.293.600	Mặt tiền đường đất
II	Nhà, vật kiến trúc						352.060.592	
1	Nhà 01 tầng, Kết cấu loại 4	Đồng/m ² sàn	43,86	3.054.000		80	107.158.752	
2	mái hiên (mái tôn, khung cột sắt, nền ceramic	m ²	11,61	720.000		80	6.687.360	
3	Hồ chứa (hồ phân, hầm cầu...) xây gạch, lát đáy	m ³	5,6	576.000		80	2.580.480	
4	Mảng rào dây kẽm gai 3 sợi	mét/sợi	300	4.000		80	960.000	
5	Trụ bê tông cắm ranh hàng rào cao 1,2 đến 2,2 m	trụ	26	58.000		80	1.206.400	
6	Giếng khoan công nghiệp (có giàn khoan) - Ống nhựa, ống sắt từ $\Phi 114\text{ mm}$ trở lên	mét	38	864.000		80	26.265.600	

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
7	Ống tưới nhựa : Φ 60 mm	mét	100	2.590.025		80	207.202.000	áp theo đơn giá công bố VLXD của Sở Xây Dựng tại QĐ số 6863 ngày 23/12/2025 tại PL 1 stt 929
III	Cây trồng						23.843.553	
1	Cây điều Năm thứ 2	Cây	32	425.492		100	13.615.744	Cây trồng chính
2	Gáo vàng - đường kính > 24 - 27cm	(đồng/cây)	12	542.659		100	6.511.908	
3	Cây đu đủ Năm thu hoạch thứ 2	Cây	3	91.967		100	275.901	
4	Gáo vàng - đường kính > 24 - 27cm	(đồng/cây)	16	542.659		0	0	Vượt mật độ
5	Gáo vàng - đường kính > 18 - 21cm	(đồng/cây)	6	474.562		0	0	Vượt mật độ
6	Cây đu đủ Năm thu hoạch thứ 2	Cây	7	91.967		0	0	Vượt mật độ
7	Cây chuối	m²	50	28.000		100	1.400.000	Cây không tính mật độ
8	Cỏ thức ăn chăn nuôi	m²	300	6.800		100	2.040.000	Cây không tính mật độ
Cây vượt mật độ, áp trần 1.5 lần cây trồng chính là 20.423.616đ, tổng diện tích thu hồi là:2267,9m2 (Diện tích tính mật độ cây trồng chưa bao gồm 58,47m2 phần diện tích tài sản xây dựng trên đất: 2267,9 - 58,47 = 2209,43m2								
CỘNG							793.197.745	
THƯỞNG DI DỜI							20.000.000	
TỔNG CỘNG							813.197.745	

Viết bằng chữ: Tám trăm mười ba triệu, một trăm chín mươi bảy ngàn, bảy trăm bốn mươi lăm đồng.

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
I	Bồi thường về đất						1.247.849.280	
1	Thửa đất số 166, tờ bản đồ số 76						1.247.849.280	

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
-	Đất trồng cây lâu năm; Vị trí 1, phạm vi 1; Các tuyến đường giao thông không đầu nối trực tiếp và thông ra Đường tỉnh 773 (Hương lộ 10 cũ) đoạn từ Giáp ranh xã Long Thành đến Đường Sông Nhạn - Dầu Giây đã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng: - Có bề rộng từ $\geq 3\text{m}$ đến $< 5\text{m}$, cách đường giao thông $> 1.000\text{m}$. - Có bề rộng $< 3\text{m}$, cách đường giao thông $> 200\text{m}$.	m ²	4.349,4	216.000	100		939.470.400	Mặt tiền đường đất
-	Đất trồng cây lâu năm; Vị trí 1, phạm vi 2; Các tuyến đường giao thông không đầu nối trực tiếp và thông ra Đường tỉnh 773 (Hương lộ 10 cũ) đoạn từ Giáp ranh xã Long Thành đến Đường Sông Nhạn - Dầu Giây đã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng: - Có bề rộng từ $\geq 3\text{m}$ đến $< 5\text{m}$, cách đường giao thông $> 1.000\text{m}$. - Có bề rộng $< 3\text{m}$, cách đường giao thông $> 200\text{m}$.	m ²	1.784,6	172.800	100		308.378.880	Mặt tiền đường đất
theo văn bản số 565/VPĐK.CM-ĐK&CGCN ngày 28/04/2026 V/v xác định vị trí Dự án đầu tư xây dựng đường Vành đai 4 Tp Hồ Chí Minh (đoạn qua các xã Xuân Quế, Xuân Đường)								
II	Cây trồng						206.325.600	
1	Cây cao su Năm thu hoạch thứ 6 - 10	Cây	340	606.840	100		206.325.600	
Không vượt mật độ								
III	Tài sản khác						48.384.000	

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
1	Giếng khoan công nghiệp (có giàn khoan) - Ống nhựa, ống sắt từ Φ114 mm trở lên	mét	70	864.000		80	48.384.000	
<i>QĐ số 18/2026/QĐ-UBND ngày 04/3/2026</i>								
CỘNG							1.502.558.880	
THƯỜNG DI DỜI							20.000.000	
TỔNG CỘNG							1.522.558.880	

Viết bằng chữ: Một tỷ, năm trăm hai mươi hai triệu, năm trăm năm mươi tám ngàn, tám trăm tám mươi đồng.

TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT
THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI
CHI NHÁNH CẨM MỸ

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Cẩm Mỹ, ngày tháng năm

PHƯƠNG ÁN DỰ KIẾN

Chi tiết về BT, HT, TĐC thuộc dự án đường vành đai 4 Tp. Hồ Chí Minh đoạn qua xã Xuân Đường, Thành Phố Đồng Nai.

1. Thông tin người sử dụng đất:

Họ và tên: Ông: Nguyễn Như Bình

Mã số định danh/số căn cước: 075088005385; Ngày cấp: 25/08/2022.

Địa chỉ thường trú: Tổ 2, ấp Tự Túc, Thửa Đức, Cẩm Mỹ, Đồng Nai .

Số điện thoại: 0909791562

2. Vị trí, diện tích, loại đất, nguồn gốc đất thu hồi, tài sản:

Vị trí đất: Xã Xuân Đường, thành phố Đồng Nai.

Diện tích đất thu hồi: 1.803,7 m²

Loại đất thu hồi: Đất trồng cây lâu năm (CLN).

2.1. Về nguồn gốc đất:

Theo giấy xác nhận nguồn gốc số 140/GXN-UBND ngày 02/5/2026 của UBND xã Xuân Đường.

Thửa 27 tờ bản đồ số 82 xã Xuân Đường (tờ bản đồ số 12 xã Cẩm đường cũ) có tổng diện tích 4.111,8 m², mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm, đã được sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho ông Nguyễn Như Bình theo Giấy chứng nhận số CB 997068 ngày 03/11/2016. Thửa đất hiện đang sử dụng ổn định, không tranh chấp với các thửa liền kề.

2.2. Vị trí thửa đất:

Vị trí đất theo Văn bản số 579/VPĐK.CM-ĐK&CGCN của VPĐK-CNCM ngày 02 tháng 5 năm 2026. (STT 112)

2.3. Về nguồn gốc nhà, công trình, vật kiến trúc:

Giếng khoann được hình thành năm 2020.

Tài sản và vật kiến trúc khác được hình thành năm 2012

3. Giá đất và tài sản tính tiền bồi thường:

3.1. Giá đất:

UBND tỉnh chấp thuận lập dự thảo Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư với hệ số điều chỉnh giá đất tạm tính K=1,0 để thực hiện niêm yết công khai, thẩm định, phê duyệt các phương án bồi thường (đợt 1). Sau khi hệ số điều chỉnh giá đất được ban hành, tiếp tục thực hiện lập, thẩm định và phê duyệt (bổ sung) phương án bồi thường đợt 2 với hệ số K được ban hành (đối với các trường hợp có hệ số K > 1) tại thông báo Kết luận số 183/TB-UBND ngày 28/4/2026 của UBND tỉnh Đồng Nai nay là thành phố Đồng Nai.

3.2. Giá trị bồi thường, hỗ trợ bằng tiền:

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
I	Bồi thường về đất						305.767.520	
1	Thửa đất số 27, tờ bản đồ số 82						305.767.520	
-	Đất trồng cây lâu năm; Vị trí 1, phạm vi 1; Các tuyến đường giao thông không đầu nối trực tiếp và thông ra Đường vào khu dân cư Suối Quýt đoạn từ Ngã ba Suối Quýt đến Hồ Cầu Mới xã Cẩm Đường đã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng: - Có bề rộng từ ≥3m đến <5m, cách đường giao thông >1.000m. - Có bề rộng <3m, cách đường giao thông >200m.	m²	1.094,1	184.000	100		201.314.400	Mặt tiền đường đất
-	Đất trồng cây lâu năm; Vị trí 1, phạm vi 2; Các tuyến đường giao thông không đầu nối trực tiếp và thông ra Đường vào khu dân cư Suối Quýt đoạn từ Ngã ba Suối Quýt đến Hồ Cầu Mới xã Cẩm Đường đã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng: - Có bề rộng từ ≥3m đến <5m, cách đường giao thông >1.000m. - Có bề rộng <3m, cách đường giao thông >200m.	m²	709,6	147.200	100		104.453.120	Mặt tiền đường đất
II	Nhà, vật kiến trúc						41.330.600	
1	Giếng khoan công nghiệp (có giàn khoan) - Ống nhựa, ống sắt từ Φ114 mm trở lên	mét	47	864.000		80	32.486.400	

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
2	Màng rào dây kẽm gai	mét/sợi	400	4.000		100	1.600.000	
3	Ống nhựa HDPE d63 mm x 3 mm	mét	90	39.970		100	3.597.300	áp theo đơn giá công bố VLXD của Sở Xây Dựng tại QĐ số 6863 ngày 23/12/2025 tại PL 1 stt 965
4	Ống HDPE d40mm x 2 mm	mét	90	16.590		100	1.493.100	áp theo đơn giá công bố VLXD của Sở Xây Dựng tại QĐ số 6863 ngày 23/12/2025 tại PL 1 stt 960
5	Ống HDPE d25mm x 2 mm	mét	220	9.790		100	2.153.800	áp theo đơn giá công bố VLXD của Sở Xây Dựng tại QĐ số 6863 ngày 23/12/2025 tại PL 1 stt 954
III	Cây trồng						63.528.478	
1	Cây mít Năm thu hoạch thứ 4 - 6	Cây	37	1.150.540	100		42.569.980	Cây trồng chính
2	Cây bơ. Năm thu hoạch thứ 6 - 10	Cây	3	2.531.851	100		7.595.553	
3	Cây điều Năm thu hoạch thứ 6 - 10	Cây	15	890.863	100		13.362.945	

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
4	Cây mít Năm thu hoạch thứ 4 - 6	Cây	18	1.150.540	0		0	Cây trồng chính, vượt mật độ
5	Cây điều Năm thu hoạch thứ 6 - 10	Cây	45	890.863	0		0	Vượt mật độ
6	Cây dừa Năm thứ 1	Cây	22	379.122	0		0	
<i>Cây vượt mật độ, áp trần 1.5 lần cây trồng chính là 63.854.970đ</i>								
IV	Các chính sách HT						1.440.000	
1	Hỗ trợ ổn định đời sống sản xuất	Nhân khẩu	1	2.880.000		50	1.440.000	
CỘNG							412.066.598	
THƯỞNG DI DỜI							16.000.000	
TỔNG CỘNG							428.066.598	

Viết bằng chữ: Bốn trăm hai mươi tám triệu, không trăm sáu mươi sáu ngàn, năm trăm chín mươi tám đồng.

TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT
THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI
CHI NHÁNH CẨM MỸ

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Cẩm Mỹ, ngày tháng năm

PHƯƠNG ÁN DỰ KIẾN

Chi tiết về BT, HT, TĐC thuộc dự án đường vành đai 4 Tp. Hồ Chí Minh đoạn qua xã Xuân Đường, Thành Phố Đồng Nai.

1. Thông tin người sử dụng đất:

Họ và tên: Bà: Ngô Mạnh Hà

Mã số định danh/số căn cước: 079096011552; Ngày cấp: 21/03/2022.

Địa chỉ thường trú: 666/68 Đường 3/2, P14, Q10, thành phố Hồ Chí Minh.

Số điện thoại: 0963303168

2. Vị trí, diện tích, loại đất, nguồn gốc đất thu hồi, tài sản:

Vị trí đất: Xã Xuân Đường, thành phố Đồng Nai.

Diện tích đất thu hồi: 189,4 m²

Loại đất thu hồi: Đất trồng cây lâu năm (CLN).

2.1. Về nguồn gốc đất:

Vị trí xác nhận nguồn gốc đất theo văn bản số 131/GXN-UBND của UBND xã Xuân Đường ngày 02/05/2026 (STT 44).

Thửa đất số 169 tờ bản đồ số 76 xã Xuân Đường (tờ bản đồ số 5 xã Cẩm Đường cũ) có tổng diện tích 2.464,7m², mục đích sử dụng: CLN, đã được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai thừa ủy quyền Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Đồng Nai (cũ) cấp Giấy Chứng nhận quyền sử dụng, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Ngô Mạnh Hà theo Giấy chứng nhận số CT 583605 ngày 19/11/2019. Ngày 09/11/2021 Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Long Thành chỉnh lý trang 3 cho ông Ngô Mạnh Hà. Thửa đất hiện đang sử dụng ổn định, không tranh chấp với các thửa đất liền kề.

2.2. Vị trí thửa đất:

Vị trí đất theo văn bản số 579/VPĐK.CM-ĐK&CGCN của VPĐK – CNCM ngày 02/05/2026 (STT 19). xác định thửa 169 tờ số 76 Thửa đất không tiếp giáp đường, cách đường tỉnh 773 (Hương lộ 10 cũ) đoạn từ Giáp ranh xã Long Thành đến Đường Sông Nhạn - Dầu Giây khoảng 555m. CLN Vị trí 2 (Giá không được cao hơn giá đất tối đa và không được thấp hơn giá tối thiểu theo từng địa bàn xã, phường quy định tại phụ lục VIII của Nghị Quyết 28/2025/NQ-HĐND).

2.3. Về nguồn gốc nhà, công trình, vật kiến trúc:

Nhà, Tài sản và vật kiến trúc trên đất được hình thành năm 2020.

3. Giá đất và tài sản tính tiền bồi thường:

3.1. Giá đất:

UBND tỉnh chấp thuận lập dự thảo Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư với hệ số điều chỉnh giá đất tạm tính K=1,0 để thực hiện niêm yết công khai, thẩm định, phê duyệt các phương án bồi thường (đợt 1). Sau khi hệ số điều chỉnh giá đất được ban hành, tiếp tục thực hiện lập, thẩm định và phê duyệt (bổ sung) phương án bồi thường đợt 2 với hệ

số K được ban hành (đối với các trường hợp có hệ số $K > 1$) tại thông báo Kết luận số 183/TB-UBND ngày 28/4/2026 của UBND tỉnh Đồng Nai nay là thành phố Đồng Nai.

3.2. Giá trị bồi thường, hỗ trợ bằng tiền:

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú	
					BT	HT			
I	Bồi thường về đất							20.834.000	
1	Thửa đất số 169, tờ bản đồ số 76							20.834.000	
-	Đất trồng cây lâu năm; Vị trí 2; Các tuyến đường giao thông không đầu nối trực tiếp và thông ra Đường tỉnh 773 (Hương lộ 10 cũ) đoạn từ Giáp ranh xã Long Thành đến Đường Sông Nhạn - Dầu Giây đã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng: - Có bề rộng từ ≥3m đến <5m, cách đường giao thông >1.000m. - Có bề rộng <3m, cách đường giao thông >200m.	m²	189,4	110.000	100		20.834.000		
Vị trí đất theo văn bản số 579/VPĐK.CM-ĐK&CGCN của VPĐK – CNCM ngày 02/05/2026 (STT 19) .									
II	Nhà, vật kiến trúc							59.865.600	
1	Nhà 1 tầng -Kết cấu loại 4	m2	24	3.054.000		80	58.636.800	tạo lập năm 2020	
2	Nền ciment dày 5 cm	m²	19,2	80.000		80	1.228.800	tạo lập năm 2020	
+ Căn cứ GXN nguồn gốc đất số 131/GXN-UBND ngày 02/05/2026 của UBND xã Xuân Đường: Tài sản tạo lập năm 2020. - Căn cứ theo điểm a khoản 2 Điều 19 Quyết định 42/2025/QĐ-UBND của UBND tỉnh Đồng Nai ngày 02/10/2025: Nhà ở, công trình xây dựng không được phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng nhưng xây dựng trên đất có đủ điều kiện được bồi thường về đất thì được hỗ trợ như sau: Trường hợp xây dựng từ ngày 01 tháng 7 năm 2014 đến trước ngày thông báo thu hồi đất và không bị lập Biên bản vi phạm hành chính thì được hỗ trợ 80% giá trị bồi thường theo đơn giá do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành nếu xây dựng không đúng với mục đích sử dụng đất.									
CỘNG							80.699.600		
THƯỞNG DI DỜI							8.000.000		
TỔNG CỘNG							88.699.600		

Viết bằng chữ: Tám mươi tám triệu, sáu trăm chín mươi chín ngàn, sáu trăm đồng.

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
I	Bồi thường về đất						1.535.782.000	
1	Thửa đất số 22, tờ bản đồ số 33						1.535.782.000	

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
-	Đất trồng cây lâu năm; Vị trí 1, phạm vi 1; Các tuyến đường giao thông không đầu nối trực tiếp và thông ra Đường Xuân Đường - Thừa Đức đoạn từ Hết khu dân cư hiện hữu ấp 3 xã Xuân Đường đến Hết chùa Bảo Minh đã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng: - Có bề rộng $\geq 5\text{m}$, cách đường giao thông $> 1.000\text{m}$. - Có bề rộng từ $\geq 3\text{m}$ đến $< 5\text{m}$, cách đường giao thông từ $> 500\text{m}$ đến $\leq 1.000\text{m}$. - Có bề rộng $< 3\text{m}$, cách đường giao thông $\leq 200\text{m}$.	m ²	4.984,2	290.000	100		1.445.418.000	
-	Đất trồng cây lâu năm; Vị trí 1, phạm vi 2; Các tuyến đường giao thông không đầu nối trực tiếp và thông ra Đường Xuân Đường - Thừa Đức đoạn từ Hết khu dân cư hiện hữu ấp 3 xã Xuân Đường đến Hết chùa Bảo Minh đã được đầu tư mặt đường nhựa, bê	m ²	389,5	232.000	100		90.364.000	

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
	tông xi măng: - Có bề rộng $\geq 5\text{m}$, cách đường giao thông $>1.000\text{m}$. - Có bề rộng từ $\geq 3\text{m}$ đến $<5\text{m}$, cách đường giao thông từ $>500\text{m}$ đến $\leq 1.000\text{m}$. - Có bề rộng $<3\text{m}$, cách đường giao thông $\leq 200\text{m}$.							
II	Nhà, vật kiến trúc						187.344.600	
1	Nhà 01 tầng Kết cấu loại 3	Đồng/m ² sàn	22,8	3.489.000		100	79.549.200	nhà 1
2	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	9	1.854.000		100	16.686.000	nhà 2
3	Nhà tạm: Kết cấu: Cột kèo gỗ, tre; vách bằng vật liệu dễ cháy; mái tranh tre, nứa, lá	Đồng/m ² sàn	26,6	576.000		100	15.321.600	nhà tạm
4	Nền ciment đá dăm dày 10 cm	m ²	15	163.000		100	2.445.000	
5	Bể nước xây gạch, tô ciment, có tấm đan nắp đáy, xây nổi (hồ nuôi cá)	m ³	21,6	553.000		100	11.944.800	
6	chuồng gà	m ²	24	259.000		100	6.216.000	

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
7	Chuồng heo, chuồng bò, gà, vịt: Chuồng gà, vịt thô sơ	m ²	13,5	138.000		100	1.863.000	
8	Công đào (ao nuôi trồng thủy sản hoặc làm hầm chứa nước, ao do cải tạo từ lòng suối, từ đầm phá, từ hồ bom để thành ao nuôi trồng thủy sản hoặc làm hầm chứa nước tưới)	đồng/m ³	1.044	0		100	0	sử dụng sai mục đích, không bồi thường
9	Giếng khoan công nghiệp (có giàn khoan) - Ống nhựa, ống sắt từ Φ114 mm trở lên (Φ 140)	mét	33	864.000		100	28.512.000	
10	Mái che, mái hiên	m ²	12	259.000		100	3.108.000	
11	Giếng nước Φ0,8 - 1m, sâu <10 m	mét	3	283.000		100	849.000	Giếng sâu từ 10m trở lên thì mét thứ 10 trở đi được tính thêm 50% mức giá trên
12	Hàng rào lưới B40	m ²	112	101.000		100	11.312.000	
13	Trụ bê tông cắm ranh hàng rào cao 1,2 đến 2,2 m	trụ	23	58.000		100	1.334.000	
14	Trụ bê tông cắm ranh hàng rào cao 1,2 đến 2,2 m	trụ	32	58.000		100	1.856.000	
15	Ống nước Bình Minh : Φ60 mm	mét	110	53.000		100	5.830.000	Ống nhựa uPVC D60x2.8mm theo bảng giá vật liệu

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
								tính Đồng Nai quý IV năm 2025
16	Ống Bi chứa nước: Φ1,2 m	mét	1	518.000		100	518.000	
III	Cây trồng						216.009.124	
1	Cây cao su Năm thu hoạch thứ 6 - 10	Cây	260	606.840	100		157.778.400	Cây trồng chính
2	Cây sầu riêng Năm thu hoạch thứ 11 trở đi	Cây	3	7.285.378	100		21.856.134	
3	Cây khế Năm thu hoạch thứ 1 - 5	Cây	3	2.547.101	100		7.641.303	
4	Cây bơ. Năm thu hoạch thứ 16 trở đi	Cây	1	1.467.334	100		1.467.334	
5	Cây dừa Năm thu hoạch thứ 1 - 5	Cây	1	1.387.626	100		1.387.626	
6	Cây Sa Kê Năm thu hoạch thứ 10 trở đi	Cây	1	1.236.886	100		1.236.886	
7	Cây mít Năm thu hoạch thứ 7 trở đi	Cây	5	1.048.952	100		5.244.760	
8	Xà cừ - đường kính > 42cm (63,7)	(đồng/cây)	1	904.456	100		904.456	
9	Cây măng cầu na Năm thu hoạch thứ 1 - 3	Cây	2	715.239	100		1.430.478	
10	Cây mít Năm thứ 3	Cây	1	701.400	100		701.400	
11	Cây hồ tiêu Năm thu hoạch thứ 4 - 6	Cây	6	579.988	100		3.479.928	
12	Xà cừ - đường kính > 15 - 18cm	(đồng/cây)	12	485.238	100		5.822.856	
13	Cây cà phê Năm thu hoạch thứ 10 trở đi	Cây	10	469.917	100		4.699.170	
14	Cây thanh long Năm thu hoạch thứ 10 trở đi	Cây	1	344.843	100		344.843	

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
15	Cây mận (roi) Năm thu hoạch thứ 1 - 3	Cây	3	332.647	100		997.941	
16	Tắc	cây	2	172.000	100		344.000	
17	Cây đu đủ Năm thu hoạch thứ 2	Cây	1	91.967	100		91.967	
18	Cây chè Năm thu hoạch thứ 1 - 5	Cây	3	19.579	100		58.737	
19	Cây cao su Năm thu hoạch thứ 6 - 10	Cây	47	606.840	0		0	Cây trồng chính, vượt mật độ
20	Cây chuối	m ²	10	28.000	100		280.000	Cây không tính mật độ
21	Cây dừa Năm 1 (cây lá dừa)	m ²	35	6.883	100		240.905	Cây không tính mật độ
<i>Cây vượt mật độ, áp trần 1.5 lần cây trồng chính là 236.667.600đ Tổng diện tích thu hồi là 5373,7.m2 (Diện tích tính mật độ cây trồng chưa bao gồm (ghi số m2) phần diện tích tài sản xây dựng trên đất: DT thu hồi – DT tài sản= DT tính mật độ cây trồng và hỗ trợ 1.5 lần).</i>								
IV	Di chuyển mồ mả						8.000.000	
1	Mộ đất	đồng/mộ	1	8.000.000		100	8.000.000	
CỘNG							1.947.135.724	
THƯỞNG DI DỜI							20.000.000	
TỔNG CỘNG							1.967.135.724	

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

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
I	Bồi thường về đất						5.868.000	
1	Thửa đất số 48, tờ bản đồ số 98						5.868.000	

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
-	Đất trồng cây lâu năm; Vị trí 2; Các tuyến đường giao thông không đầu nối trực tiếp và thông ra Đường tỉnh 773 (Hương lộ 10 cũ) đoạn từ Giáp ranh xã Long Thành đến Đường Sông Nhạn - Dầu Giây đã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng: - Có bề rộng $\geq 5\text{m}$, cách đường giao thông $>1.000\text{m}$. - Có bề rộng từ $\geq 3\text{m}$ đến $<5\text{m}$, cách đường giao thông từ $>500\text{m}$ đến $\leq 1.000\text{m}$. - Có bề rộng $<3\text{m}$, cách đường giao thông $\leq 200\text{m}$.	m ²	48,9	120.000	100		5.868.000	VT theo stt 89 của VB số 579/VPĐK.CM-ĐK&CGCN ngày 02/5/2026
II	Cây trồng						138.456	
1	Keo lá tràm - đường kính $\leq 5\text{ cm}$	(đồng/cây)	9	15.384		100	138.456	
2	Keo lá tràm - đường kính $\leq 5\text{ cm}$	(đồng/cây)	1	15.384		0	0	Vượt mật độ
3	Cây chuối	m ²	3	28.000		0	0	Vượt mật độ
<i>Vượt mật độ</i>								
CỘNG							6.006.456	
THƯỞNG DI DỜI							2.000.000	
TỔNG CỘNG							8.006.456	

Viết bằng chữ: Tám triệu, không trăm lẻ sáu ngàn, bốn trăm năm mươi sáu đồng.

TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT
THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI
CHI NHÁNH CẨM MỸ

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Cẩm Mỹ, ngày tháng năm

PHƯƠNG ÁN DỰ KIẾN

Chi tiết về BT, HT, TĐC thuộc dự án đường vành đai 4 Tp. Hồ Chí Minh đoạn qua xã Xuân Đường, Thành Phố Đồng Nai.

1. Thông tin người sử dụng đất:

Họ và tên: Ông (Bà): Bùi Đức Hoàng và Bùi Thị Kim Liên

Mã số định danh/số căn cước: 075061002911/051172004433; Ngày cấp: 12/09/2022.

Địa chỉ thường trú: Tổ 2, ấp Tự Túc, Thửa Đức, Cẩm Mỹ, Đồng Nai.

Số điện thoại: 0976406475

2. Vị trí, diện tích, loại đất, nguồn gốc đất thu hồi, tài sản:

Vị trí đất: Xã Xuân Đường, thành phố Đồng Nai.

Diện tích đất thu hồi: 6.119,9 m²

Loại đất thu hồi: Đất trồng cây lâu năm (CLN).

2.1. Về nguồn gốc đất:

Thửa đất số 146, tờ bản đồ số 3 xã Xuân Đường có tổng diện tích 9.571,3 m², mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho Ông Bùi Đức Hoàng và bà Bùi Thị Kim Liên theo Giấy chứng nhận số BU 617871 ngày 01/12/2015. Thửa đất hiện đang sử dụng ổn định, không tranh chấp với các thửa liền kề.

2.2. Vị trí thửa đất:

Vị trí đất theo Văn bản số 579/VPĐK.CM-ĐK&CGCN của VPĐK-CNCM ngày 02 tháng 5 năm 2026

2.3. Về nguồn gốc nhà, công trình, vật kiến trúc:

Tài sản khác và vật kiến trúc trên đất được hình thành năm 2016. 02 giếng khoan được hình thành năm 2022.

3. Giá đất và tài sản tính tiền bồi thường:

3.1. Giá đất:

UBND tỉnh chấp thuận lập dự thảo Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư với hệ số điều chỉnh giá đất tạm tính $K=1,0$ để thực hiện niêm yết công khai, thẩm định, phê duyệt các phương án bồi thường (đợt 1). Sau khi hệ số điều chỉnh giá đất được ban hành, tiếp tục thực hiện lập, thẩm định và phê duyệt (bổ sung) phương án bồi thường đợt 2 với hệ số K được ban hành (đối với các trường hợp có hệ số $K > 1$) tại thông báo Kết luận số 183/TB-UBND ngày 28/4/2026 của UBND tỉnh Đồng Nai nay là thành phố Đồng Nai.

3.2. Giá trị bồi thường, hỗ trợ bằng tiền:

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
I	Bồi thường về đất						1.126.061.600	
1	Thửa đất số 146, tờ bản đồ số 3						1.126.061.600	
-	Đất trồng cây lâu năm; Vị trí 1, phạm vi 1; Các tuyến đường giao thông đầu nối trực tiếp ra Đường vào khu dân cư Suối Quýt đoạn từ Ngã ba Suối Quýt đến Hồ Cầu Mới xã Cẩm Đường đã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng: - Có bề rộng từ ≥3m đến <5m, cách đường giao thông >1.000m. - Có bề rộng <3m, cách đường giao thông >200m.	m²	6.119,9	184.000	100		1.126.061.600	VT STT 120 theo VB số 579/VPĐĐ.CM-ĐK&CGCN(mặt tiền đường đất)
II	Nhà, vật kiến trúc						167.439.728	
1	Chuồng heo, chuồng bò, gà, vịt: Xây cao 1m, bán kiên cố, lợp ngói hoặc tole fibro ciment	m²	137,5	598.000		80	65.780.000	
2	Chuồng heo, chuồng bò, gà, vịt: Xây cao 1m, bán kiên cố, lợp	m²	25	598.000		80	11.960.000	chuồng dê

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
	ngói hoặc tole fibro ciment							
3	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	1,44	1.854.000		80	2.135.808	
4	Chuồng heo, chuồng bò, gà, vịt: Chuồng heo, bò lợp lá, bán kiên cố	m ²	35,5	259.000		80	7.355.600	259.000 - 598.000
5	Ống HDPE d63 mm x 3 mm	mét	320	39.970		80	10.232.320	áp theo đơn giá công bố VLXD của Sở Xây Dựng tại QĐ số 6863 ngày 23/12/2025 tại PL 1 stt 965
6	Ông nhựa PVC d34	mét	500	14.200		80	5.680.000	áp theo đơn giá công bố VLXD của Sở Xây Dựng tại QĐ số 6863 ngày 23/12/2025 tại PL 1 stt
7	Trụ bê tông cấm ranh hàng rào cao 1,2 đến 2,2 m	trụ	45	58.000		80	2.088.000	
8	Giếng khoan công nghiệp (có	mét	90	864.000		80	62.208.000	2 cái

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
	giàn khoan) - Ống nhựa, ống sắt từ Φ114 mm trở lên							
III	Cây trồng						804.688.729	
1	Cây chuối	m ²	100	28.000		100	2.800.000	
2	Cỏ lá gừng	m ²	1.300	23.000		100	29.900.000	
3	Cây rau gia vị các loại	m ²	200	14.500		100	2.900.000	
4	Cây mít Năm thu hoạch thứ 4 - 6	Cây	26	1.150.540		100	29.914.040	
5	Cây khế Năm thu hoạch 6 - 10	Cây	5	3.674.374		100	18.371.870	
6	Cây sầu riêng Năm thu hoạch thứ 1 - 5	Cây	24	8.218.712		100	197.249.088	
7	Cây sầu riêng Năm 3	Cây	17	1.146.042		100	19.482.714	
8	Cây sầu riêng Năm 4	Cây	14	1.525.173		100	21.352.422	
9	Cây sầu riêng Năm thu hoạch thứ 6 - 10	Cây	10	11.952.045		100	119.520.450	
10	Cây sầu riêng Năm thu hoạch thứ 6 - 10	Cây	1	11.952.045		100	11.952.045	
11	Cây khế Năm thu hoạch 6 - 10	Cây	3	3.674.374		100	11.023.122	
12	Cây bơ. Năm thu hoạch thứ 6 - 10	Cây	19	2.531.851		100	48.105.169	
13	Cây chôm chôm Năm thu hoạch thứ 6 - 10	Cây	57	3.017.141		100	171.977.037	

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
14	Cây măng cầu Xiêm Năm thu hoạch thứ 7 - 9	Cây	3	2.248.613		100	6.745.839	
15	Cây ổi Năm thu hoạch thứ 7 - 9	Cây	4	302.091		100	1.208.364	
16	Cây vú sữa Năm thu hoạch thứ 6 - 10	Cây	5	1.908.560		100	9.542.800	
17	Cây chanh	Cây	3	691.371		100	2.074.113	
18	Cây bưởi Năm thứ 3	Cây	12	799.338		100	9.592.056	
19	Cây hồ tiêu Năm thu hoạch thứ 4 - 6	Cây	90	579.988		100	52.198.920	
20	Cây dừa Năm thu hoạch thứ 1 - 5	Cây	2	1.387.626		100	2.775.252	
21	Cây Bòn Bon Năm thu hoạch thứ 6 - 10	Cây	1	4.816.583		100	4.816.583	
22	Cây dừa Năm thu hoạch thứ 2	Cây	7	13.185		100	92.295	
23	họ cây mai - Từ năm thứ 11 đến năm thứ 15	Cây	33	128.500		100	4.240.500	
24	Cau kiếng	cây	15	187.000		100	2.805.000	
25	Cây phát tài lớn (thiết mộc lan)	Cây	250	50.000		100	12.500.000	
26	đình lăng - Từ năm thứ 11 đến năm thứ 15	Cây	30	128.500		100	3.855.000	
27	sung cảnh - 40cm < Đk thân ≤ 50cm. đường kính tán > 1.5m. chiều cao > 2.0m	Cây	1	1.011.000		100	1.011.000	

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
28	Lòng mức Trung Bộ - đường kính >9 - 12cm	(đồng/cây)	22	303.775		100	6.683.050	
CỘNG							2.098.190.057	
THƯỞNG DI DỜI							0	
TỔNG CỘNG							2.098.190.057	

Viết bằng chữ: Hai tỷ, không trăm chín mươi tám triệu, một trăm chín mươi ngàn, không trăm năm mươi bảy đồng.

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
I	Bồi thường về đất						2.709.364.000	

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
1	Thửa đất số 109, tờ bản đồ số 31						2.709.364.000	
-	Đất ở tại nông thôn; Vị trí 1, phạm vi 1; Đường tỉnh 773 (Hương lộ 10 cũ) từ Giáp ranh xã Long Thành đến Đường Sông Nhạn - Dầu Giây	m²	300	5.900.000	100		1.770.000.000	
-	Đất trồng cây lâu năm; Vị trí 1, phạm vi 1; Đường tỉnh 773 (Hương lộ 10 cũ) từ Giáp ranh xã Long Thành đến Đường Sông Nhạn - Dầu Giây	m²	1.286,8	730.000	100		939.364.000	
Vị trí đất theo văn bản số 579/VPĐK.CM-ĐK&CGCN của VPĐK – CNCM ngày 02/05/2026 (STT 68). xác định thửa 109 tờ số 31 có vị trí 1, Mặt tiền đường tỉnh 773 (Hương lộ 10 cũ) đoạn từ Giáp ranh xã Long Thành đến Đường Sông Nhạn - Dầu Giây. Vị trí 1, phạm vi 1 (STT 68)								
II	Nhà, vật kiến trúc						1.747.229.319	
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, láng vữa xi măng	Đồng/m² sàn	20,25	1.854.000		100	37.543.500	Nhà ông Nguyễn Văn Trung tạo lập năm 2001.
2	Mái che	m²	45,07	259.000		100	11.673.130	Nhà ông Nguyễn Văn Trung tạo

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
								lập năm 2001.
3	Nền ciment dày 5 cm	m ²	48,78	80.000		100	3.902.400	Nhà ông Nguyễn Văn Trung tạo lập năm 2001.
4	Khung đỡ bồn nước cao trên 3 mét	cái	1	2.160.000		100	2.160.000	Nhà ông Nguyễn Văn Trung tạo lập năm 2001.
5	Di dời bồn nước Bồn inox 1.000 lít	cái	1	518.000		100	518.000	Nhà ông Nguyễn Văn Trung tạo lập năm 2001.
6	Chuồng heo xây cao 1m, bán kiên cố, lợp tôn (phần thu hồi)	m ²	41,81	598.000		100	25.002.380	Nhà ông Nguyễn Văn Trung tạo lập năm 2001.
7	Chuồng heo xây cao 1m, bán kiên cố, lợp tôn (phần ảnh hưởng)	m ²	14,74	598.000		100	8.814.520	Nhà ông Nguyễn Văn Trung tạo lập năm 2001.
8	Hồ chứa (hồ phân) xây gạch không tô, không nắp đáy	m ³	4,092	576.000		100	2.356.992	Nhà ông Nguyễn Văn Trung tạo lập năm 2001.
9	Hàng rào lưới B40	m ²	74,16	101.000		100	7.490.160	Nhà ông Nguyễn Văn Trung tạo lập năm 2001.
10	Ống thoát nước Bình Minh	m	40	41.700		100	1.668.000	Căn cứ Văn bản số Số: /SoXD-QLHĐ&VLXD ngày 23/12/2025(PL1-KV 06- STT 1027. Nhà ông Nguyễn Văn Trung tạo lập năm 2001.
11	Hồ chứa (hồ phân) xây tô, lát	m ³	6,375	576.000		100	3.672.000	Nhà ông Nguyễn Văn Trung tạo

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
	đáy							lập năm 2001.
12	Giếng khoan công nghiệp (có giàn khoan) - Φ114 mm	mét	61	648.000		100	39.528.000	Nhà ông Nguyễn Văn Trung tạo lập năm 2001.
13	Nhà 01 tầng, Kết cấu loại 2 (nhà 2)	Đồng/m ² sàn	43,8375	3.925.000		100	172.062.188	Nhà bà Nguyễn Thị Ngọc Minh tạo lập năm 2007.
14	Nhà 01 tầng, Kết cấu loại 4	Đồng/m ² sàn	54,32	3.054.000		100	165.893.280	Nhà bà Nguyễn Thị Ngọc Minh tạo lập năm 2007.
15	Mái che	m ²	40,17	259.000		100	10.404.030	Nhà bà Nguyễn Thị Ngọc Minh tạo lập năm 2007.
16	Nhà bán kiên cố (nhà vệ sinh)	Đồng/m ² sàn	9,6	1.854.000		100	17.798.400	Nhà bà Nguyễn Thị Ngọc Minh tạo lập năm 2007.
17	Hồ chứa phân xây gạch, không lát đáy	m ³	3,375	259.000		100	874.125	Nhà bà Nguyễn Thị Ngọc Minh tạo lập năm 2007.
18	Ống thoát nước Bình Minh	m	23	41.700		100	959.100	Nhà bà Nguyễn Thị Ngọc Minh tạo lập năm 2007.
19	Mái hiên	m ²	104,25	720.000		100	75.060.000	Nhà bà Nguyễn Thị Ngọc Minh tạo lập năm 2007.
20	Chuồng heo kiên cố	m ²	82,82	961.000		100	79.590.020	Nhà bà Nguyễn Thị Ngọc Minh tạo lập năm 2007.

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
21	Nhà 01 tầng, Kết cấu loại 2 (nhà 3)	Đồng/m ² sàn	65,805	3.925.000		100	258.284.625	Nhà bà Nguyễn Thị Ngọc Hà tạo lập năm 1996.
22	Nhà bán kiên cố (nhà bếp)	Đồng/m ² sàn	20,5	1.854.000		100	38.007.000	Nhà bà Nguyễn Thị Ngọc Hà tạo lập năm 1996.
23	Giếng đào thủ công (đất khó đào, có đá)	mét	9	382.000		100	3.438.000	Nhà bà Nguyễn Thị Ngọc Hà tạo lập năm 1996.
24	Ống thoát nước Bình Minh	m	10	41.700		100	417.000	Nhà bà Nguyễn Thị Ngọc Hà tạo lập năm 1996.
25	Nhà 01 tầng, Kết cấu loại 1(Nhà 4)	Đồng/m ² sàn	54,945	4.363.000		100	239.725.035	Nhà bà Nguyễn Kỳ Diệu tạo lập năm 2007.
26	Nhà 01 tầng, Kết cấu loại 1 (Nhà bếp)	Đồng/m ² sàn	32,67	4.363.000		100	142.539.210	Nhà bà Nguyễn Kỳ Diệu tạo lập năm 2007.
27	Ống cống bê tông: Φ1,0m	mét	2	432.000		100	864.000	Nhà bà Nguyễn Kỳ Diệu tạo lập năm 2007.
28	Bê tông pi công chứa nước xây gạch tô trát	đồng/m ²	2,6	382.000		100	993.200	Áp tam tương tự Tường rào xây gạch hoặc xây gạch có khung lưới B40 (có tô, trát) Nhà bà Nguyễn Kỳ Diệu tạo lập năm 2007.
29	Hồ chứa (hồ phân, hầm cầu...) xây tô, lát đáy, có nắp đáy	m ³	8,4	576.000		100	4.838.400	Nhà bà Nguyễn Kỳ Diệu tạo lập năm 2007.
30	Chuồng gà thô sơ	m ²	9	259.000		100	2.331.000	Nhà bà Nguyễn Kỳ Diệu tạo lập năm 2007.

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
31	Chuồng gà bán kiên cố	m ²	9,66	598.000		100	5.776.680	Nhà bà Nguyễn Kỳ Diệu tạo lập năm 2007.
32	Hàng rào lưới B40	m ²	37,5	101.000		100	3.787.500	Nhà bà Nguyễn Kỳ Diệu tạo lập năm 2007.
33	Giếng khoan công nghiệp (có giàn khoan) Φ114 mm	mét	35	648.000		100	22.680.000	Nhà bà Nguyễn Kỳ Diệu tạo lập năm 2007.
34	Ống thoát nước	m	25	41.700		100	1.042.500	Nhà bà Nguyễn Kỳ Diệu tạo lập năm 2007.
35	Mái hiên	m ²	9,9	720.000		100	7.128.000	Nhà bà Nguyễn Kỳ Diệu tạo lập năm 2007.
36	Mái hiên	m ²	41,5	259.000		100	10.748.500	Nhà bà Nguyễn Kỳ Diệu tạo lập năm 2007.
37	Nền ciment đá dăm dày 10 cm	m ²	17,5	163.000		100	2.852.500	Nhà bà Nguyễn Kỳ Diệu tạo lập năm 2007.
38	Cổng sắt kiên cố	m ²	6,3	1.008.000		100	6.350.400	Nhà bà Nguyễn Kỳ Diệu tạo lập năm 2007.
39	Nhà 01 tầng, Kết cấu loại 1 (Nhà 5)	Đồng/m ² sàn	73,92	4.363.000		80	258.010.368	Nhà ông Nguyễn Trung Kỳ tạo lập năm 2021
40	Mái che	m ²	58,515	720.000		80	33.704.640	Nhà ông Nguyễn Trung Kỳ tạo lập năm 2021
41	Di dời bồn nước Bồn inox 500 lít	cái	1	259.000		100	259.000	Nhà ông Nguyễn Trung Kỳ tạo lập năm 2021
42	Hồ chứa (hồ phân) xây gạch, lát đáy	m ³	5,04	576.000		80	2.322.432	Nhà ông Nguyễn Trung Kỳ tạo lập năm 2021

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
43	Giếng khoan công nghiệp (có giàn khoan) - Ø114 mm	mét	60	648.000		80	31.104.000	Nhà ông Nguyễn Trung Kỳ tạo lập năm 2021
44	Nền ciment đá dăm dày 10 cm	m ²	14,76	163.000		80	1.924.704	Nhà ông Nguyễn Trung Kỳ tạo lập năm 2021
45	Ống thoát nước	m	30	47.100		80	1.130.400	Áp tam ống thoát nước nhựa Bình Minh. Nhà ông Nguyễn Trung Kỳ tạo lập năm 2021

Căn cứ GXN nguồn gốc đất xã Xuân Đường: Tài sản tạo lập năm 1996,2007,2021 Căn cứ theo điểm a khoản 2 Điều 19 Quyết định 42/2025/QĐ-UBND của UBND tỉnh Đồng Nai ngày 02/10/2025: Nhà ở, công trình xây dựng không được phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng nhưng xây dựng trên đất có đủ điều kiện được bồi thường về đất thì được hỗ trợ như sau: Trường hợp xây dựng trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 thì được hỗ trợ bằng 100% giá trị bồi thường theo đơn giá do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành; Trường hợp xây dựng từ ngày 01 tháng 7 năm 2014 đến trước ngày thông báo thu hồi đất và không bị lập Biên bản vi phạm hành chính thì được hỗ trợ 100% giá trị bồi thường theo đơn giá do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành nếu xây dựng đúng mục đích sử dụng đất; hỗ trợ 80% giá trị bồi thường theo đơn giá do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành nếu xây dựng không đúng với mục đích sử dụng đất.

III	Cây trồng						8.627.494	
1	Cây xoài Năm thu hoạch thứ 16 trở đi	Cây	3	1.918.315		100	5.754.945	Cây trồng chính
2	Cây dừa Năm thu hoạch thứ 1 - 5	Cây	1	1.387.626		100	1.387.626	
3	Cây bưởi Năm thu hoạch thứ 1 - 5	Cây	1	1.354.576		100	1.354.576	
4	Cây dâu tằm Năm thu hoạch thứ 4 trở đi	Cây	1	93.647		100	93.647	
5	Hoa giấy - Từ năm thứ nhất	Cây	1	36.700		100	36.700	

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
	đến năm thứ 4							
6	Cây bưởi Năm thu hoạch thứ 11 trở đi	Cây	3	1.302.195		0	0	Vượt mật độ
7	Cây mít Năm thu hoạch thứ 4 - 6	Cây	1	1.150.540		0	0	Vượt mật độ
8	Si 40cm < Đk thân ≤ 50cm. đường kính tán > 1.5m. chiều cao > 2.0m	Cây	1	1.011.000		0	0	Vượt mật độ
9	Cây điều Năm thu hoạch thứ 16 trở đi	Cây	2	832.530		0	0	Vượt mật độ
10	Cây măng cầu na Năm thu hoạch thứ 7 - 9	Cây	1	734.740		0	0	Vượt mật độ
11	Cây chanh, Năm thu hoạch thứ 1 - 3	Cây	1	642.591		0	0	Vượt mật độ
12	Cây xoài Năm 3	Cây	1	584.982		0	0	Vượt mật độ
13	Trám đen đường kính 25 cm	(đồng/cây)	1	542.659		0	0	Vượt mật độ
14	Sung: 20cm < Đk thân ≤ 30cm. đường kính tán > 1.5m. chiều cao > 2.0m	Cây	1	394.000		0	0	Vượt mật độ
15	Cây mận (roi) Năm thu hoạch thứ 10 trở đi	Cây	1	292.079		0	0	Vượt mật độ
16	Cây dâu tằm Năm thu hoạch thứ 4 trở đi	Cây	2	93.647		0	0	Vượt mật độ

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
17	Cây phát tài lớn (thiết mộc lan), Cây cao từ 2 m trở lên	Cây	20	50.000		0	0	Vượt mật độ
18	Cây đu đủ Năm 1	Cây	1	28.967		0	0	Vượt mật độ
19	Cây chuối	m ²	105	28.000		0	0	Vượt mật độ
<i>Cây vượt mật độ, áp trần 1.5 lần cây trồng chính là 8.632.417đ</i>								
IV	Tài sản khác						8.100.000	
1	Đồng hồ điện chính	đồng/cái	1	1.500.000		100	1.500.000	Nhà ông Nguyễn Văn Trung tạo lập năm 2001.
2	Đồng hồ nước chính	đồng/cái	1	3.600.000		100	3.600.000	Nhà ông Nguyễn Văn Trung tạo lập năm 2001.
3	Đồng hồ điện chính	đồng/cái	1	1.500.000		100	1.500.000	Nhà bà Nguyễn Thị Ngọc Minh tạo lập năm 2007.
4	Đồng hồ điện chính	đồng/cái	1	1.500.000		100	1.500.000	
CỘNG							4.473.320.813	
THƯỞNG DI DỜI							20.000.000	
TỔNG CỘNG							4.493.320.813	

Viết bằng chữ: Bốn tỷ, bốn trăm chín mươi ba triệu, ba trăm hai mươi ngàn, tám trăm mười ba đồng.

TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT
THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI
CHI NHÁNH CẨM MỸ

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Cẩm Mỹ, ngày tháng năm

PHƯƠNG ÁN DỰ KIẾN

Chi tiết về BT, HT, TĐC thuộc dự án đường vành đai 4 Tp. Hồ Chí Minh đoạn qua xã Xuân Đường, Thành Phố Đồng Nai.

1. Thông tin người sử dụng đất:

Họ và tên: Bà: **Phạm Thị ngọc Liên**

Mã số định danh/số căn cước: 075177014264; Ngày cấp: 20/08/2021.

Địa chỉ thường trú: ấp Cẩm Đường, Cẩm Đường, long Thành, Đồng Nai.

Số điện thoại: 0363265792

2. Vị trí, diện tích, loại đất, nguồn gốc đất thu hồi, tài sản:

Vị trí đất: Xã Xuân Đường, thành phố Đồng Nai.

Diện tích đất thu hồi: 2.000 m²

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

2.1. Về nguồn gốc đất:

Thửa đất số 44, tờ bản đồ số 109 xã Xuân Đường (tờ bản đồ số 40 xã Cẩm Đường cũ) có tổng diện tích 2000,0 m², mục đích sử dụng đất ở nông thôn và đất trồng cây hàng năm khác, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng nai (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà Phạm Thị Ngọc Liên theo Giấy chứng nhận số CE 216775 ngày 28/09/2016. Thửa đất hiện đang sử dụng ổn định, không tranh chấp với các thửa liền kề.

2.2. Vị trí thửa đất:

2.3. Về nguồn gốc nhà, công trình, vật kiến trúc:

rên đất được hình thành năm 2002

3. Giá đất và tài sản tính tiền bồi thường:

3.1. Giá đất:

UBND tỉnh chấp thuận lập dự thảo Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư với hệ số điều chỉnh giá đất tạm tính K=1,0 để thực hiện niêm yết công khai, thẩm định, phê duyệt các phương án bồi thường (đợt 1). Sau khi hệ số điều chỉnh giá đất được ban hành, tiếp tục thực hiện lập, thẩm định và phê duyệt (bổ sung) phương án bồi thường đợt 2 với hệ số K được ban hành (đối với các trường hợp có hệ số K > 1) tại thông báo Kết luận số 183/TB-UBND ngày 28/4/2026 của UBND tỉnh Đồng Nai nay là thành phố Đồng Nai.

3.2. Giá trị bồi thường, hỗ trợ bằng tiền:

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
I	Bồi thường về đất						1.977.000.000	
1	Thửa đất số 44, tờ bản đồ số 109						1.977.000.000	

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
-	Đất trồng cây lâu năm; Vị trí 1, phạm vi 1; Đường tỉnh 773 (Hương lộ 10 cũ) từ Giáp ranh xã Long Thành đến Đường Sông Nhạn - Dầu Giây	m ²	1.770,4	730.000	100		1.292.392.000	
-	Đất ở tại nông thôn; Vị trí 1, phạm vi 1; Đường tỉnh 773 (Hương lộ 10 cũ) từ Giáp ranh xã Long Thành đến Đường Sông Nhạn - Dầu Giây	m ²	100	5.900.000	100		590.000.000	
-	Đất trồng cây lâu năm; Vị trí 1, phạm vi 1; Đường tỉnh 773 (Hương lộ 10 cũ) từ Giáp ranh xã Long Thành đến Đường Sông Nhạn - Dầu Giây	m ²	129,6	730.000	100		94.608.000	phần diện tích người dân đề nghị thu hồi
theo văn bản số 565/VPĐK.CM-ĐK&CGCN V/v xác định vị trí Dự án đầu tư xây dựng đường Vành đai 4 Tp Hồ Chí Minh (đoạn qua các xã Xuân Quế, Cẩm Đường).								
II	Nhà, vật kiến trúc						385.943.480	
1	Nhà 01 tầng Kết cấu loại 3	Đồng/m ² sàn	32,43	3.489.000	100		113.148.270	
2	Nhà 01 tầng, Kết cấu loại 4	Đồng/m ² sàn	36,895	3.054.000	100		112.677.330	
3	Mái che, mái hiên	m ²	10,81	720.000		100	7.783.200	
4	Nhà 01 tầng, Kết cấu loại 4	Đồng/m ² sàn	5,8	3.054.000	100		17.713.200	
5	Mái che, mái hiên (mái che)	m ²	69,6	720.000		100	50.112.000	
6	Nhà 01 tầng, Kết cấu loại 4	Đồng/m ² sàn	11,02	3.054.000	100		33.655.080	

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
7	Ống bi bê tông cốt thép D $\geq$ 1 m	đồng/m dài	2	432.000		100	864.000	căn cứ theo phụ lục IIb Đơn giá công trình xây dựng ban hành kèm theo QĐ số 18/2026/QĐ-UBND
8	khung đỡ bồn nước cao >3m	cái	1	2.160.000		100	2.160.000	căn cứ theo phụ lục Ic Đơn giá công trình xây dựng ban hành kèm theo QĐ số 18/2026/QĐ-UBND
9	Di dời bồn nước Bồn inox Từ 1.000 lít - 2.000 lít	cái	1	518.000		100	518.000	
10	Chuồng heo, chuồng bò, gà, vịt: Chuồng gà, vịt thô sơ	m ²	3,6	138.000		100	496.800	138.000 - 259.000
11	Nền ciment dày 5 cm	m ²	14,57	80.000		100	1.165.600	
12	Đồng hồ điện chính	đồng/cái	1	1.500.000	100		1.500.000	
13	Miếu thờ dọc đường, bàn thiên	đồng/cái	1	950.000		100	950.000	
14	Giếng khoan công nghiệp (có giàn khoan) - Ống nhựa, ống sắt từ Φ 114 mm trở lên	mét	50	864.000		100	43.200.000	
III	Cây trồng						20.824.703	
1	Cây dừa Năm thu hoạch thứ 1 - 5	Cây	10	1.387.626	100		13.876.260	Cây trồng chính

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
2	Cây me Năm thu hoạch thứ 1 - 5	Cây	1	4.723.774	100		4.723.774	
3	Cây măng cụt Năm thu hoạch thứ 1 - 5	Cây	1	2.213.269	100		2.213.269	
4	Cây xoài Năm thu hoạch 6 - 10	Cây	3	2.984.982	0		0	Vượt mật độ
5	Cây chôm chôm Năm thu hoạch thứ 1 - 5	Cây	2	2.178.649	0		0	Vượt mật độ
6	Cây Sapoche. Năm thu hoạch thứ 1 -5	Cây	1	1.806.881	0		0	Vượt mật độ
7	Cây bơ. Năm thu hoạch thứ 1 - 5	Cây	1	1.677.012	0		0	Vượt mật độ
8	Cây bưởi Năm thu hoạch thứ 1 - 5	Cây	4	1.354.576	0		0	Vượt mật độ
9	Cây mít Năm thu hoạch thứ 1 - 3	Cây	5	953.714	0		0	Vượt mật độ
10	Cây điều Năm thu hoạch thứ 6 - 10	Cây	13	890.863	0		0	Vượt mật độ
11	Cây măng cầu na Năm thu hoạch thứ 1 - 3	Cây	1	715.239	0		0	Vượt mật độ
12	Cây ổi Năm thu hoạch thứ 4 - 6	Cây	5	320.093	0		0	Vượt mật độ
13	Bằng lăng Nam Bộ - đường kính $\leq 3\text{cm}$	(đồng/cây)	1	104.226	0		0	Vượt mật độ
14	họ cây mai - Từ năm thứ 5 đến năm thứ 10	Cây	2	72.300	0		0	Vượt mật độ
15	Anh đào	cây	1	53.000	0		0	Vượt mật độ
16	cây bàng D=5 cm	cây	1	50.000	0		0	Vượt mật độ
17	đinh lăng - Từ năm thứ nhất đến năm thứ 4	Cây	2	36.700	0		0	Vượt mật độ
18	Cây đu đủ Năm 1	Cây	1	28.967	0		0	Vượt mật độ

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
19	Cây huyết dụ. phát tài nhỏ (trồng dạng cụm. bụi)	m2	1	11.400	100		11.400	Cây không tính mật độ
<i>Cây vượt mật độ, áp trần 1.5 lần cây trồng chính là 20.814.390đ Tổng diện tích thu hồi là 1815 m2 (Diện tích tính mật độ cây trồng chưa bao gồm (ghi số m2) phần diện tích tài sản xây dựng trên đất: DT thu hồi – DT tài sản= DT tính mật độ cây trồng và hỗ trợ 1.5 lần).</i>								
CỘNG							2.383.768.183	
THƯỞNG DI DỜI							20.000.000	
TỔNG CỘNG							2.403.768.183	

Viết bằng chữ: Hai tỷ, bốn trăm lẻ ba triệu, bảy trăm sáu mươi tám ngàn, một trăm tám mươi ba đồng.

TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT
THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI
CHI NHÁNH CẨM MỸ

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Cẩm Mỹ, ngày tháng năm

PHƯƠNG ÁN DỰ KIẾN

Chi tiết về BT, HT, TĐC thuộc dự án đường vành đai 4 Tp. Hồ Chí Minh đoạn qua xã Xuân Đường, Thành Phố Đồng Nai.

1. Thông tin người sử dụng đất:

Họ và tên: Ông: Mai Đức Luyện

Mã số định danh/số căn cước: 075095009737; Ngày cấp: 27/12/2021.

Địa chỉ thường trú: Tổ 2 ấp Tự túc, Thửa Đức, Cẩm Mỹ, Đồng Nai.

Số điện thoại: 0908068639

2. Vị trí, diện tích, loại đất, nguồn gốc đất thu hồi, tài sản:

Vị trí đất: Xã Xuân Đường, thành phố Đồng Nai.

Diện tích đất thu hồi: 3.968 m²

Loại đất thu hồi: Đất trồng cây lâu năm (CLN).

2.1. Về nguồn gốc đất:

Theo giấy xác nhận nguồn gốc số 100/GXN-UBND ngày 02/5/2026 của UBND xã Xuân Đường.

Thửa 202 tờ bản đồ số 03 xã Xuân Đường có tổng diện tích 3.348,5 m², mục đích sử dụng đất ở nông thôn và đất trồng cây lâu năm, đã được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai thừa ủy quyền sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho ông Mai Đức Luyện theo Giấy chứng nhận số CS 265695 ngày 03/7/2019. Thửa đất hiện đang sử dụng ổn định, không tranh chấp với các thửa liền kề.

Thửa 209 tờ bản đồ số 03 xã Xuân Đường có tổng diện tích 3.212,7 m², mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm, đã được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai thừa ủy quyền sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho ông Mai Đức Luyện theo Giấy chứng nhận số CT 033673 ngày 02/10/2019. Thửa đất hiện đang sử dụng ổn định, không tranh chấp với các thửa liền kề.

2.2. Vị trí thửa đất:

VT theo của VB số 579/VPĐK.CM-ĐK&CGCN ngày 02/5/2026. (STT 122,123)

2.3. Về nguồn gốc nhà, công trình, vật kiến trúc:

Vật kiến trúc được tạo lập năm 2021

3. Giá đất và tài sản tính tiền bồi thường:

3.1. Giá đất:

UBND tỉnh chấp thuận lập dự thảo Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư với hệ số điều chỉnh giá đất tạm tính K=1,0 để thực hiện niêm yết công khai, thẩm định, phê duyệt các phương án bồi thường (đợt 1). Sau khi hệ số điều chỉnh giá đất được ban hành, tiếp tục thực hiện lập, thẩm định và phê duyệt (bổ sung) phương án bồi thường đợt 2 với hệ

số K được ban hành (đối với các trường hợp có hệ số $K > 1$) tại thông báo Kết luận số 183/TB-UBND ngày 28/4/2026 của UBND tỉnh Đồng Nai nay là thành phố Đồng Nai.

3.2. Giá trị bồi thường, hỗ trợ bằng tiền:

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
I	Bồi thường về đất						912.640.000	
1	Đất trồng cây lâu năm; Vị trí 1, phạm vi 1; Các tuyến đường giao thông đầu nối trực tiếp ra Đường vào khu dân cư Suối Quýt đoạn từ Ngã ba Suối Quýt đến Hồ Cầu Mới xã Cẩm Đường đã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng: - Có bề rộng từ ≥3m đến <5m, cách đường giao thông >1.000m. - Có bề rộng <3m, cách đường giao thông >200m.	m²	3.088,2	230.000	100		710.286.000	
2	Đất trồng cây lâu năm; Vị trí 1, phạm vi 1; Các tuyến đường giao thông không đầu nối trực tiếp và thông ra Đường vào khu dân cư Suối Quýt đoạn từ Ngã ba Suối Quýt đến Hồ Cầu Mới xã Cẩm Đường đã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng: - Có bề rộng từ ≥3m đến <5m, cách đường giao thông >1.000m. - Có bề rộng <3m, cách	m²	879,8	230.000	100		202.354.000	

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
	đường giao thông >200m.							
II	Nhà, vật kiến trúc						364.790.088	
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, láng vữa xi măng	Đồng/m ² sàn	75	1.854.000	80		111.240.000	Thửa 202
2	Mái che, mái hiên	m ²	45	720.000	80		25.920.000	259.000 - 720.000
3	Chuồng heo, chuồng bò, gà, vịt: Chuồng heo, bò lợp lá, bán kiên cố	m ²	35	598.000	80		16.744.000	259.000 - 598.000
4	Ống nhựa HDPE phi 40 mm x 2 mm	m	182	16.590	80		2.415.504	áp theo bảng giá VLXD ban hành QĐ số 6863 ngày 23 tháng 12 năm 2025 tại số 960 Phụ lục 1
5	Ống nhựa HDPE phi 25 mm x 2 mm	m	905	9.790	80		7.087.960	VLXD ban hành QĐ số 6863 ngày 23 tháng 12 năm 2025 tại số 954 Phụ lục 1
6	Hàng rào lưới B40	m ²	210	101.000	80		16.968.000	
7	Trụ bê tông cắm ranh hàng rào cao 1,2 đến 2,2 m	trụ	35	58.000	80		1.624.000	

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
8	Tường rào có móng, cột, đà bằng BTCT; tường xây gạch dày 10cm có tô trát	đồng/m2	24,5	581.000	80		11.387.600	
9	Giếng khoan công nghiệp (có giàn khoan) - Ống nhựa, ống sắt từ Φ114 mm trở lên	mét	42	864.000	80		29.030.400	
10	Giếng khoan công nghiệp (có giàn khoan) - Ống nhựa, ống sắt từ Φ114 mm trở lên	mét	37	864.000	80		25.574.400	
11	Giếng khoan công nghiệp (có giàn khoan) - Ống nhựa, ống sắt từ Φ114 mm trở lên	mét	40	864.000	80		27.648.000	
12	Nền ciment đá dăm dày 10 cm	m ²	120	163.000	80		15.648.000	thừa 209
13	Hàng rào lưới B40	m ²	60	101.000	80		4.848.000	
14	Trụ cổng, bờ kè và các loại tài sản khác có kết cấu: Bằng bê tông cốt thép	m ³	1,86	4.493.000	80		6.685.584	gồm 2 trụ 0,3x0,3x2m và 2 trụ 0,5x0,5x3m
15	Cổng sắt kiên cố	m ²	12	1.008.000	80		9.676.800	
16	Tường rào có móng, cột, đà bằng BTCT; tường xây gạch dày 20cm có tô trát	đồng/m2	5,6	673.000	80		3.015.040	
17	Di dời hàng rào khung sắt	mét	8	26.000	80		166.400	
18	Hàng rào lưới B40	m ²	37,5	101.000	80		3.030.000	
19	Tường rào xây gạch không tô trát hoặc rào	đồng/m2	12,5	221.000	80		2.210.000	

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
	khung lưới B40, trụ các loại có khung							
20	Trụ bê tông cấm ranh hàng rào cao 1,2 đến 2,2 m	trụ	7	58.000	80		324.800	
21	Giếng khoan công nghiệp (có giàn khoan) - Ống nhựa, ống sắt từ Φ114 mm trở lên	mét	42	864.000	80		29.030.400	
22	Giếng khoan công nghiệp (có giàn khoan) - Ống nhựa, ống sắt từ Φ114 mm trở lên	mét	21	864.000	80		14.515.200	
III	Cây trồng						266.321.719	
1	Cây mít Năm thu hoạch thứ 4 - 6	Cây	100	1.150.540	100		115.054.000	
2	Cây bưởi Năm thu hoạch thứ 6 - 10	Cây	7	1.784.100	100		12.488.700	
3	Cây Bòn Bon Năm thu hoạch thứ 11- 15	Cây	1	5.596.583	100		5.596.583	
4	Cây măng cụt Năm thu hoạch thứ 1 - 5	Cây	11	2.213.269	100		24.345.959	
5	Cây chôm chôm Năm thu hoạch thứ 6 - 10	Cây	5	3.017.141	100		15.085.705	
6	Cây xoài Năm thu hoạch thứ 1 -5	Cây	1	2.259.982	100		2.259.982	
7	Cây măng cầu Xiêm Năm thu hoạch thứ 1 - 3	Cây	2	1.347.280	100		2.694.560	
8	Cây bơ. Năm thu hoạch thứ 1 - 5	Cây	6	1.677.012	100		10.062.072	
9	Cây dừa Năm thu hoạch thứ 1 - 5	Cây	1	1.387.626	100		1.387.626	
10	họ cây mai - Từ năm thứ 11 đến năm thứ	Cây	15	128.500	100		1.927.500	

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
	15							
11	Cây hồ tiêu Năm thu hoạch thứ 4 - 6	Cây	2	579.988	100		1.159.976	
12	Cây chôm chôm Năm thu hoạch thứ 1 - 5	Cây	5	2.178.649	100		10.893.245	thừa 209
13	Cây măng cụt Năm thu hoạch thứ 1 - 5	Cây	7	2.213.269	100		15.492.883	
14	Cây sầu riêng Năm 5	Cây	4	1.952.045	100		7.808.180	
15	Cây bưởi Năm thu hoạch thứ 6 - 10	Cây	8	1.784.100	100		14.272.800	
16	Cây mít Năm thu hoạch thứ 4 - 6	Cây	11	1.150.540	100		12.655.940	
17	Cây dừa Năm thu hoạch thứ 1 - 5	Cây	8	1.387.626	100		11.101.008	
18	họ cây mai - Từ năm thứ 11 đến năm thứ 15	Cây	10	128.500	100		1.285.000	
19	Cây phát tài lớn (thiết mộc lan)	Cây	15	50.000	100		750.000	
CỘNG							1.543.751.807	
THƯƠNG DI DỜI							0	
TỔNG CỘNG							1.543.751.807	

Viết bằng chữ: Một tỷ, năm trăm bốn mươi ba triệu, bảy trăm năm mươi một ngàn, tám trăm lẻ bảy đồng.

TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT
THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI
CHI NHÁNH CẨM MỸ

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Cẩm Mỹ, ngày tháng năm

PHƯƠNG ÁN DỰ KIẾN

Chi tiết về BT, HT, TĐC thuộc dự án đường vành đai 4 Tp. Hồ Chí Minh đoạn qua xã Xuân Đường, Thành Phố Đồng Nai.

1. Thông tin người sử dụng đất:

Họ và tên: Ông: Phạm Trung tín

Mã số định danh/số căn cước: 068082006521; Ngày cấp: 28/06/2021.

Địa chỉ thường trú: ấp 4 xã Xuân Đường, Đồng Nai.

Số điện thoại: 0918120670

2. Vị trí, diện tích, loại đất, nguồn gốc đất thu hồi, tài sản:

Vị trí đất: Xã Xuân Đường, thành phố Đồng Nai.

Diện tích đất thu hồi: 2.235,6 m²

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

2.1. Về nguồn gốc đất:

Theo giấy xác nhận nguồn gốc số 112/GXN-UBND ngày 02/5/2026 của UBND xã Xuân Đường.

Thửa đất số 496, tờ bản đồ số 13 xã Xuân Đường có tổng diện tích 2.235,6 m², mục đích sử dụng đất ở nông thôn, đất trồng cây lâu năm, đã được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai thừa ủy quyền sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho ông Phạm Trung Tín theo Giấy chứng nhận số Đ 830195 ngày 07/01/2022. Thửa đất hiện đang sử dụng ổn định, không tranh chấp với các thửa liền kề.

2.2. Vị trí thửa đất:

Vị trí đất theo Văn bản số 579/VPĐK.CM-ĐK&CGCN của VPĐK-CNCM ngày 02 tháng 5 năm 2026. stt 181

2.3. Về nguồn gốc nhà, công trình, vật kiến trúc:

Nhà, tài sản và vật kiến trúc trên đất được hình thành 2010

3. Giá đất và tài sản tính tiền bồi thường:

3.1. Giá đất:

UBND tỉnh chấp thuận lập dự thảo Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư với hệ số điều chỉnh giá đất tạm tính K=1,0 để thực hiện niêm yết công khai, thẩm định, phê duyệt các phương án bồi thường (đợt 1). Sau khi hệ số điều chỉnh giá đất được ban hành, tiếp tục thực hiện lập, thẩm định và phê duyệt (bổ sung) phương án bồi thường đợt 2 với hệ số K được ban hành (đối với các trường hợp có hệ số K > 1) tại thông báo Kết luận số 183/TB-UBND ngày 28/4/2026 của UBND tỉnh Đồng Nai nay là thành phố Đồng Nai.

3.2. Giá trị bồi thường, hỗ trợ bằng tiền:

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
I	Bồi thường về đất						379.296.000	
1	Thửa đất số 496, tờ bản đồ số 13						379.296.000	
-	Đất ở tại nông thôn; Vị trí 1, phạm vi 1; Các tuyến đường giao thông đầu nối trực tiếp ra Đường Xuân Đường - Thửa Đức đoạn từ Hết khu dân cư hiện hữu ấp 3 xã Xuân Đường đến Hết chùa Bảo Minh đã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng: - Có bề rộng từ ≥3m đến <5m, cách đường giao thông >1.000m. - Có bề rộng <3m, cách đường giao thông >200m.	m²	100	376.000	100		37.600.000	mặt tiền đường đất vị trí stt 181 vb 579 VPKĐ
-	Đất trồng cây lâu năm; Vị trí 1, phạm vi 1; Các tuyến đường giao thông đầu nối trực tiếp ra Đường Xuân Đường - Thửa Đức đoạn từ Đường tỉnh 773 đến Hết khu dân cư hiện hữu ấp 3 xã Xuân Đường đã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng: - Có bề rộng ≥5m, cách đường giao thông >1.000m. - Có bề rộng từ ≥3m đến <5m, cách đường giao thông từ >500m đến	m²	1.296,6	160.000	100		207.456.000	mặt tiền đường đất

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
	≤1.000m. - Có bề rộng <3m, cách đường giao thông ≤200m.							
-	Đất trồng lúa; Vị trí 1, phạm vi 1; Các tuyến đường giao thông đầu nối trực tiếp ra Đường Xuân Đường - Thừa Đức đoạn từ Hết khu dân cư hiện hữu ấp 3 xã Xuân Đường đến Hết chùa Bảo Minh đã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng: - Có bề rộng ≥5m, cách đường giao thông >1.000m. - Có bề rộng từ ≥3m đến <5m, cách đường giao thông từ >500m đến ≤1.000m. - Có bề rộng <3m, cách đường giao thông ≤200m.	m ²	839	160.000	100		134.240.000	mặt tiền đường đất
II	Nhà, vật kiến trúc						733.420.280	
1	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	100	3.489.000	100		348.900.000	

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
2	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: Chiều sáng trực tiếp, dây điện ngầm + nổi - Nước: Hệ thống cấp, thoát nước hoàn chỉnh	Đồng/m ² sàn	11,6	3.489.000		100	40.472.400	phần DT vượt diện tích đất ở
3	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	62,9	1.854.000		100	116.616.600	
4	Hồ chứa (hồ phân, hầm cầu...) xây gạch, lát đáy	m ³	4,16	576.000		100	2.396.160	259.000 - 576.000
5	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	1,56	1.854.000		100	2.892.240	Nhà vệ sinh: Mái tôn, khung cột gạch, tường xây tô, nền bê tông láng vữa xi măng
6	Chuồng heo, chuồng bò, gà, vịt: Xây gạch cao 1m, nền bê tông kiên cố, lợp ngói hoặc tole fibro ciment	m ²	54,02	961.000		100	51.913.220	
7	Nhà bán kiên cố: Kết cấu: - Khung cột: Sắt,	Đồng/m ² sàn	13,2	1.854.000		100	24.472.800	

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
	gạch - Tường: Gạch xây không tô, tôn, gỗ - Mái: Tôn, Tôn Fibro xi măng - Nền: Lát gạch bông, gạch tàu, láng vữa xi măng							
8	Nhà 01 tầng, Kết cấu loại 4	Đồng/m ² sàn	2,56	3.054.000		100	7.818.240	Mái tôn,,khung cốt gạch chịu lực, tường xây tô, không trần, nền láng vữa xi măng, cửa sắt
9	Tường rào xây gạch hoặc xây gạch có khung lưới B40 (có tô, trát)	đồng/m ²	6,4	382.000		100	2.444.800	
10	Bể nước xây gạch, tô ciment, có tấm đan nắp đáy, xây nổi	m ³	2,24	553.000	100		1.238.720	Xây gạch xây nổi, không tô, khôngg nắp
11	Công đào (ao nuôi trồng thủy sản hoặc làm hầm chứa nước, ao do cải tạo từ lòng suối, từ đầm phá, từ hồ bom để thành ao nuôi trồng thủy sản hoặc làm hầm chứa nước tưới)	đồng/m ³	168	42.000	0		0	không đúng mục đích sử dụng đất
12	Bể nước xây gạch, tô ciment, có tấm đan nắp đáy, xây nổi	m ³	2,88	810.000	100		2.332.800	bể nước xây gạch, tô cimen có nắp đáy, xây nổi

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
13	Giếng thả ống ciment (kể cả lắp đặt)- Ống 1 m Φ1,2 m	cái	15	485.000	100		7.275.000	
14	Di dời bồn nước Bồn nhựa Dưới 1.000 lít	cái	2	173.000	100		346.000	
15	Giếng khoan công nghiệp (có giàn khoan) - Ống nhựa, ống sắt từ Φ114 mm trở lên	mét	55	864.000	100		47.520.000	
16	Mái che, mái hiên	m ²	45,75	720.000	100		32.940.000	Mái tôn, khung cột sắt, nền gạch men
17	Mái che, mái hiên	m ²	10,64	259.000	100		2.755.760	Mái tôn, khung cột gỗ, nền bê tông
18	Nền ciment đá dăm dày 10 cm	m ²	150,7	163.000	100		24.564.100	
19	Tường rào xây gạch hoặc xây gạch có khung lưới B40 (có tô, trát)	đồng/m ²	7,8	382.000	100		2.979.600	
20	Hàng rào lưới B40	m ²	72	101.000	100		7.272.000	
21	Hồ chứa (hồ phân, hầm cầu...) xây gạch, lát đáy	m ³	3,84	576.000	100		2.211.840	xây gạch + đá, lát đáy
22	Miếu thờ dọc đường, bàn thiên	đồng/cái	1	950.000	100		950.000	
23	ống nhựa bình minh d60 mm x 2mm	mét	120	25.900	100		3.108.000	áp tương đương đơn giá công bố VLXD của Sở Xây Dựng tại QĐ số 6863 ngày

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
								23/12/2025 tại PL 1 stt 929
III	Cây trồng						28.307.692	
1	Cây chôm chôm Năm thu hoạch thứ 6 - 10	Cây	4	3.017.141	100		12.068.564	Cây trồng chính
2	Cây chôm chôm Năm thu hoạch thứ 6 - 10	Cây	2	3.017.141		80	4.827.426	
3	Cây bưởi Năm thu hoạch thứ 6 - 10	Cây	3	1.784.100	100		5.352.300	
4	sung cảnh - 30cm < Đk thân ≤ 40cm. đường kính tán > 1.5m. chiều cao > 2.0m	Cây	1	728.000	100		728.000	
5	Cây hồ tiêu Năm thu hoạch thứ 4 - 6	Cây	1	579.988	0		0	Cây trồng vượt mật độ
6	đỉnh lăng - Từ năm thứ 5 đến năm thứ 10	Cây	2	72.300	100		144.600	
7	Cây chè Năm thu hoạch thứ 11 - 15	Cây	1	23.312	0		0	Cây trồng vượt mật độ
8	Cây dừa Năm thu hoạch thứ 1 - 5	Cây	2	1.387.626	80		2.220.202	
9	Cây dừa Năm thu hoạch thứ 1 - 5	Cây	7	1.387.626	0		0	Vượt mật độ
10	Cây hồ tiêu Năm thu hoạch thứ 4 - 6	Cây	14	579.988	0		0	Vượt mật độ
11	Cây thanh long Năm thu hoạch thứ 4 - 6	Cây	5	519.994		0	0	Vượt mật độ
12	họ cây mai - Trên 15 năm tuổi	Cây	20	256.500	0		0	Vượt mật độ
13	Hoa giấy - Trên 15 năm tuổi	Cây	1	256.500	0		0	Vượt mật độ
14	Cây Vạn tuế 10 cm ≤ đường kính thân ≤ 20 cm; chiều cao > 1.0 m	Cây	5	174.000	0		0	Vượt mật độ

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
15	đỉnh lăng - Từ năm thứ 5 đến năm thứ 10	Cây	3	72.300	0		0	Vượt mật độ
16	Cây chè Năm thu hoạch thứ 11 - 15	Cây	2	23.312	0		0	Vượt mật độ
17	Hàng rào cây xanh	m	75	17.000	0		0	Vượt mật độ
18	Hỗ trợ di dời chậu kiềng (có trồng cây)	chậu	10	168.400	100		1.684.000	Cây không tính mật độ
19	Hỗ trợ di dời chậu kiềng (có trồng cây)	chậu	22	58.300	100		1.282.600	Cây không tính mật độ
20	Cây chuối	m ²	100	28.000		0	0	Cây không tính mật độ
<i>Cây vượt mật độ, áp trần 1.5 lần cây trồng chính là 25.343.984đ</i>								
IV	Các chính sách HT						1.440.000	
1	Hỗ trợ ổn định đời sống sản xuất	Nhân khẩu	1	2.880.000		50	1.440.000	
CỘNG							1.142.463.972	
THƯỞNG DI DỜI							20.000.000	
TỔNG CỘNG							1.162.463.972	

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

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
I	Bồi thường về đất						117.079.200	

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
1	Thửa đất số 3, tờ bản đồ số 7						117.079.200	
-	Đất trồng cây lâu năm; Vị trí 1, phạm vi 1; Các tuyến đường giao thông không đầu nối trực tiếp và thông ra Đường vào khu dân cư Suối Quýt đoạn từ Ngã ba Suối Quýt đến Hồ Cầu Mới xã Cẩm Đường đã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng: - Có bề rộng từ ≥3m đến <5m, cách đường giao thông >1.000m. - Có bề rộng <3m, cách đường giao thông >200m.	m²	636,3	184.000	100		117.079.200	Mặt tiền đường đất
II	Nhà, vật kiến trúc						491.304.624	
1	Nhà 01 tầng Kết cấu loại 3	Đồng/m² sàn	81,07	3.489.000		80	226.282.584	ảnh hưởng (nhà 1)
2	Nhà 01 tầng Kết cấu loại 3	Đồng/m² sàn	3,91	3.489.000		80	10.913.592	thu hồi (nhà 1)
3	Nhà 01 tầng Kết cấu loại 3	Đồng/m² sàn	21,29	1.395.600	40		11.884.930	gác nhà 1 thu hồi đơn giá cùng cấp hạng
4	Nhà 01 tầng Kết cấu loại 3	Đồng/m² sàn	3,91	1.395.600	40		2.182.718	gác nhà 1 ảnh hưởng đơn giá nhà bằng 40% nhà cùng cấp hạng
5	Nhà bán kiên cố: Kết cấu: - Khung cột: Sắt, gạch -	Đồng/m² sàn	84	1.854.000	80		124.588.800	nhà 2

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
	Tường: Gạch xây không tô, tôn, gỗ - Mái: Tôn, Tôn Fibro xi măng - Nền: Lát gạch bông, gạch tàu, láng vữa xi măng							
6	Giếng khoan công nghiệp (có giàn khoan) - Ống nhựa, ống sắt từ Φ114 mm trở lên	mét	52	864.000	80		35.942.400	
7	Giếng khoan công nghiệp (có giàn khoan) - Ống nhựa, ống sắt từ Φ114 mm trở lên	mét	52	864.000	80		35.942.400	
8	Công đào (ao nuôi trồng thủy sản hoặc làm hầm chứa nước, ao do cải tạo từ lòng suối, từ đầm phá, từ hồ bom để thành ao nuôi trồng thủy sản hoặc làm hầm chứa nước tưới)	đồng/m3	630	0	0		0	Ao đào không đúng mục đích sử dụng
9	Di dời bồn nước Bồn inox Từ 1.000 lít - 2.000 lít	cái	2	518.000		80	828.800	
10	Khung đỡ bồn nước cao trên 3 mét	cái	1	2.160.000		80	1.728.000	
11	Ống cống bê tông: Φ0,8m	mét	2,5	346.000		80	692.000	
12	Mái che, mái hiên	m ²	39,9	720.000		80	22.982.400	
13	Chuồng heo, chuồng bò, gà, vịt:	m ²	0	138.000		80	0	

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
	Chuồng gà, vịt thô sơ							
14	Ống cống bê tông: Φ1,2m	mét	1	518.000		100	518.000	
15	ống nhựa Bình Minh (PVC) Φ27	mét	27	9.000		100	243.000	Ống nhựa uPVC D27x1.6mm Stt 1016 trang 33 Phụ lục 1 báo giá vật liệu xây dựng trên địa bàn tỉnh Đồng Nai quý iv năm 2025 (Ban hành kèm theo Văn bản số 6863/SoXD-QLHĐ&VLXD ngày 23/12/2025 của Sở Xây dựng)
16	Hàng rào lưới B40	m ²	157,5	101.000		80	12.726.000	
17	Tường rào xây gạch không tô trát hoặc rào khung lưới B40, trừ các loại có khung	đồng/m2	9	221.000		100	1.989.000	
18	Nền ciment dày 5 cm	m ²	4,5	80.000		100	360.000	
19	Đồng hồ điện chính	đồng/cái	1	1.500.000		100	1.500.000	
20			1	0	100		0	
III	Cây trồng						16.357.865	
1	Cây chôm chôm Năm thu hoạch thứ 1 - 5	Cây	5	2.178.649	100		10.893.245	Cây trồng chính
2	Cây xoài Năm thu hoạch thứ 1 -5	Cây	1	2.259.982	100		2.259.982	

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
3	Cây bơ. Năm thu hoạch thứ 1 - 5	Cây	1	1.677.012	100		1.677.012	
4	Cây dừa Năm thu hoạch thứ 1 - 5	Cây	1	1.387.626	100		1.387.626	
5	Bảng lăng Nam Bộ - đường kính > 15 - 18cm	(đồng/cây)	3	554.558	0		0	Vượt mật độ
6	Cây Vạn tuế 10 cm ≤ đường kính thân ≤ 20 cm; chiều cao > 1.0 m	Cây	1	174.000	0		0	Vượt mật độ
7	Cây chuối	m ²	5	28.000	100		140.000	Cây không tính mật độ
<i>Không vượt mật độ</i>								
CỘNG							624.741.689	
THƯỞNG DI DỜI							20.000.000	
TỔNG CỘNG							644.741.689	

Viết bằng chữ: Sáu trăm bốn mươi bốn triệu, bảy trăm bốn mươi một ngàn, sáu trăm tám mươi chín đồng.

TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT
THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI
CHI NHÁNH CẨM MỸ

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Cẩm Mỹ, ngày tháng năm

PHƯƠNG ÁN DỰ KIẾN

Chi tiết về BT, HT, TĐC thuộc dự án đường vành đai 4 Tp. Hồ Chí Minh đoạn qua xã Xuân Đường, Thành Phố Đồng Nai.

1. Thông tin người sử dụng đất:

Họ và tên: Bà: Vũ Thị Huệ

Mã số định danh/số căn cước: 064160006683; Ngày cấp: 09/08/2021.

Địa chỉ thường trú: ấp Cẩm Đường, Cẩm Đường, Long Thành, Đồng Nai.

Số điện thoại:

2. Vị trí, diện tích, loại đất, nguồn gốc đất thu hồi, tài sản:

Vị trí đất: Xã Xuân Đường, thành phố Đồng Nai.

Diện tích đất thu hồi: 4.792,5 m²

Loại đất thu hồi: Đất trồng cây lâu năm (CLN), Đất trồng lúa khác (LUK).

2.1. Về nguồn gốc đất:

Theo giấy xác nhận nguồn gốc số 132/GXN-UBND ngày 02/5/2026 của UBND xã Xuân Đường.

Thửa đất số 104, tờ bản đồ số 76 xã Xuân Đường (tờ bản đồ số 5 xã Cẩm Đường cũ) có tổng diện tích 650,5 m², mục đích sử dụng đất trồng lúa nước còn lại, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho Bà Vũ Thị Huệ theo Giấy chứng nhận số CB 540138 ngày 15/09/2015. Thửa đất hiện đang sử dụng ổn định, không tranh chấp với các thửa liền kề.

Thửa đất số 105, tờ bản đồ số 76 xã Xuân Đường (tờ bản đồ số 5 xã Cẩm Đường cũ) có tổng diện tích 5.310,8 m², mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho Bà Vũ Thị Huệ theo Giấy chứng nhận số CB 540136 ngày 15/09/2015. Thửa đất hiện đang sử dụng ổn định, không tranh chấp với các thửa liền kề.

Thửa đất số 145, tờ bản đồ số 76 (tờ bản đồ số 5 xã Cẩm Đường cũ) xã Xuân Đường có tổng diện tích 4.063,9 m², mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho Bà Vũ Thị Huệ theo Giấy chứng nhận số CB 540137 ngày 15/09/2015. Thửa đất hiện đang sử dụng ổn định, không tranh chấp với các thửa liền kề.

2.2. Vị trí thửa đất:

VT theo của VB số 579/VPĐK.CM-ĐK&CGCN ngày 02/5/2026. (STT 26,27,36)

2.3. Về nguồn gốc nhà, công trình, vật kiến trúc:

Giếng khoan tại thửa 105 được hình thành năm 1999.

Giếng khoan tại thửa 145 được hình thành năm 2022.

3. Giá đất và tài sản tính tiền bồi thường:

3.1. Giá đất:

UBND tỉnh chấp thuận lập dự thảo Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư với hệ số điều chỉnh giá đất tạm tính $K=1,0$ để thực hiện niêm yết công khai, thẩm định, phê duyệt các phương án bồi thường (đợt 1). Sau khi hệ số điều chỉnh giá đất được ban hành, tiếp tục thực hiện lập, thẩm định và phê duyệt (bổ sung) phương án bồi thường đợt 2 với hệ số K được ban hành (đối với các trường hợp có hệ số $K > 1$) tại thông báo Kết luận số 183/TB-UBND ngày 28/4/2026 của UBND tỉnh Đồng Nai nay là thành phố Đồng Nai.

3.2. Giá trị bồi thường, hỗ trợ bằng tiền:

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
I	Bồi thường về đất						528.941.000	
1	Thửa đất số 104, tờ bản đồ số 76						50.600.000	
-	Đất trồng lúa khác; Vị trí 2; Các tuyến đường giao thông không đầu nối trực tiếp và thông ra Đường tỉnh 773 (Hương lộ 10 cũ) đoạn từ Giáp ranh xã Long Thành đến Đường Sông Nhạn - Dầu Giây đã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng: - Có bề rộng từ ≥3m đến <5m, cách đường giao thông >1.000m. - Có bề rộng <3m, cách đường giao thông >200m.	m²	460	110.000	100		50.600.000	Không tiếp giáp đường
2	Thửa đất số 105, tờ bản đồ số 76						457.149.000	
-	Đất trồng cây lâu năm; Vị trí 2; Các tuyến đường giao thông không đầu nối trực tiếp và thông ra Đường tỉnh 773 (Hương lộ 10 cũ) đoạn từ Giáp ranh xã Long Thành đến Đường Sông Nhạn - Dầu Giây đã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng: - Có bề rộng từ ≥3m đến <5m, cách đường giao	m²	4.155,9	110.000	100		457.149.000	Không tiếp giáp đường

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
	thông >1.000m. - Có bề rộng <3m, cách đường giao thông >200m.							
3	Thửa đất số 145, tờ bản đồ số 76						21.192.000	
-	Đất trồng cây lâu năm; Vị trí 2; Các tuyến đường giao thông không đầu nối trực tiếp và thông ra Đường tỉnh 773 (Hương lộ 10 cũ) đoạn từ Giáp ranh xã Long Thành đến Đường Sông Nhạn - Dầu Giây đã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng: - Có bề rộng ≥5m, cách đường giao thông >1.000m. - Có bề rộng từ ≥3m đến <5m, cách đường giao thông từ >500m đến ≤1.000m. - Có bề rộng <3m, cách đường giao thông ≤200m.	m ²	176,6	120.000	100		21.192.000	Không tiếp giáp đường
II	Nhà, vật kiến trúc						76.896.000	
1	Giếng khoan công nghiệp (có giàn khoan) - Ống nhựa, ống sắt từ Φ114 mm trở lên	mét	45	864.000		100	38.880.000	thửa 105
2	Giếng khoan công nghiệp (có giàn khoan) - Ống nhựa, ống sắt từ Φ114 mm trở lên	mét	55	864.000		80	38.016.000	thửa 145
III	Cây trồng						134.204.800	
1	Cây chuối	m ²	460	28.000		80	10.304.000	thửa 104
2	Cây chuối	m ²	4.155,9	28.000	100		116.365.200	thửa 105
3	Cây chuối	m ²	176,6	28.000	100		4.944.800	thửa 145
4	Hàng rào cây xanh	m	47	17.000		80	639.200	thửa 104
5	Hàng rào cây xanh	m	92,5	17.000	100		1.572.500	thửa 105

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
6	Hàng rào cây xanh	m	22,3	17.000	100		379.100	thửa 145
IV	Các chính sách HT						1.440.000	
1	Hỗ trợ ổn định đời sống sản xuất	Nhân khẩu	1	2.880.000		50	1.440.000	
CỘNG							741.481.800	
THƯỞNG DI DỜI							20.000.000	
TỔNG CỘNG							761.481.800	

Viết bằng chữ: Bảy trăm sáu mươi một triệu, bốn trăm tám mươi một ngàn, tám trăm đồng.

TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT
THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI
CHI NHÁNH CẨM MỸ

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Cẩm Mỹ, ngày tháng năm

PHƯƠNG ÁN DỰ KIẾN

Chi tiết về BT, HT, TĐC thuộc dự án đường vành đai 4 Tp. Hồ Chí Minh đoạn qua xã Xuân Đường, Thành Phố Đồng Nai.

1. Thông tin người sử dụng đất:

Họ và tên: Bà: Nguyễn Thị Mỹ Trang

Mã số định danh/số căn cước: 075186001251; Ngày cấp: 10/03/2026.

Địa chỉ thường trú: 31/43, TL 14, KP 3b An Phú Đông, TP. HCM.

Số điện thoại: 0982356079

2. Vị trí, diện tích, loại đất, nguồn gốc đất thu hồi, tài sản:

Vị trí đất: Xã Xuân Đường, thành phố Đồng Nai.

Diện tích đất thu hồi: 688,6 m²

Loại đất thu hồi: Đất trồng cây lâu năm (CLN).

2.1. Về nguồn gốc đất:

Theo giấy xác nhận nguồn gốc số 106/GXN-UBND ngày 02/5/2026 của UBND xã Xuân Đường.

Thửa đất số 90, tờ bản đồ số 33 xã Xuân Đường (tờ bản đồ số 34 xã Xuân Đường cũ) có tổng diện tích 1.741,7 m², mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm, đã được UBND huyện Cẩm Mỹ (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận số CP 609451 ngày 05/08/2019. Ngày 09/07/2022 Văn Phòng Đăng ký đất đai Chi nhánh Cẩm Mỹ chỉnh lý trang 3 cấp cho Bà Nguyễn Thị Mỹ Trang. Thửa đất hiện đang sử dụng ổn định, không tranh chấp với các thửa liền kề.

2.2. Vị trí thửa đất:

Vị trí đất theo Văn bản số 579/VPĐK.CM-ĐK&CGCN của VPĐK-CNCM ngày 02 tháng 5 năm 2026. stt 216

2.3. Về nguồn gốc nhà, công trình, vật kiến trúc:

Không có tài sản và vật kiến trúc trên đất.

3. Giá đất và tài sản tính tiền bồi thường:

3.1. Giá đất:

UBND tỉnh chấp thuận lập dự thảo Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư với hệ số điều chỉnh giá đất tạm tính K=1,0 để thực hiện niêm yết công khai, thẩm định, phê duyệt các phương án bồi thường (đợt 1). Sau khi hệ số điều chỉnh giá đất được ban hành, tiếp tục thực hiện lập, thẩm định và phê duyệt (bổ sung) phương án bồi thường đợt 2 với hệ số K được ban hành (đối với các trường hợp có hệ số K > 1) tại thông báo Kết luận số 183/TB-UBND ngày 28/4/2026 của UBND tỉnh Đồng Nai nay là thành phố Đồng Nai.

3.2. Giá trị bồi thường, hỗ trợ bằng tiền:

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú	
					BT	HT			
I	Bồi thường về đất							75.746.000	
1	Thửa đất số 90, tờ bản đồ số 33							75.746.000	
-	Đất trồng cây lâu năm; Vị trí 2; Các tuyến đường giao thông không đầu nối trực tiếp và thông ra Đường Xuân Đường - Thửa Đức đoạn từ Hết khu dân cư hiện hữu ấp 3 xã Xuân Đường đến Hết chùa Bảo Minh đã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng: - Có bề rộng ≥5m, cách đường giao thông >1.000m. - Có bề rộng từ ≥3m đến <5m, cách đường giao thông từ >500m đến ≤1.000m. - Có bề rộng <3m, cách đường giao thông ≤200m.	m²	688,6	110.000	100		75.746.000		
II	Cây trồng							39.413.384	
1	Sao đen - đường kính > 12 - 15	(đồng/cây)	45	584.150	100		26.286.750	Cây trồng chính	
2	Cây dừa Năm thu hoạch thứ 1 - 5	Cây	9	1.387.626	100		12.488.634		
3	Tre mỡ - từ 1 năm tuổi trở lên	đồng/cây	29	22.000	100		638.000		
4	Cây dừa Năm thu hoạch thứ 1 - 5	Cây	8	1.387.626	0		0	Vượt mật độ	
5	Tre mỡ - từ 1 năm tuổi trở lên	đồng/cây	254	22.000	0		0	Vượt mật độ	
6	Cây chuối	m²	400	28.000	0		0	Cây không tính mật độ	

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
7	Cây rau gia vị các loại	m ²	50	14.500	0		0	Cây không tính mật độ
<i>Cây vượt mật độ, áp trần 1.5 lần cây trồng chính là 39.430.125đ</i>								
III	Các chính sách HT						1.440.000	
1	Hỗ trợ ổn định đời sống sản xuất	Nhân khẩu	1	2.880.000		50	1.440.000	
CỘNG							116.599.384	
THƯỞNG DI DỜI							12.000.000	
TỔNG CỘNG							128.599.384	

Viết bằng chữ: Một trăm hai mươi tám triệu, năm trăm chín mươi chín ngàn, ba trăm tám mươi bốn đồng.

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
I	Bồi thường về đất						912.275.680	
1	Thửa đất số 31, tờ bản đồ số 82						912.275.680	

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
-	Đất trồng cây lâu năm; Vị trí 1, phạm vi 1; Các tuyến đường giao thông đầu nối trực tiếp ra Đường vào khu dân cư Suối Quýt đoạn từ Ngã ba Suối Quýt đến Hồ Cầu Mới xã Cẩm Đường đã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng: - Có bề rộng từ $\geq 3\text{m}$ đến $< 5\text{m}$, cách đường giao thông $> 1.000\text{m}$. - Có bề rộng $< 3\text{m}$, cách đường giao thông $> 200\text{m}$.	m ²	4.947,7	184.000	100		910.376.800	Mặt tiền đường đất
-	Đất trồng cây lâu năm; Vị trí 1, phạm vi 2; Các tuyến đường giao thông đầu nối trực tiếp ra Đường vào khu dân cư Suối Quýt đoạn từ Ngã ba Suối Quýt đến Hồ Cầu Mới xã Cẩm Đường đã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng: - Có bề rộng từ $\geq 3\text{m}$ đến $< 5\text{m}$, cách đường giao thông $> 1.000\text{m}$. - Có bề rộng $< 3\text{m}$, cách đường giao thông $> 200\text{m}$.	m ²	12,9	147.200	100		1.898.880	Mặt tiền đường đất
II	Nhà, vật kiến trúc						101.004.130	
1	Nhà tạm: Kết cấu: Cột kèo gỗ, tre; vách bằng vật liệu dễ cháy; mái tranh tre, nứa, lá	Đồng/m ² sàn	60,5	576.000		100	34.848.000	
2	Nhà tạm: Kết cấu: Cột kèo gỗ, tre; vách bằng	Đồng/m ² sàn	1,44	576.000		100	829.440	trong biên bản ghi

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
	vật liệu dễ cháy; mái tranh tre, nứa, lá							chòi
3	Trụ bê tông cắm ranh hàng rào cao 1,2 đến 2,2 m	m3	0,38	58.000		100	22.040	trong biên bản ghi trụ bê tông Φ90 cao 6m
4	Giếng khoan công nghiệp (có giàn khoan) - Ống nhựa, ống sắt từ Φ114 mm trở lên	mét	42	864.000	100		36.288.000	trong biên bản ghi giếng khoan CN Φ168
5	Ống HDPE: Φ42 mm	mét	110	16.590		100	1.824.900	Ống nhựa HDPE D40 x 2.0mm theo bảng giá vật liệu tỉnh Đồng Nai quý IV năm 2026
6	Ống HDPE: Φ27	mét	1.235	9.790		100	12.090.650	Ống nhựa HDPE D25 x 2.0mm theo bảng giá vật liệu tỉnh Đồng Nai quý IV năm 2026
7	Ống HDPE: Φ60 mm	mét	80	39.970		100	3.197.600	Ống nhựa HDPE D63 x 3.0mm theo bảng giá vật liệu tỉnh

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
								Đồng Nai quý IV năm 2026
8	hàng rào kẽm gai	mét/sợi	360	4.000		100	1.440.000	
9	Trụ bê tông cắm ranh hàng rào cao 1,2 đến 2,2 m	trụ	26	58.000		100	1.508.000	
10	Hàng rào lưới B40	m ²	67,5	101.000		100	6.817.500	
11	Trụ bê tông cắm ranh hàng rào cao 1,2 đến 2,2 m	trụ	11	58.000	100		638.000	
12	Đồng hồ điện chính	đồng/cái	1	1.500.000	100		1.500.000	
III	Cây trồng						105.959.833	
1	Cây bưởi Năm thứ 3	Cây	80	799.338	100		63.947.040	Cây trồng chính
2	Cây bơ. Năm thu hoạch thứ 6 - 10	Cây	1	2.531.851	100		2.531.851	
3	Cây bưởi Năm thu hoạch thứ 6 - 10	Cây	10	1.784.100	100		17.841.000	
4	Cây dừa Năm thu hoạch thứ 1 - 5	Cây	8	1.387.626	100		11.101.008	
5	cây bình linh D $\geq$ 25 cm	cây	1	250.000	100		250.000	
6	Cây đu đủ Năm thu hoạch thứ 2	Cây	2	91.967	100		183.934	
7	cây lồng mức D $>$ 42 cm	cây	1	35.000	100		35.000	
8	Cây phát tài lớn (thiết mộc lan)	Cây	1	20.000	100		20.000	
9	Cây dừa Năm thu hoạch thứ 1 - 5	Cây	17	1.387.626	0		0	Vượt mật độ
10	Cây mít Năm thu hoạch thứ 4 - 6	Cây	100	1.150.540	0		0	Vượt mật độ
11	Cây mít Năm thu hoạch thứ 1 - 3	Cây	55	953.714	0		0	Vượt mật độ
12	Cây dừa Năm thứ 2	Cây	80	673.935	0		0	Vượt mật độ

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
13	cây bẻ đề $D \geq 42$ cm	cây	1	670.000	0		0	Vượt mật độ
14	cây sung $D \geq 25$ cm	cây	1	650.000	0		0	Vượt mật độ
15	Cây bưởi Năm thứ 2	Cây	20	527.543	0		0	Vượt mật độ
16	cây bình linh $D \geq 25$ cm	cây	2	250.000	0		0	Vượt mật độ
17	Cây đu đủ Năm thu hoạch thứ 2	Cây	13	91.967	0		0	Vượt mật độ
18	cây lồng mức $D > 42$ cm	cây	4	35.000	0		0	Vượt mật độ
19	Cây phát tài lớn (thiết mộc lan)	Cây	111	20.000	0		0	Vượt mật độ
20	Cây chuối	m ²	50	28.000	100		1.400.000	Cây không tính mật độ
21	Cỏ lá gừng	m ²	250	23.000	100		5.750.000	Cây không tính mật độ
22	Cây rau gia vị các loại	m ²	200	14.500	100		2.900.000	Cây không tính mật độ
23			1	0	100		0	
<i>Cây vượt mật độ, áp trần 1.5 lần cây trồng chính là 95.920.560đ Tổng diện tích thu hồi là 4898.m2 (Diện tích tính mật độ cây trồng chưa bao gồm (ghi số m2) phần diện tích tài sản xây dựng trên đất: DT thu hồi – DT tài sản = DT tính mật độ cây trồng và hỗ trợ 1.5 lần).</i>								
CỘNG							1.119.239.643	
THƯỞNG DI DỜI							20.000.000	
TỔNG CỘNG							1.139.239.643	

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

TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT
THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI
CHI NHÁNH CẨM MỸ

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Cẩm Mỹ, ngày tháng năm

PHƯƠNG ÁN DỰ KIẾN

Chi tiết về BT, HT, TĐC thuộc dự án đường vành đai 4 Tp. Hồ Chí Minh đoạn qua xã Xuân Đường, Thành Phố Đồng Nai.

1. Thông tin người sử dụng đất:

Họ và tên: Bà: Nguyễn Thị Tươi

Mã số định danh/số căn cước: 045155000696; Ngày cấp: 01/05/2022.

Địa chỉ thường trú: tổ 12, ấp 4, xã Xuân Đường, thành phố Đồng Nai .

Số điện thoại: 0936483611

2. Vị trí, diện tích, loại đất, nguồn gốc đất thu hồi, tài sản:

Vị trí đất: Xã Xuân Đường, thành phố Đồng Nai.

Diện tích đất thu hồi: 885,6 m²

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

2.1. Về nguồn gốc đất:

Văn bản xác nhận nguồn gốc đất theo văn bản số 43/GXN-UBND của UBND xã Xuân Đường ngày 01/05/2026 (STT 117).

Thửa đất số 271, tờ bản đồ số 13 xã Xuân Đường có tổng diện tích 1.831,7 m², mục đích sử dụng đất chuyên trồng lúa nước, đã được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai thừa uỷ quyền Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà Nguyễn Thị Tươi theo Giấy chứng nhận số DI 654359 ngày 12/12/2022. Thửa đất hiện đang sử dụng ổn định, không tranh chấp với các thửa liền kề.

Thửa đất số 513, tờ bản đồ số 13 xã Xuân Đường có tổng diện tích 2.695,7 m², mục đích sử dụng đất trồng cây hằng năm khác, đã được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai thừa uỷ quyền Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà Nguyễn Thị Tươi theo Giấy chứng nhận số DI 051348 ngày 17/08/2022. Thửa đất hiện đang sử dụng ổn định, không tranh chấp với các thửa liền kề.

2.2. Vị trí thửa đất:

Vị trí đất theo văn bản số 579/VPĐK.CM-ĐK&CGCN của VPĐK – CNCM ngày 02/05/2026 (STT 160 và 168) xác định thửa 271 và 513 tờ số 13 có Mặt tiền đường đất nhỏ hơn 3m, không đầu nối trực tiếp và cách đường Xuân Đường- Thửa Đức đoạn từ hết khu dân cư hiện hữu ấp 3 đến hết chùa Bảo Minh lớn hơn 200m. Vị trí 1. Phạm vi 1.

2.3. Về nguồn gốc nhà, công trình, vật kiến trúc:

Ao được hình năm 2004. Tài sản và vật kiến trúc khác trên đất được hình thành 2012.

3. Giá đất và tài sản tính tiền bồi thường:

3.1. Giá đất:

UBND tỉnh chấp thuận lập dự thảo Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư với hệ số điều chỉnh giá đất tạm tính K=1,0 để thực hiện niêm yết công khai, thẩm định, phê

duyet các phương án bồi thường (đợt 1). Sau khi hệ số điều chỉnh giá đất được ban hành, tiếp tục thực hiện lập, thẩm định và phê duyệt (bổ sung) phương án bồi thường đợt 2 với hệ số K được ban hành (đối với các trường hợp có hệ số K > 1) tại thông báo Kết luận số 183/TB-UBND ngày 28/4/2026 của UBND tỉnh Đồng Nai nay là thành phố Đồng Nai.

3.2. Giá trị bồi thường, hỗ trợ bằng tiền:

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
I	Bồi thường về đất						141.696.000	
1	Thửa đất số 271, tờ bản đồ số 13						125.856.000	
-	Đất trồng lúa khác; Vị trí 1, phạm vi 1; Các tuyến đường giao thông không đầu nối trực tiếp và thông ra Đường Xuân Đường - Thửa Đức đoạn từ Hết khu dân cư hiện hữu ấp 3 xã Xuân Đường đến Hết chùa Bảo Minh đã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng: - Có bề rộng từ ≥3m đến <5m, cách đường giao thông >1.000m. - Có bề rộng <3m, cách đường giao thông >200m.	m ²	786,6	160.000	100		125.856.000	STT 160 (mặt tiền đường đất)
2	Thửa đất số 513, tờ bản đồ số 13						15.840.000	
-	Đất trồng lúa khác; Vị trí 1, phạm vi 1; Các tuyến đường giao thông không đầu nối trực tiếp và thông ra Đường Xuân Đường - Thửa Đức đoạn từ Hết khu dân cư hiện hữu ấp 3 xã Xuân Đường đến Hết chùa Bảo Minh đã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng: - Có bề rộng từ ≥3m đến <5m, cách đường giao	m ²	99	160.000	100		15.840.000	STT 168 (mặt tiền đường đất)

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
	thông >1.000m. - Có bề rộng <3m, cách đường giao thông >200m.							
<i>Vị trí đất theo văn bản số 579/VPĐK.CM-ĐK&CGCN của VPĐK – CNCM ngày 02/05/2026.</i>								
II	Nhà, vật kiến trúc						86.518.500	
1	Công đào (ao nuôi trồng thủy sản hoặc làm hầm chứa nước, ao do cải tạo từ lòng suối, từ đầm phá, từ hồ bom để thành ao nuôi trồng thủy sản hoặc làm hầm chứa nước tưới)	đồng/m ³	629	42.000		0	0	tạo lập trên đất LUC thửa 271
2	Hàng rào lưới B40	m ²	52,5	101.000		100	5.302.500	tạo lập năm 2012 (T271)
3	Giếng khoan công nghiệp (có giàn khoan) - Ống nhựa, ống sắt từ Φ114 mm trở lên	mét	94	864.000		100	81.216.000	tạo lập năm 2012 (T271) : 2 cái
+ Căn cứ GXN nguồn gốc đất số 43/GXN-UBND ngày 01/05/2026 của UBND xã Xuân Đường: Tài sản tạo lập năm 2012. - Căn cứ theo điểm a khoản 2 Điều 19 Quyết định 42/2025/QĐ-UBND của UBND tỉnh Đồng Nai ngày 02/10/2025: Nhà ở, công trình xây dựng không được phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng nhưng xây dựng trên đất có đủ điều kiện được bồi thường về đất thì được hỗ trợ như sau: Trường hợp xây dựng từ ngày 01 tháng 7 năm 2014 đến trước ngày thông báo thu hồi đất và không bị lập Biên bản vi phạm hành chính thì được hỗ trợ 80% giá trị bồi thường theo đơn giá do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành nếu xây dựng không đúng với mục đích sử dụng đất.								
III	Cây trồng						13.222.034	
1	tò 13 thửa 271 (trồng trên đất lúa)						9.439.999	
-	Cây chuối	m ²	2	28.000		80	44.800	
-	Me thu hoạch từ năm thu hoạch thứ 11-15	cây	1	4.646.851		80	3.717.481	(2012)
-	Cây mít Năm thu hoạch thứ 4 - 6	Cây	1	1.150.540		80	920.432	(2017)
-	Cây mít Năm thu hoạch thứ 7 trở đi	Cây	1	1.048.952		80	839.162	(2012)

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
-	Cây bơ. Năm thu hoạch thứ 1 - 5	Cây	1	1.677.012		80	1.341.610	(2018)
-	Cây cau Năm thu hoạch 11 - 15	Cây	1	1.437.009		80	1.149.607	(2009)
-	Keo lá tràm - đường kính > 5 - 10 cm	(đồng/cây)	38	22.043		80	670.107	
-	Tre mỡ - từ 1 năm tuổi trở lên	đồng/cây	43	22.000		80	756.800	
2	từ 13 thửa 513 (cây trồng trên diện tích nhỏ)						3.782.035	
-	Cây chuối	m ²	2	28.000	100		56.000	
-	Cây mít Năm thu hoạch thứ 7 trở đi	Cây	1	1.048.952	100		1.048.952	(2012)
-	Cây điều Năm thu hoạch thứ 11 - 15	Cây	1	1.003.363	100		1.003.363	(2012)
-	Keo lá tràm - đường kính > 5 - 10 cm	(đồng/cây)	40	22.043	100		881.720	
-	Tre mỡ - từ 1 năm tuổi trở lên	đồng/cây	36	22.000	100		792.000	
- Căn cứ khoản 5 Điều 19 Quyết định 42/2025/QĐ-UBND của UBND tỉnh Đồng Nai ngày 02/10/2025: Đối với các loại cây trồng được trồng trên đất trồng lúa, đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất mà không đúng theo mục đích sử dụng đất nêu trên và được trồng trước khi thông báo thực hiện công trình, dự án hoặc thông báo thu hồi đất thì được hỗ trợ bằng 80% đơn giá bồi thường do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành. - Căn cứ quyết định số 48/2025/QĐ UBND ngày 23/10/2025 về việc ban hành Quy định đơn giá bồi thường về cây trồng khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai và Quyết định số 66/2025/QĐ-UBND ngày 27/11/2025 về việc sửa đổi bổ sung một số điều của quyết định số 48/2025/QĐ-UBND ngày 23/10/2025 của ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai ban hành Quy định đơn giá bồi thường thiệt hại về cây trồng khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai. -Căn cứ khoản 3, điều 2 Quyết định số 66/2025/QĐ-UBND ngày 27/11/2025.								
CỘNG							241.436.534	
THƯỜNG DI DỜI							16.000.000	
TỔNG CỘNG							257.436.534	

Viết bằng chữ: Hai trăm năm mươi bảy triệu, bốn trăm ba mươi sáu ngàn, năm trăm ba mươi bốn đồng.

TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT
THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI
CHI NHÁNH CẨM MỸ

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Cẩm Mỹ, ngày tháng năm

PHƯƠNG ÁN DỰ KIẾN

Chi tiết về BT, HT, TĐC thuộc dự án đường vành đai 4 Tp. Hồ Chí Minh đoạn qua xã Xuân Đường, Thành Phố Đồng Nai.

1. Thông tin người sử dụng đất:

Họ và tên: Ông: Đỗ Thế Vinh

Mã số định danh/số căn cước: 075076017952; Ngày cấp: 06/07/2022.

Địa chỉ thường trú: Ấp Cẩm Đường, xã Xuân Đường, thành phố Đồng Nai.

Số điện thoại: 0934197751

2. Vị trí, diện tích, loại đất, nguồn gốc đất thu hồi, tài sản:

Vị trí đất: Xã Xuân Đường, thành phố Đồng Nai.

Diện tích đất thu hồi: 2.586,6 m²

Loại đất thu hồi: Đất trồng cây lâu năm (CLN).

2.1. Về nguồn gốc đất:

Văn bản xác nhận nguồn gốc đất theo văn bản số 130/GXN-UBND của UBND xã Xuân Đường ngày 02/05/2026 (STT 45).

Thửa đất số 85, tờ bản đồ số 76 (tờ bản đồ số 5 xã Cẩm Đường cũ) xã Xuân Đường có tổng diện tích 4.203,1 m², mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm, đã được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho Ông Đỗ Thế Vinh theo Giấy chứng nhận số DM 975837 ngày 22/11/2023. Thửa đất hiện đang sử dụng ổn định, không tranh chấp với các thửa liền kề.

2.2. Vị trí thửa đất:

Vị trí đất theo văn bản số 579/VPĐK.CM-ĐK&CGCN của VPĐK – CNCM ngày 02/05/2026 (STT 18). xác định thửa 85 tờ số 76 có Thửa đất không tiếp giáp đường, cách đường tỉnh 773 (Hương lộ 10 cũ) đoạn từ Giáp ranh xã Long Thành đến Đường Sông Nhạn - Dầu Giây khoảng 405m. CLN Vị trí 2 (Giá không được cao hơn giá đất tối đa và không được thấp hơn giá tối thiểu theo từng địa bàn xã, phường quy định tại phụ lục VIII của Nghị Quyết 28/2025/NQ-HĐND).

2.3. Về nguồn gốc nhà, công trình, vật kiến trúc:

Tài sản và vật kiến trúc trên đất được hình thành năm 1997.

3. Giá đất và tài sản tính tiền bồi thường:

3.1. Giá đất:

UBND tỉnh chấp thuận lập dự thảo Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư với hệ số điều chỉnh giá đất tạm tính K=1,0 để thực hiện niêm yết công khai, thẩm định, phê duyệt các phương án bồi thường (đợt 1). Sau khi hệ số điều chỉnh giá đất được ban hành, tiếp tục thực hiện lập, thẩm định và phê duyệt (bổ sung) phương án bồi thường đợt 2 với hệ số K được ban hành (đối với các trường hợp có hệ số K > 1) tại thông báo Kết luận số 183/TB-UBND ngày 28/4/2026 của UBND tỉnh Đồng Nai nay là thành phố Đồng Nai.

3.2. Giá trị bồi thường, hỗ trợ bằng tiền:

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
I	Bồi thường về đất						284.526.000	
1	Thửa đất số 85, tờ bản đồ số 76						284.526.000	
-	Đất trồng cây lâu năm; Vị trí 2; Các tuyến đường giao thông không đầu nối trực tiếp và thông ra Đường tỉnh 773 (Hương lộ 10 cũ) đoạn từ Giáp ranh xã Long Thành đến Đường Sông Nhạn - Dầu Giây đã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng: - Có bề rộng từ ≥3m đến <5m, cách đường giao thông >1.000m. - Có bề rộng <3m, cách đường giao thông >200m.	m ²	2.586,6	110.000	100		284.526.000	
Vị trí đất theo văn bản số 579/VPĐK.CM-ĐK&CGCN của VPĐK – CNCM ngày 02/05/2026 (STT 18).								
II	Nhà, vật kiến trúc						55.778.700	
1	Ống nhựa uPVC D34x2.0mm	m	86	14.200		100	1.221.200	STT 924
2	Ống nhựa HDPE Ø60	m	120	25.900		100	3.108.000	áp tương tự Ống nhựa uPVC D60x2.0mm STT 929
3	Ống nhựa HDPE D40	m	440	18.800		100	8.272.000	áp tương tự Ống nhựa uPVC D42x2.1mm STT 925
4	Hàng rào lưới B40	m ²	427,5	101.000		100	43.177.500	
+ Vật tư ngành nước áp giá Theo văn bản số 2579/Sở XD-QLHĐ&VLXD ngày 17/3/2026. (Áp tương tự phụ lục II khu vực II) + Căn cứ GXN nguồn gốc đất số 130/GXN-UBND ngày 02/05/2026 của UBND xã Xuân Đường: Tài sản tạo lập năm 1997. - Căn cứ theo điểm a khoản 2 Điều 19 Quyết định 42/2025/QĐ-UBND của UBND tỉnh Đồng Nai ngày 02/10/2025: Nhà ở,								

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
công trình xây dựng không được phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng nhưng xây dựng trên đất có đủ điều kiện được bồi thường về đất thì được hỗ trợ như sau: Trường hợp xây dựng từ ngày 01 tháng 7 năm 2014 đến trước ngày thông báo thu hồi đất và không bị lập Biên bản vi phạm hành chính thì được hỗ trợ 80% giá trị bồi thường theo đơn giá do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành nếu xây dựng không đúng với mục đích sử dụng đất.								
III	Cây trồng						95.307.934	
1	Hàng rào cây xanh	m	210	17.000	100		3.570.000	không tính mật độ
2	Cây họ áp tương tự cây sả	m²	586,6	15.000	100		8.799.000	không tính mật độ
3	Cây chuối	m²	100	28.000	100		2.800.000	không tính mật độ
4	Cây bắp Hè Thu	m²	2.000	40.000	100		80.000.000	không tính mật độ
5	Cây đu đủ Năm thu hoạch thứ 1	Cây	2	69.467	100		138.934	không tính mật độ
Căn cứ quyết định số 48/2025/QĐ UBND ngày 23/10/2025 về việc ban hành Quy định đơn giá bồi thường về cây trồng khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai và Quyết định số 66/2025/QĐ-UBND ngày 27/11/2025 về việc sửa đổi bổ sung một số điều của quyết định số 48/2025/QĐ-UBND ngày 23/10/2025 của ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai ban hành Quy định đơn giá bồi thường thiệt hại về cây trồng khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.								
CỘNG							435.612.634	
THƯỜNG DI DỜI							16.000.000	
TỔNG CỘNG							451.612.634	

Viết bằng chữ: Bốn trăm năm mươi một triệu, sáu trăm mười hai ngàn, sáu trăm ba mươi bốn đồng.

TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT
THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI
CHI NHÁNH CẨM MỸ

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Cẩm Mỹ, ngày tháng năm

PHƯƠNG ÁN DỰ KIẾN

Chi tiết về BT, HT, TĐC thuộc dự án đường vành đai 4 Tp. Hồ Chí Minh đoạn qua xã Xuân Đường, Thành Phố Đồng Nai.

1. Thông tin người sử dụng đất:

Họ và tên: Ông (Bà): ông Trương Minh Quang và bà Trương Thị Hồng

Mã số định danh/số căn cước: 075075014364; Ngày cấp: 23/11/2022.

Địa chỉ thường trú: tổ 2, ấp 4, Thửa Đức, Cẩm mỹ, Đồng Nai.

Số điện thoại: 0386231207

2. Vị trí, diện tích, loại đất, nguồn gốc đất thu hồi, tài sản:

Vị trí đất: Xã Xuân Đường, thành phố Đồng Nai.

Diện tích đất thu hồi: 2.563,5 m²

Loại đất thu hồi: Đất trồng cây lâu năm (CLN).

2.1. Về nguồn gốc đất:

Theo giấy xác nhận nguồn gốc số 151/GXN-UBND ngày 02/5/2026 của UBND xã Xuân Đường.

Thửa đất số 4, tờ bản đồ số 33 xã Xuân Đường có tổng diện tích 2616,6 m², mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm, đã được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Trương Minh Quang và bà Trương Thị Hồng theo Giấy chứng nhận số CD 890282 ngày 30/05/2016. Thửa đất hiện đang sử dụng ổn định, không tranh chấp với các thửa liền kề.

2.2. Vị trí thửa đất:

VT theo của VB số 579/VPĐK.CM-ĐK&CGCN ngày 02/5/2026. (STT 202)

2.3. Về nguồn gốc nhà, công trình, vật kiến trúc:

nhà và vật kiến trúc trên đất được hình thành năm 2000

3. Giá đất và tài sản tính tiền bồi thường:

3.1. Giá đất:

UBND tỉnh chấp thuận lập dự thảo Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư với hệ số điều chỉnh giá đất tạm tính $K=1,0$ để thực hiện niêm yết công khai, thẩm định, phê duyệt các phương án bồi thường (đợt 1). Sau khi hệ số điều chỉnh giá đất được ban hành, tiếp tục thực hiện lập, thẩm định và phê duyệt (bổ sung) phương án bồi thường đợt 2 với hệ số K được ban hành (đối với các trường hợp có hệ số $K > 1$) tại thông báo Kết luận số 183/TB-UBND ngày 28/4/2026 của UBND tỉnh Đồng Nai nay là thành phố Đồng Nai.

3.2. Giá trị bồi thường, hỗ trợ bằng tiền:

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
I	Bồi thường về đất						281.985.000	
1	Thửa đất số 4, tờ bản đồ số 33						281.985.000	
-	Đất trồng cây lâu năm; Vị trí 2; Các tuyến đường giao thông không đầu nối trực tiếp và thông ra Đường Xuân Đường - Thửa Đức đoạn từ Hết khu dân cư hiện hữu ấp 3 xã Xuân Đường đến Hết chùa Bảo Minh đã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng: - Có bề rộng ≥5m, cách đường giao thông >1.000m. - Có bề rộng từ ≥3m đến <5m, cách đường giao thông từ >500m đến ≤1.000m. - Có bề rộng <3m, cách đường giao thông ≤200m.	m²	2.563,5	110.000	100		281.985.000	Không tiếp giáp đường
II	Nhà, vật kiến trúc						106.688.500	
1	Nhà 01 tầng, Kết cấu loại 4	Đồng/m² sàn	14	3.054.000		100	42.756.000	Mái tôn, khung cột gạch chịu, nền gạch men, không trần, cửa sắt, không điện nước, tường sơn nước
2	Nhà tạm: Kết cấu: Cột kèo gỗ, tre; vách bằng vật liệu dễ cháy; mái tranh tre, nứa, lá	Đồng/m² sàn	12	576.000		100	6.912.000	Mái tôn, khung cột gỗ, vách tôn, không

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
								trần, cửa tôn, nền đất
3	Nền lát gạch ceramic	m ²	8,75	202.000		100	1.767.500	
4	Giếng khoan công nghiệp (có giàn khoan) - Ống nhựa, ống sắt từ Φ114 mm trở lên	mét	35	864.000		100	30.240.000	
5	Di dời hàng rào khung sắt	mét	470	26.000		100	12.220.000	Hàng rào tôn
6	Ống nhựa Bình Minh : Φ34 mm	mét	330	14.200		100	4.686.000	áp theo đơn giá công bố VLXD của Sở Xây Dựng tại QĐ số 6863 ngày 23/12/2025 tại PL 1 stt 924
7	Ống HDPE: Φ16 mm	mét	850	7.100		100	6.035.000	áp tương đương ống nhựa uPVC phi 21 theo đơn giá công bố VLXD của Sở Xây Dựng tại QĐ số 6863 ngày 23/12/2025 tại PL 1 stt 965
8	Ống nhựa Bình Minh: Φ60 mm	mét	80	25.900		100	2.072.000	áp theo đơn giá công bố VLXD của Sở Xây Dựng tại

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
								QĐ số 6863 ngày 23/12/2025 tại PL 1 stt
III	Cây trồng						513.433.095	
1	Cây sầu riêng Năm thu hoạch thứ 6 - 10	Cây	39	11.952.045	100		466.129.755	Cây trồng chính 5/2015
2	Cây sầu riêng Năm 2	Cây	8	795.641	100		6.365.128	5/2024
3	Cây hồ tiêu Năm thu hoạch thứ 7 - 9	Cây	11	536.341	100		5.899.751	5/2016
4	Cây chôm chôm Năm thu hoạch thứ 6 - 10	Cây	7	3.017.141	100		21.119.987	5/2016
5	Cây dừa Năm thu hoạch thứ 16 trở đi	Cây	4	1.457.626	100		5.830.504	5/2000
6	Cây bưởi Năm thu hoạch thứ 11 trở đi	Cây	1	1.302.195	100		1.302.195	5/2000
7	Cây ổi Năm thu hoạch thứ 10 trở đi	Cây	3	248.086	100		744.258	5/2000
8	Cây cà phê Năm thu hoạch thứ 1 - 3	Cây	10	397.310	100		3.973.100	5/2023
9	Cây Bòn Bon Năm 5	Cây	1	967.417	100		967.417	5/2021
10	đỉnh lăng - Từ năm thứ nhất đến năm thứ 4	Cây	30	36.700	100		1.101.000	5/2023
11	Cây sầu riêng Năm thu hoạch thứ 6 - 10	Cây	6	11.952.045	0		0	cây trồng vượt mật độ 5/2015
<i>Cây vượt mật độ, áp trần 1.5 lần cây trồng chính là 699.194.632đ</i>								
IV	Các chính sách HT						1.440.000	
1	Hỗ trợ ổn định đời sống sản xuất	Nhân khẩu	1	2.880.000		50	1.440.000	
CỘNG							903.546.595	
THƯỞNG DI DỜI							20.000.000	
TỔNG CỘNG							923.546.595	

Viết bằng chữ: Chín trăm hai mươi ba triệu, năm trăm bốn mươi sáu ngàn, năm trăm chín mươi lăm đồng.

TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT
THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI
CHI NHÁNH CẨM MỸ

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Cẩm Mỹ, ngày tháng năm

PHƯƠNG ÁN DỰ KIẾN

Chi tiết về BT, HT, TĐC thuộc dự án đường vành đai 4 Tp. Hồ Chí Minh đoạn qua xã
Xuân Đường, Thành Phố Đồng Nai.

1. Thông tin người sử dụng đất:

Họ và tên: Bà: **Đỗ Lê Bảo Khuyên**

Mã số định danh/số căn cước: 075300006192; Ngày cấp: 16/09/2025.

Địa chỉ thường trú: ấp Tục Túc, xã Xuân Đường, Thành phố Đồng Nai.

Số điện thoại: 0937041261

2. Vị trí, diện tích, loại đất, nguồn gốc đất thu hồi, tài sản:

Vị trí đất: Xã Xuân Đường, thành phố Đồng Nai.

Diện tích đất thu hồi: 1.100,7 m²

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

2.1. Về nguồn gốc đất:

Thửa đất số 132, tờ bản đồ số 7 xã Xuân Đường có tổng diện tích 1100,7 m², mục đích sử dụng đất ở nông thôn và đất trồng cây lâu năm, đã được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai thừa ủy quyền Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng nai (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho Bà Đỗ Lê Bảo Khuyên theo Giấy chứng nhận số DG 185651 ngày 08/07/2022. Thửa đất hiện đang sử dụng ổn định, không tranh chấp với các thửa liền kề.

2.2. Vị trí thửa đất:

2.3. Về nguồn gốc nhà, công trình, vật kiến trúc:

Nhà và vật kiến trúc trên đất được hình thành năm 2017.

3. Giá đất và tài sản tính tiền bồi thường:

3.1. Giá đất:

UBND tỉnh chấp thuận lập dự thảo Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư với hệ số điều chỉnh giá đất tạm tính K=1,0 để thực hiện niêm yết công khai, thẩm định, phê duyệt các phương án bồi thường (đợt 1). Sau khi hệ số điều chỉnh giá đất được ban hành, tiếp tục thực hiện lập, thẩm định và phê duyệt (bổ sung) phương án bồi thường đợt 2 với hệ số K được ban hành (đối với các trường hợp có hệ số K > 1) tại thông báo Kết luận số 183/TB-UBND ngày 28/4/2026 của UBND tỉnh Đồng Nai nay là thành phố Đồng Nai.

3.2. Giá trị bồi thường, hỗ trợ bằng tiền:

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
I	Bồi thường về đất						272.128.800	
1	Thửa đất số 132, tờ bản đồ số 7						272.128.800	

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
-	Đất ở tại nông thôn; Vị trí 1, phạm vi 1; Các tuyến đường giao thông không đầu nối trực tiếp và thông ra Đường vào khu dân cư Suối Quýt đoạn từ Ngã ba Suối Quýt đến Hồ Cầu Mới xã Cẩm Đường đã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng: - Có bề rộng từ $\geq 3\text{m}$ đến $< 5\text{m}$, cách đường giao thông $> 1.000\text{m}$. - Có bề rộng $< 3\text{m}$, cách đường giao thông $> 200\text{m}$.	m ²	100	880.000	100		88.000.000	Mặt tiền đường đất
-	Đất trồng cây lâu năm; Vị trí 1, phạm vi 1; Các tuyến đường giao thông không đầu nối trực tiếp và thông ra Đường vào khu dân cư Suối Quýt đoạn từ Ngã ba Suối Quýt đến Hồ Cầu Mới xã Cẩm Đường đã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng: - Có bề rộng từ $\geq 3\text{m}$ đến $< 5\text{m}$, cách đường giao thông $> 1.000\text{m}$. - Có bề rộng $< 3\text{m}$, cách đường giao thông $> 200\text{m}$.	m ²	1.000,7	184.000	100		184.128.800	
Theo văn bản số 565/VPĐK.CM-ĐK&CGCN V/v xác định vị trí Dự án đầu tư xây dựng đường Vành đai 4 Tp Hồ Chí Minh (đoạn qua các xã Xuân Quế, Xuân Đường).								
II	Nhà, vật kiến trúc						313.186.750	
1	Nhà 01 tầng, Kết cấu loại 4: - Cột gạch chịu lực - Tường: quét vôi - Mái: Tôn fibro xi măng,	Đồng/m ² sàn	66,25	3.054.000	100		202.327.500	phần thu hồi

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
	tôn - Trần: Không trần - Nền: Láng vữa xi măng - Cửa đi: Sắt, gỗ tạp - Điện: Chiếu sáng trực tiếp, dây điện ngầm + nổi - Nước: Hệ thống cấp, thoát nước hoàn chỉnh							
2	Nhà 01 tầng, Kết cấu loại 4: - Cột gạch chịu lực - Tường: quét vôi - Mái: Tôn fibro xi măng, tôn - Trần: Không trần - Nền: Láng vữa xi măng - Cửa đi: Sắt, gỗ tạp - Điện: Chiếu sáng trực tiếp, dây điện ngầm + nổi - Nước: Hệ thống cấp, thoát nước hoàn chỉnh	Đồng/m ² sàn	3,375	3.054.000	100		10.307.250	phần ảnh hưởng
3	Chuồng heo, chuồng bò, gà, vịt: Chuồng heo, bò lợp lá, bán kiên cố	m ²	12	598.000		80	5.740.800	
4	Mái che, mái hiên	m ²	12,5	259.000		80	2.590.000	
5	Mái che, mái hiên	m ²	9	720.000	100		6.480.000	
6	Tường rào xây gạch không tô trát hoặc rào khung lưới B40, trụ các loại có khung	đồng/m2	12	221.000		80	2.121.600	
7	Hàng rào lưới B40	m ²	187,5	101.000		80	15.150.000	
8	Trụ bê tông cắm ranh hàng rào cao 1,2 đến 2,2 m	trụ	32	58.000		80	1.484.800	
9	Ống HDPE: Φ60 mm	mét	120	53.000		80	5.088.000	Ống HDPE, PE100, Ø63 PN10; Dày

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
								3,8mm theo bảng giá vật liệu tỉnh Đồng Nai quý IV năm 2026
10	Ống HDPE: Φ27	mét	320	53.000		80	13.568.000	Ống HDPE, PE100, Ø25 PN12,5; Dày 2mm theo bảng giá vật liệu tỉnh Đồng Nai quý IV năm 2026
11	Giếng khoan công nghiệp (có giàn khoan) - Ống nhựa, ống sắt Φ90 mm - Φ114 mm	mét	29	648.000		80	15.033.600	
12	Giếng khoan công nghiệp (có giàn khoan) - Ống nhựa, ống sắt từ Φ114 mm trở lên	mét	46	864.000		80	31.795.200	biên bản kiểm đếm giếng Φ 168
13	Đồng hồ điện chính	đồng/cái	1	1.500.000	100		1.500.000	
CỘNG							585.315.550	
THƯỜNG DI DỜI							20.000.000	
TỔNG CỘNG							605.315.550	

Viết bằng chữ: Sáu trăm lẻ năm triệu, ba trăm mười năm ngàn, năm trăm năm mươi đồng.

TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT
THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI
CHI NHÁNH CẨM MỸ

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Cẩm Mỹ, ngày tháng năm

PHƯƠNG ÁN DỰ KIẾN

Chi tiết về BT, HT, TĐC thuộc dự án đường vành đai 4 Tp. Hồ Chí Minh đoạn qua xã Xuân Đường, Thành Phố Đồng Nai.

1. Thông tin người sử dụng đất:

Họ và tên: Ông: Lê Văn Phú

Mã số định danh/số căn cước: 045069005394; Ngày cấp: 28/08/2021.

Địa chỉ thường trú: tổ 3, ấp 4, Xã Thừa Đức, huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Đồng Nai.

Số điện thoại:

2. Vị trí, diện tích, loại đất, nguồn gốc đất thu hồi, tài sản:

Vị trí đất: Xã Xuân Đường, thành phố Đồng Nai.

Diện tích đất thu hồi: 3.161,6 m²

Loại đất thu hồi: Đất trồng cây lâu năm (CLN).

2.1. Về nguồn gốc đất:

Văn bản xác nhận nguồn gốc đất theo văn bản số 141/GXN-UBND của UBND xã Xuân Đường ngày 02/05/2026 (STT 25).

Thửa đất số 9, tờ bản đồ số 22 xã Xuân Đường có tổng diện tích 3.250,4 m², mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm, đã được UBND huyện Cẩm Mỹ (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận số BK 586309 ngày 24/12/2012. Ngày 29/03/2024 Văn phòng Đăng ký đất đai Chi nhánh Cẩm Mỹ chỉnh lý trang 3 cấp cho Ông Lê Văn Phú. Thửa đất hiện đang sử dụng ổn định, không tranh chấp với các thửa liền kề.

2.2. Vị trí thửa đất:

Vị trí đất theo văn bản số 579/VPĐK.CM-ĐK&CGCN của VPĐK – CNCM ngày 02/05/2026 (STT 184). xác định thửa 9 tờ số 22 có Thửa đất không tiếp giáp đường, cách đường Xuân Đường - Thừa Đức đoạn từ Hết khu dân cư hiện hữu ấp 3 xã Xuân Đường đến Hết chùa Bảo Minh khoảng 470m, vị trí 2

2.3. Về nguồn gốc nhà, công trình, vật kiến trúc:

Vật kiến trúc và tài sản khác được hình thành năm 2020.

3. Giá đất và tài sản tính tiền bồi thường:

3.1. Giá đất:

UBND tỉnh chấp thuận lập dự thảo Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư với hệ số điều chỉnh giá đất tạm tính $K=1,0$ để thực hiện niêm yết công khai, thẩm định, phê duyệt các phương án bồi thường (đợt 1). Sau khi hệ số điều chỉnh giá đất được ban hành, tiếp tục thực hiện lập, thẩm định và phê duyệt (bổ sung) phương án bồi thường đợt 2 với hệ số K được ban hành (đối với các trường hợp có hệ số $K > 1$) tại thông báo Kết luận số 183/TB-UBND ngày 28/4/2026 của UBND tỉnh Đồng Nai nay là thành phố Đồng Nai.

3.2. Giá trị bồi thường, hỗ trợ bằng tiền:

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
phạm hành chính thì được hỗ trợ 80% giá trị bồi thường theo đơn giá do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành nếu xây dựng không đúng với mục đích sử dụng đất.								
III	Cây trồng						85.266.369	
1	Cây điều Năm thu hoạch thứ 11 - 15	Cây	57	1.003.363	100		57.191.691	Cây trồng chính (mật độ 180/ha, 57 cây tương đương với 3161,6m2 đất thu hồi)
2	Cây măng cụt Năm thứ 2	Cây	25	852.114	100		21.302.850	
3	Cây sầu riêng Năm 2	Cây	8	795.641	100		6.365.128	
4	Cây mít Năm thứ 2	Cây	1	406.700	100		406.700	
5	Cây điều Năm thu hoạch thứ 11 - 15	Cây	28	1.003.363	0		0	Cây trồng chính, vượt mật độ
6	Cây sầu riêng Năm 2	Cây	34	795.641	0		0	Vượt mật độ
7	Cây chôm chôm Năm thứ 2	Cây	20	630.312	0		0	Vượt mật độ
8	Cây bơ Năm thứ 2	Cây	27	597.872	0		0	Vượt mật độ
9	Cây mít Năm thứ 2	Cây	22	406.700	0		0	Vượt mật độ
10	Cây chuối	m²	500	28.000	0		0	vượt 1.5 lần cây trồng chính.
Cây vượt mật độ, áp trần 1.5 lần cây trồng chính là 84.282.492đ								
CỘNG							484.575.169	
THƯỞNG DI DỜI							16.000.000	
TỔNG CỘNG							500.575.169	

Viết bằng chữ: Năm trăm triệu, năm trăm bảy mươi lăm ngàn, một trăm sáu mươi chín đồng.

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
I	Bồi thường về đất						211.896.000	

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
1	Thửa đất số 52, tờ bản đồ số 109						211.896.000	
-	Đất trồng lúa; Vị trí 2, phạm vi 1; Các tuyến đường giao thông đầu nối trực tiếp ra Đường tỉnh 773 (Hương lộ 10 cũ) đoạn từ Giáp ranh xã Long Thành đến Đường Sông Nhạn - Dầu Giây đã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng: - Có bề rộng ≥5m, cách đường giao thông >1.000m. - Có bề rộng từ ≥3m đến <5m, cách đường giao thông từ >500m đến ≤1.000m. - Có bề rộng <3m, cách đường giao thông ≤200m.	m ²	1.765,8	120.000	100		211.896.000	
II	Nhà, vật kiến trúc						146.019.690	
1	Chuồng dê: Xây cao 1m, bán kiên cố, lợp mái tôn	m ²	103,68	598.000		100	62.000.640	
2	Mái che, mái hiên	m ²	67,32	720.000		100	48.470.400	259.000 - 720.000
3	Hồ chứa (hồ phân) xây gạch, lát đáy	m ³	2	576.000		100	1.152.000	259.000 - 576.000
4	Giếng khoan công nghiệp (có giàn khoan) - Ống nhựa, ống sắt từ Φ114 mm trở lên	mét	40	864.000		80	27.648.000	
5	Hàng rào lưới B40	m ²	55,65	101.000		100	5.620.650	
6	Mảng rào dây kẽm gai	mét/sợi	282	4.000		100	1.128.000	
III	Cây trồng						14.809.938	
1	Cây mít Năm thu hoạch thứ 1 - 3	Cây	13	953.714	80		9.918.626	Cây trồng chính

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
2	Cây dừa Năm thu hoạch thứ 1 - 5	Cây	2	1.387.626	80		2.220.202	
3	Cây bưởi Năm thứ 3	Cây	2	799.338	80		1.278.941	
4	Cây điều Năm thu hoạch thứ 1 - 5	Cây	1	774.197	80		619.358	
5	Cây dừa Năm thứ 2	Cây	1	673.935	80		539.148	
6	Cây mận (roi) Năm thu hoạch thứ 10 trở đi	Cây	1	292.079	80		233.663	
7	Cây dừa Năm thứ 2	Cây	3	673.935	0		0	Vượt mật độ
8	Cây điều Năm thứ 2	Cây	4	425.492	0		0	Vượt mật độ
9	Cây mận (roi) Năm thu hoạch thứ 10 trở đi	Cây	2	292.079	0		0	Vượt mật độ
10	Cây măng cầu na Năm thứ 1	Cây	1	94.626	0		0	Vượt mật độ
11	Cỏ thức ăn chăn nuôi	m ²	35,2	6.800	0		0	Vượt mật độ
<i>Cây vượt mật độ, áp trần 1.5 lần cây trồng chính là 14.877.938đ</i>								
CỘNG							372.725.628	
THƯỞNG DI DỜI							16.000.000	
TỔNG CỘNG							388.725.628	

Viết bằng chữ: Ba trăm tám mươi tám triệu, bảy trăm hai mươi lăm ngàn, sáu trăm hai mươi tám đồng.

TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT
THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI
CHI NHÁNH CẨM MỸ

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Cẩm Mỹ, ngày tháng năm

PHƯƠNG ÁN DỰ KIẾN

Chi tiết về BT, HT, TĐC thuộc dự án đường vành đai 4 Tp. Hồ Chí Minh đoạn qua xã Xuân Đường, Thành Phố Đồng Nai.

1. Thông tin người sử dụng đất:

- **Họ và tên: Ông: Nguyễn Minh Hưng**

Mã số định danh/số căn cước: 075095005597; Ngày cấp: 17/07/2022.

Địa chỉ thường trú: Thừa Đức, Cẩm Mỹ, Đồng Nai.

Số điện thoại: 0989111100

- **Cùng sử dụng đất với ông : Nguyễn Minh Hiếu**

Mã số định danh/số căn cước: 075090000803 Ngày cấp: 21/09/2022.

Địa chỉ thường trú: tổ 13, ấp 3, Thừa Đức, Cẩm Mỹ, Đồng Nai

2. Vị trí, diện tích, loại đất, nguồn gốc đất thu hồi, tài sản:

Vị trí đất: Xã Xuân Đường, thành phố Đồng Nai.

Diện tích đất thu hồi: 8.100,6 m²

Loại đất thu hồi: Đất trồng cây lâu năm (CLN).

2.1. Về nguồn gốc đất:

123/XN-UBND

Thửa đất số 121, tờ bản đồ số 33 xã Xuân Đường có tổng diện tích 13.871,4 m², mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm, đã được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai thừa uỷ quyền Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Nguyễn Minh Hưng, ông Nguyễn Minh Hiếu theo Giấy chứng nhận số DG 185847 DG 185848 ngày 12/07/2022. Thửa đất hiện đang sử dụng ổn định, không tranh chấp với các thửa liền kề.

2.2. Vị trí thửa đất:

Vị trí đất theo Văn bản số 579/VPĐK.CM-ĐK&CGCN của VPĐK-CNCM ngày 02 tháng 5 năm 2026

2.3. Về nguồn gốc nhà, công trình, vật kiến trúc:

Nhà và vật kiến trúc trên đất được hình thành năm 1994.

3. Giá đất và tài sản tính tiền bồi thường:

3.1. Giá đất:

UBND tỉnh chấp thuận lập dự thảo Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư với hệ số điều chỉnh giá đất tạm tính K=1,0 để thực hiện niêm yết công khai, thẩm định, phê duyệt các phương án bồi thường (đợt 1). Sau khi hệ số điều chỉnh giá đất được ban hành, tiếp tục thực hiện lập, thẩm định và phê duyệt (bổ sung) phương án bồi thường đợt 2 với hệ số K được ban hành (đối với các trường hợp có hệ số K > 1) tại thông báo Kết luận số 183/TB-UBND ngày 28/4/2026 của UBND tỉnh Đồng Nai nay là thành phố Đồng Nai.

3.2. Giá trị bồi thường, hỗ trợ bằng tiền:

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
I	Bồi thường về đất						891.066.000	
1	Thửa đất số 121, tờ bản đồ số 33						891.066.000	
-	Đất trồng cây lâu năm; Vị trí 2, phạm vi 1; Các tuyến đường giao thông không đầu nối trực tiếp và thông ra Đường Xuân Đường - Thửa Đức đoạn từ Hết khu dân cư hiện hữu ấp 3 xã Xuân Đường đến Hết chùa Bảo Minh đã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng: - Có bề rộng ≥5m, cách đường giao thông >1.000m. - Có bề rộng từ ≥3m đến <5m, cách đường giao thông từ >500m đến ≤1.000m. - Có bề rộng <3m, cách đường giao thông ≤200m.	m²	8.100,6	110.000	100		891.066.000	VT theo stt 219 của VB số 579/VPĐK.CM-ĐK&CGCN ngày 02/5/2026
II	Nhà, vật kiến trúc						946.077.356	
1	Nhà 01 tầng Kết cấu loại 3	Đồng/m² sàn	72	3.489.000		100	251.208.000	NHÀ 1
2	Nhà 01 tầng, Kết cấu loại 3: - Cột gạch chịu lực - Tường: sơn nước hoặc quét vôi - Mái: Tôn - Trần:	Đồng/m² sàn	38,88	3.489.000		100	135.652.320	nhà 2

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
	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							
3	Nhà 01 tầng, Kết cấu loại 4	Đồng/m ² sàn	49,59	3.054.000		100	151.447.860	BẾP
4	Nhà tạm: Kết cấu: Cột kèo gỗ, tre; vách bằng vật liệu dễ cháy; mái tranh tre, nứa, lá	Đồng/m ² sàn	40,6	576.000		100	23.385.600	kho 1
5	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	93	1.854.000		100	172.422.000	kho 2
6	Bể nước xây gạch, tô ciment, có tấm đan nắp đậy, xây nổi	m ³	52,492	553.000		100	29.028.076	553.000 - 810.000
7	Miếu thờ dọc đường, bàn thiên	đồng/cái	1	950.000		100	950.000	
8	Ống cống bê tông: Φ1,0m	mét	1	432.000		100	432.000	
9	Mái che, mái hiên	m ²	120	720.000		100	86.400.000	259.000 - 720.000

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
10	Nền ciment đá dăm dày 10 cm	m ²	62,4	163.000		100	10.171.200	
11	ống nhựa Bình Minh phi 60mm	mét	437	25.900		100	11.318.300	áp tương đương ống đơn giá công bố VLXD của Sở Xây Dựng tại QĐ số 6863 ngày 23/12/2025 tại PL 1 stt 929
12	Ống nhựa HDPE phi 16 mm		2.100	7.100		100	14.910.000	áp tương đương ống đơn giá công bố VLXD của Sở Xây Dựng tại QĐ số 6863 ngày 23/12/2025 tại PL 1 stt 922
13	Giếng khoan công nghiệp (có giàn khoan) - Ống nhựa, ống sắt từ Φ114 mm trở lên	mét	32	864.000		100	27.648.000	
14	Giếng khoan công nghiệp (có giàn khoan) - Ống nhựa, ống sắt từ Φ114 mm trở lên	mét	36	864.000		100	31.104.000	
III	Cây trồng						1.267.923.583	
1	Cây sầu riêng Năm thu hoạch thứ 6 - 10	Cây	91	11.952.045		100	1.087.636.095	
2	Cây sầu riêng Năm 5	Cây	20	1.952.045		100	39.040.900	
3	Cây chôm chôm Năm thu hoạch thứ 6 - 10	Cây	15	3.017.141		100	45.257.115	

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
4	Cây xoài Năm thu hoạch 6 - 10	Cây	1	2.984.982		100	2.984.982	
5	Cây bơ. Năm thu hoạch thứ 6 - 10	Cây	12	2.531.851		100	30.382.212	
6	Cây măng cụt Năm thu hoạch thứ 1 - 5	Cây	6	2.213.269		100	13.279.614	
7	Cây vú sữa Năm thu hoạch thứ 6 - 10	Cây	5	1.908.560		100	9.542.800	
8	Cây mít Năm thu hoạch thứ 7 trở đi	Cây	6	1.048.952		100	6.293.712	
9	Cây măng cầu na Năm thu hoạch thứ 4 - 6	Cây	17	890.756		100	15.142.852	
10	Cây thanh long Năm thu hoạch thứ 1 - 3	Cây	3	427.267		100	1.281.801	
11	họ cây mai - Trên 15 năm tuổi	Cây	5	256.500		100	1.282.500	
12	Hoa giấy - Từ năm thứ 11 đến năm thứ 15	Cây	4	128.500		100	514.000	
13	họ cây mai - Từ năm thứ 11 đến năm thứ 15	Cây	10	128.500		100	1.285.000	
14	Cây chuối	m ²	500	28.000		100	14.000.000	Cây không tính mật độ
<i>Không vượt mật độ</i>								
IV	Tài sản khác						1.554.000	
1	Di dời bồn nước Bồn inox Từ 1.000 lít - 2.000 lít	cái	3	518.000		100	1.554.000	
V	Các chính sách HT						1.440.000	

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
1	Hỗ trợ ổn định đời sống sản xuất	nhân khẩu	1	2.880.000		50	1.440.000	
CỘNG							3.108.060.939	
THƯỞNG DI DỜI							20.000.000	
TỔNG CỘNG							3.128.060.939	

Viết bằng chữ: Ba tỷ, một trăm hai mươi tám triệu, không trăm sáu mươi ngàn, chín trăm ba mươi chín đồng.

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
I	Bồi thường về đất						514.141.000	
1	Thửa đất số 117, tờ bản đồ số 33						514.141.000	

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
-	Đất trồng cây lâu năm; Vị trí 1, phạm vi 1; Các tuyến đường giao thông không đầu nối trực tiếp và thông ra Đường Xuân Đường - Thừa Đức đoạn từ Hết khu dân cư hiện hữu ấp 3 xã Xuân Đường đến Hết chùa Bảo Minh đã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng: - Có bề rộng $\geq 5\text{m}$, cách đường giao thông $> 1.000\text{m}$. - Có bề rộng từ $\geq 3\text{m}$ đến $< 5\text{m}$, cách đường giao thông từ $> 500\text{m}$ đến $\leq 1.000\text{m}$. - Có bề rộng $< 3\text{m}$, cách đường giao thông $\leq 200\text{m}$.	m ²	1.772,9	290.000	100		514.141.000	
Theo văn bản số 564/VPĐK.CM-ĐK&CGCN V/v xác định vị trí Dự án đầu tư xây dựng đường Vành đai 4Tp Hồ Chí Minh 9doanj qua các xã Xuân Quế, Xuân Đường).								
II	Nhà, vật kiến trúc						98.138.100	
1	Chuồng heo, chuồng bò, gà, vịt: Chuồng gà, vịt thô sơ	m ²	65,2	259.000		100	16.886.800	138.000 - 259.000
2	Chuồng heo, chuồng bò, gà, vịt: Chuồng gà, vịt thô sơ	m ²	12	259.000		100	3.108.000	138.000 - 259.000
3	Công đào (ao nuôi trồng thủy sản hoặc làm hầm chứa nước, ao do cải tạo từ lòng suối, từ đầm phá, từ hố bom để thành ao	đồng/m ³	180	42.000		100	7.560.000	bồi thường 0 đồng tạo lập không đúng mục đích loại đất

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
	nuôi trồng thủy sản hoặc làm hầm chứa nước tưới)							
4	Giếng khoan công nghiệp (có giàn khoan) - Ống nhựa, ống sắt từ Φ114 mm trở lên	mét	36	864.000		100	31.104.000	trong biên bản giếng khoan CN Φ140
5	Hàng rào lưới B40	m ²	235,8	101.000		100	23.815.800	
6	Trụ bê tông cắm ranh hàng rào cao 1,2 đến 2,2 m	trụ	52	58.000	100		3.016.000	trong biên bản kiểm đếm trụ sắt Φ60 mm
7	Ống nhựa Bình Minh : Φ60 mm	mét	25	25.900	100		647.500	Ống nhựa uPVC D60x2.0mm theo bảng giá vật liệu tỉnh Đồng Nai quý IV năm 2026.
8	Mộ đất	đồng/mộ	1	12.000.000	100		12.000.000	
III	Cây trồng						148.601.552	
1	Cây sầu riêng Năm thu hoạch thứ 1 - 5	Cây	12	8.218.712	100		98.624.544	Cây trồng chính
2	Cây bơ. Năm thu hoạch thứ 1 - 5	Cây	1	1.677.012	100		1.677.012	
3	Cây sầu riêng Năm 3	Cây	38	1.146.042	100		43.549.596	
4	Cây bơ Năm thứ 3	Cây	4	886.689	100		3.546.756	
5	Cây cà phê Năm thu hoạch thứ 7 - 9	Cây	1	469.917	100		469.917	
6	Cây đu đủ Năm thu hoạch thứ 3	Cây	1	60.467	100		60.467	
7	Cây bơ Năm thứ 3	Cây	21	886.689	0		0	Vượt mật độ
8	Cây bưởi Năm thứ 3	Cây	22	799.338	0		0	Vượt mật độ

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
9	Cây điều Năm thu hoạch thứ 1 - 5	Cây	14	774.197	0		0	Vượt mật độ
10	Cây mít Năm thứ 3	Cây	30	701.400	0		0	Vượt mật độ
11	Cây cà phê Năm thu hoạch thứ 7 - 9	Cây	199	469.917	0		0	Vượt mật độ
12	Tắc	cây	20	172.000	0		0	Vượt mật độ
13	Cây đu đủ Năm thu hoạch thứ 3	Cây	4	60.467	0		0	Vượt mật độ
14	Cây chuối	m ²	10	28.000	100		280.000	Cây không tính mật độ
15	Cây rau gia vị các loại	m ²	20	14.500	100		290.000	Cây không tính mật độ
16	Cây mía	m ²	12	8.605	100		103.260	Cây không tính mật độ
<i>Cây vượt mật độ, áp trần 1.5 lần cây trồng chính là 147.936.816đ Tổng diện tích thu hồi là 1635,7 m² (Diện tích tính mật độ cây trồng chưa bao gồm (ghi số m²) phần diện tích tài sản xây dựng trên đất: DT thu hồi – DT tài sản = DT tính mật độ cây trồng và hỗ trợ 1.5 lần).</i>								
CỘNG							760.880.652	
THƯỞNG DI DỜI							20.000.000	
TỔNG CỘNG							780.880.652	

Viết bằng chữ: Bảy trăm tám mươi triệu, tám trăm tám mươi ngàn, sáu trăm năm mươi hai đồng.

TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT
THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI
CHI NHÁNH CẨM MỸ

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Cẩm Mỹ, ngày tháng năm

PHƯƠNG ÁN DỰ KIẾN

Chi tiết về BT, HT, TĐC thuộc dự án đường vành đai 4 Tp. Hồ Chí Minh đoạn qua xã Xuân Đường, Thành Phố Đồng Nai.

1. Thông tin người sử dụng đất:

Họ và tên: Ông (Bà): Đỗ Hoàng Minh

Mã số định danh/số căn cước: 0750590003996; Ngày cấp: 09/08/2021.

Địa chỉ thường trú: tổ 7, ấp Cẩm Đường, xã Xuân Đường, Thành phố Đồng Nai..

Số điện thoại:

2. Vị trí, diện tích, loại đất, nguồn gốc đất thu hồi, tài sản:

Vị trí đất: Xã Xuân Đường, thành phố Đồng Nai.

Diện tích đất thu hồi: 1.536,9 m²

Loại đất thu hồi: Đất trồng cây lâu năm (CLN).

2.1. Về nguồn gốc đất:

Thửa đất số 81, tờ bản đồ số 76 (tờ bản đồ số 5 xã Cẩm Đường cũ) xã Xuân Đường có tổng diện tích 13.498,3 m², mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Đỗ Hoàng Minh theo Giấy chứng nhận số CB 889018 ngày 09/10/2015. Thửa đất hiện đang sử dụng ổn định, không tranh chấp với các thửa liền kề.

2.2. Vị trí thửa đất:

Số: 565/VPĐK.CM-ĐK&CGCN ngày 28 tháng 04 năm 2026

2.3. Về nguồn gốc nhà, công trình, vật kiến trúc:

Không có tài sản và vật kiến trúc trên đất.

3. Giá đất và tài sản tính tiền bồi thường:

3.1. Giá đất:

UBND tỉnh chấp thuận lập dự thảo Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư với hệ số điều chỉnh giá đất tạm tính K=1,0 để thực hiện niêm yết công khai, thẩm định, phê duyệt các phương án bồi thường (đợt 1). Sau khi hệ số điều chỉnh giá đất được ban hành, tiếp tục thực hiện lập, thẩm định và phê duyệt (bổ sung) phương án bồi thường đợt 2 với hệ số K được ban hành (đối với các trường hợp có hệ số K > 1) tại thông báo Kết luận số 183/TB-UBND ngày 28/4/2026 của UBND tỉnh Đồng Nai nay là thành phố Đồng Nai.

3.2. Giá trị bồi thường, hỗ trợ bằng tiền:

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
I	Bồi thường về đất						124.488.900	
1	Thửa đất số 81, tờ bản đồ số 76						124.488.900	

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
-	Đất trồng cây lâu năm; Vị trí 2; Các tuyến đường giao thông không đầu nối trực tiếp và thông ra Đường tỉnh 773 (Hương lộ 10 cũ) đoạn từ Giáp ranh xã Long Thành đến Đường Sông Nhạn - Dầu Giây đã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng: - Có bề rộng từ $\geq 3\text{m}$ đến $< 5\text{m}$, cách đường giao thông $> 1.000\text{m}$. - Có bề rộng $< 3\text{m}$, cách đường giao thông $> 200\text{m}$.	m ²	1.536,9	81.000	100		124.488.900	
CỘNG							124.488.900	
THƯƠNG DI DỜI							12.000.000	
TỔNG CỘNG							136.488.900	

Viết bằng chữ: Một trăm ba mươi sáu triệu, bốn trăm tám mươi tám ngàn, chín trăm đồng.

TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT
THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI
CHI NHÁNH CẨM MỸ

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Cẩm Mỹ, ngày tháng năm

PHƯƠNG ÁN DỰ KIẾN

Chi tiết về BT, HT, TĐC thuộc dự án đường vành đai 4 Tp. Hồ Chí Minh đoạn qua xã Xuân Đường, Thành Phố Đồng Nai.

1. Thông tin người sử dụng đất:

Họ và tên: Ông (Bà): Trần Đức Vương và Trần Thụy Tố Phương

Mã số định danh/số căn cước: 075179007941(bà Phương)/046070017234(ông Vương); Ngày cấp: 20/10/2023.

Địa chỉ thường trú: ấp Suối Quýt, xã Xuân Đường, thành phố Đồng Nai.

Số điện thoại: 0967825640/0975237902

2. Vị trí, diện tích, loại đất, nguồn gốc đất thu hồi, tài sản:

Vị trí đất: Xã Xuân Đường, thành phố Đồng Nai.

Diện tích đất thu hồi: 931,6 m²

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

2.1. Về nguồn gốc đất:

Thửa đất số 115, tờ bản đồ số 7 xã Xuân Đường có tổng diện tích 3,441.1 m², mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm, đã được UBND huyện Cẩm Mỹ (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho Ông Trần Đức Vương và bà Trần Thụy Tố Phương theo Giấy chứng nhận số CV 472380 ngày 30/12/2020. Thửa đất hiện đang sử dụng ổn định, không tranh chấp với các thửa liền kề.

Thửa đất số 116, tờ bản đồ số 7 xã Xuân Đường có tổng diện tích 103,9 m², mục đích sử dụng đất ở nông thôn và đất trồng cây lâu năm, đã được UBND huyện Cẩm Mỹ (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho Ông Trần Đức Vương và bà Trần Thụy Tố Phương theo Giấy chứng nhận số CV 472381 ngày 30/12/2020. Thửa đất hiện đang sử dụng ổn định, không tranh chấp với các thửa liền kề.

2.2. Vị trí thửa đất:

2.3. Về nguồn gốc nhà, công trình, vật kiến trúc:

Nhà, tài sản và vật kiến trúc trên đất được hình thành năm 2016.

3. Giá đất và tài sản tính tiền bồi thường:

3.1. Giá đất:

UBND tỉnh chấp thuận lập dự thảo Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư với hệ số điều chỉnh giá đất tạm tính K=1,0 để thực hiện niêm yết công khai, thẩm định, phê duyệt các phương án bồi thường (đợt 1). Sau khi hệ số điều chỉnh giá đất được ban hành, tiếp tục thực hiện lập, thẩm định và phê duyệt (bổ sung) phương án bồi thường đợt 2 với hệ số K được ban hành (đối với các trường hợp có hệ số K > 1) tại thông báo Kết luận số 183/TB-UBND ngày 28/4/2026 của UBND tỉnh Đồng Nai nay là thành phố Đồng Nai.

3.2. Giá trị bồi thường, hỗ trợ bằng tiền:

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
I	Bồi thường về đất						241.146.832	
1	Thửa đất số 115, tờ bản đồ số 7						152.429.232	
-	Đất trồng cây lâu năm; Vị trí 1, phạm vi 1; Các tuyến đường giao thông không đầu nối trực tiếp và thông ra Đường vào khu dân cư Suối Quýt đoạn từ Ngã ba Suối Quýt đến Hồ Cầu Mới xã Cẩm Đường đã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng: - Có bề rộng từ ≥3m đến <5m, cách đường giao thông >1.000m. - Có bề rộng <3m, cách đường giao thông >200m.	m²	827,7	184.160	100		152.429.232	Mặt tiền đường đất
2	Thửa đất số 116, tờ bản đồ số 7						88.717.600	
-	Đất ở tại nông thôn; Vị trí 1, phạm vi 1; Các tuyến đường giao thông không đầu nối trực tiếp và thông ra Đường vào khu dân cư Suối Quýt đoạn từ Ngã ba Suối Quýt đến Hồ Cầu Mới xã Cẩm Đường đã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng: - Có bề rộng từ ≥3m đến <5m, cách đường giao thông	m²	100	880.000	100		88.000.000	Mặt tiền đường đất

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
	>1.000m. - Có bề rộng <3m, cách đường giao thông >200m.							
-	Đất trồng cây lâu năm; Vị trí 1, phạm vi 1; Các tuyến đường giao thông không đầu nối trực tiếp và thông ra Đường vào khu dân cư Suối Quýt đoạn từ Ngã ba Suối Quýt đến Hồ Cầu Mới xã Cẩm Đường đã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng: - Có bề rộng từ ≥3m đến <5m, cách đường giao thông >1.000m. - Có bề rộng <3m, cách đường giao thông >200m.	m ²	3,9	184.000	100		717.600	Mặt tiền đường đất
<i>Vị trí đất theo văn bản số 579/VPĐK.CM-ĐK&CGCN của VPĐK – CNCM ngày 02/05/2026 (STT 139,140). xác định thửa 115,116 tờ số 07 có vị trí Mặt tiền đường đất nhỏ hơn 3m, không đầu nối trực tiếp và cách Đường vào khu dân cư Suối Quýt đoạn từ Ngã ba Suối Quýt đến Hồ Cầu Mới xã Cẩm Đường lớn hơn 200m. CLN ONT, CLN Vị trí 1, phạm vi 1.</i>								
II	Nhà, vật kiến trúc						187.358.880	
1	Nhà 01 tầng, Kết cấu loại 4 (Nhà 01)	Đồng/m ² sàn	25,2	3.054.000		80	61.568.640	Thửa 115
2	Nhà bán kiên cố (Nhà 02)	Đồng/m ² sàn	9,6	1.854.000		100	17.798.400	Thửa 115
3	Mái che	m ²	6,3	720.000		100	4.536.000	Thửa 115
4	Di dời bồn nước Bồn inox 1.000 lít	cái	1	518.000		100	518.000	Thửa 115
5	Khung đỡ bồn nước cao 4 mét	cái	1	2.160.000		100	2.160.000	Thửa 115

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
6	Hầm tự hoại	m ³	10	576.000		100	5.760.000	Thửa 115
7	Nhà bán kiên cố (Nhà bếp)	Đồng/m ² sàn	3,96	1.854.000		100	7.341.840	Thửa 115
8	Chuồng heo, chuồng bò, gà, vịt: Chuồng heo, bò lợp lá, bán kiên cố	m ²	44	598.000		100	26.312.000	Thửa 115
9	Chuồng gà thô sơ	m ²	3	138.000		100	414.000	Thửa 115
10	Chuồng gà bán kiên cố xây cao 1,2m	m ²	1,8	508.000		100	914.400	Thửa 115
11	Giếng khoan công nghiệp (có giàn khoan) - Φ114 mm	mét	54	648.000		100	34.992.000	Thửa 115
12	Hàng rào lưới B40	m ²	142,2	101.000		100	14.362.200	Thửa 115
13	Tường gạch cao 1,2m	đồng/m2	1,2	221.000		100	265.200	Thửa 115
14	Hàng rào lưới B40	m ²	1	101.000		100	101.000	Thửa 115
15	Trụ bê tông cắm ranh hàng rào cao 1,2 đến 2,2 m	trụ	20	58.000		100	1.160.000	Thửa 115
16	Ống nhựa HDPE D27	m	50	11.690		100	584.500	Căn cứ Phụ Lục I -KV6 tại Bảng giá VLXD tại Văn bản số 6863 /SoXD-QLHĐ&VLXD của Sở Xây dựng ngày 23/12/2025 (STT 955) - Thửa 115
17	Ống nhựa HDPE D40	m	80	20.030		100	1.602.400	Căn cứ Phụ Lục I -KV6 tại Bảng giá VLXD tại Văn bản số

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
								6863/SoXD-QLHĐ&VLXD của Sở Xây dựng ngày 23/12/2025 (STT 961) - Thửa 115
18	Nền ciment dày 5 cm	m ²	21	80.000		100	1.680.000	Thửa 116
19	Trụ cổng bằng bê tông cốt thép	m ³	1,1	4.493.000		100	4.942.300	Thửa 116
20	Di dời cổng sắt lưới B40	cánh	2	173.000		100	346.000	Thửa 116
<i>Căn cứ GXN nguồn gốc đất số của UBND xã Xuân Đường; Tài sản tạo lập năm 2016. Căn cứ theo điểm a khoản 2 Điều 19 Quyết định 42/2025/QĐ-UBND của UBND tỉnh Đồng Nai ngày 02/10/2025: Nhà ở, công trình xây dựng không được phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng nhưng xây dựng trên đất có đủ điều kiện được bồi thường về đất thì được hỗ trợ như sau: Trường hợp xây dựng trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 thì được hỗ trợ bằng 100% giá trị bồi thường theo đơn giá do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành; Trường hợp xây dựng từ ngày 01 tháng 7 năm 2014 đến trước ngày thông báo thu hồi đất và không bị lập Biên bản vi phạm hành chính thì được hỗ trợ 100% giá trị bồi thường theo đơn giá do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành nếu xây dựng đúng mục đích sử dụng đất; hỗ trợ 80% giá trị bồi thường theo đơn giá do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành nếu xây dựng không đúng với mục đích sử dụng đất.</i>								
III	Cây trồng						33.705.646	
1	Cây măng cụt Năm thu hoạch thứ 11-15	Cây	8	2.813.269	100		22.506.152	Cây trồng chính
2	Cây bưởi Năm thu hoạch thứ 6 - 10	Cây	6	1.784.100	100		10.704.600	
3	Cây bưởi Năm thứ 1	Cây	1	313.119	100		313.119	
4	Cây mít Năm thứ 1	Cây	1	168.775	100		168.775	
5	Cây bưởi Năm thu hoạch thứ 6 - 10	Cây	13	1.784.100	0		0	Vượt mật độ
6	Cây mít Năm thu hoạch thứ 4 - 6	Cây	11	1.150.540	0		0	Vượt mật độ
7	Hỗ trợ di dời chậu kiếng (có trồng cây)	chậu	5	2.600	100		13.000	Cây không tính mật độ
<i>Cây vượt mật độ, áp trần 1.5 lần cây trồng chính là 33.759.228đ</i>								
CỘNG							462.211.358	

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
THƯỞNG DI DỜI							16.000.000	
TỔNG CỘNG							478.211.358	

***Viết bằng chữ:** Bốn trăm bảy mươi tám triệu, hai trăm mười một ngàn, ba trăm năm mươi tám đồng.*

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
I	Bồi thường về đất						172.555.200	
1	Thửa đất số 147, tờ bản đồ số 3						172.555.200	

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
-	Đất trồng cây lâu năm; Vị trí 1, phạm vi 1; Các tuyến đường giao thông không đầu nối trực tiếp và thông ra Đường vào khu dân cư Suối Quýt đoạn từ Ngã ba Suối Quýt đến Hồ Cầu Mới xã Cẩm Đường đã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng: - Có bề rộng từ $\geq 3\text{m}$ đến $< 5\text{m}$, cách đường giao thông $> 1.000\text{m}$. - Có bề rộng $< 3\text{m}$, cách đường giao thông $> 200\text{m}$.	m ²	937,8	184.000	100		172.555.200	Mặt tiền đường đất
II	Cây trồng						32.361.606	
1	Cây bơ. Năm thu hoạch thứ 6 - 10	Cây	2	2.531.851	100		5.063.702	năm 2016
2	Cây mít Năm thu hoạch thứ 7 trở đi	Cây	2	1.048.952	100		2.097.904	năm 2016
3	Cây chuối	m ²	900	28.000	100		25.200.000	Cây không tính mật độ
Không vượt mật độ Tổng diện tích thu hồi là 937,8.m2 (Diện tích tính mật độ cây trồng chưa bao gồm (ghi số m2) phần diện tích tài sản xây dựng trên đất: DT thu hồi – DT tài sản= DT tính mật độ cây trồng và hỗ trợ 1.5 lần).								
CỘNG							204.916.806	
THƯỞNG DI DỜI							16.000.000	
TỔNG CỘNG							220.916.806	

Viết bằng chữ: Hai trăm hai mươi triệu, chín trăm mười sáu ngàn, tám trăm lẻ sáu đồng.

TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT
THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI
CHI NHÁNH CẨM MỸ

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Cẩm Mỹ, ngày tháng năm

PHƯƠNG ÁN DỰ KIẾN

Chi tiết về BT, HT, TĐC thuộc dự án đường vành đai 4 Tp. Hồ Chí Minh đoạn qua xã Xuân Đường, Thành Phố Đồng Nai.

1. Thông tin người sử dụng đất:

Họ và tên: Ông: Nguyễn Khắc Quang

Mã số định danh/số căn cước: 034060025205; Ngày cấp: 09/08/2021.

Địa chỉ thường trú: Ấp Cẩm Đường, xã Cẩm Đường, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

Số điện thoại: 0359608782

2. Vị trí, diện tích, loại đất, nguồn gốc đất thu hồi, tài sản:

Vị trí đất: Xã Xuân Đường, thành phố Đồng Nai.

Diện tích đất thu hồi: 3.051,7 m²

Loại đất thu hồi: Đất trồng cây lâu năm (CLN).

2.1. Về nguồn gốc đất:

Văn bản xác nhận nguồn gốc đất theo văn bản số 142/GXN-UBND của UBND xã Xuân Đường ngày 02/05/2026 (STT 35).

Thửa đất số 18, tờ bản đồ số 82 xã Xuân Đường (tờ bản đồ số 12 xã Cẩm Đường cũ) có tổng diện tích 6,421.1 m², mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho Ông Nguyễn Khắc Quang theo Giấy chứng nhận số CB 889001 ngày 09/10/2015. Thửa đất hiện đang sử dụng ổn định, không tranh chấp với các thửa liền kề.

2.2. Vị trí thửa đất:

Vị trí đất theo văn bản số 579/VPĐK.CM-ĐK&CGCN của VPĐK – CNCM ngày 02/05/2026 (STT 103). xác định thửa 18 tờ số 82 có Mặt tiền đường đất nhỏ hơn 3m, đầu nối trực tiếp và cách Đường vào khu dân cư Suối Quýt đoạn từ Ngã ba Suối Quýt đến Hồ Cầu Mới xã Cẩm Đường lớn hơn 200m. CLN Vị trí 1: (237,8m²) Phạm vi 1; (2813,9m²) Phạm vi 2 (Giá phạm vi 2 không được thấp hơn giá tối thiểu theo từng địa bàn xã, phường quy định tại phụ lục VIII của Nghị Quyết 28/2025/NQ-HĐND)

2.3. Về nguồn gốc nhà, công trình, vật kiến trúc:

Giếng khoan được hình thành năm 2016. Tài sản và vật kiến trúc trên đất được hình thành năm 2016.

3. Giá đất và tài sản tính tiền bồi thường:

3.1. Giá đất:

UBND tỉnh chấp thuận lập dự thảo Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư với hệ số điều chỉnh giá đất tạm tính K=1,0 để thực hiện niêm yết công khai, thẩm định, phê duyệt các phương án bồi thường (đợt 1). Sau khi hệ số điều chỉnh giá đất được ban hành, tiếp tục thực hiện lập, thẩm định và phê duyệt (bổ sung) phương án bồi thường đợt 2 với hệ

số K được ban hành (đối với các trường hợp có hệ số $K > 1$) tại thông báo Kết luận số 183/TB-UBND ngày 28/4/2026 của UBND tỉnh Đồng Nai nay là thành phố Đồng Nai.

3.2. Giá trị bồi thường, hỗ trợ bằng tiền:

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
I	Bồi thường về đất						457.961.280	
1	Thửa đất số 18, tờ bản đồ số 82						457.961.280	
-	Đất trồng cây lâu năm; Vị trí 1, phạm vi 1; Các tuyến đường giao thông đầu nối trực tiếp ra Đường vào khu dân cư Suối Quýt đoạn từ Ngã ba Suối Quýt đến Hồ Cầu Mới xã Cẩm Đường đã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng: - Có bề rộng từ ≥3m đến <5m, cách đường giao thông >1.000m. - Có bề rộng <3m, cách đường giao thông >200m.	m²	237,8	184.000	100		43.755.200	Mặt tiền đường đất
-	Đất trồng cây lâu năm; Vị trí 1, phạm vi 2; Các tuyến đường giao thông đầu nối trực tiếp ra Đường vào khu dân cư Suối Quýt đoạn từ Ngã ba Suối Quýt đến Hồ Cầu Mới xã Cẩm Đường đã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng: - Có bề rộng từ ≥3m đến <5m, cách đường giao thông >1.000m. - Có bề rộng <3m, cách đường giao thông >200m.	m²	2.813,9	147.200	100		414.206.080	Mặt tiền đường đất
Vị trí đất theo văn bản số 579/VPĐK.CM-ĐK&CGCN của VPĐK – CNCM ngày 02/05/2026 (STT 103).								
II	Nhà, vật kiến trúc						36.886.400	
1	Ống nhựa uPVC D60x2.0mm	m	100	25.900		80	2.072.000	STT 929

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
2	Hàng rào lưới B40	m ²	100	101.000		80	8.080.000	tạo lập năm 2016
3	Trụ bê tông cắm ranh hàng rào cao 1,2 đến 2,2 m	trụ	25	58.000		80	1.160.000	tạo lập năm 2016
4	Giếng khoan công nghiệp (có giàn khoan) - Ống nhựa, ống sắt Φ90 mm - Φ114 mm	mét	48	648.000		80	24.883.200	tạo lập năm 2016
5	Trụ điện bằng ống sắt tráng kẽm D90	trụ	1	864.000		80	691.200	tạo lập năm 2016
<i>Vật tư ngành nước theo văn bản số 2579/SoXD-QLHĐ&VLXD ngày 17/3/2026 (Áp tương tự phụ lục II khu vực II). + Căn cứ GXN nguồn gốc đất số 142/GXN-UBND ngày 02/05/2026 của UBND xã Xuân Đường: Tài sản tạo lập trước ngày 01/07/2014. - Căn cứ theo điểm a khoản 2 Điều 19 Quyết định 42/2025/QĐ-UBND của UBND tỉnh Đồng Nai ngày 02/10/2025: Nhà ở, công trình xây dựng không được phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng nhưng xây dựng trên đất có đủ điều kiện được bồi thường về đất thì được hỗ trợ như sau: Trường hợp xây dựng từ ngày 01 tháng 7 năm 2014 đến trước ngày thông báo thu hồi đất và không bị lập Biên bản vi phạm hành chính thì được hỗ trợ 80% giá trị bồi thường theo đơn giá do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành nếu xây dựng không đúng với mục đích sử dụng đất.</i>								
III	Cây trồng						52.551.202	
1	Cây điều Năm thu hoạch thứ 16 trở đi	Cây	34	832.530	100		28.306.020	năm 2003
2	Cây điều Năm thu hoạch thứ 1 - 5	Cây	6	774.197	100		4.645.182	năm 2018
3	Cây chuối	m ²	700	28.000	100		19.600.000	Cây không tính mật độ
<i>Không vượt mật độ Căn cứ quyết định số 48/2025/QĐ UBND ngày 23/10/2025 về việc ban hành Quy định đơn giá bồi thường về cây trồng khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai và Quyết định số 66/2025/QĐ-UBND ngày 27/11/2025 về việc sửa đổi bổ sung một số điều của quyết định số 48/2025/QĐ-UBND ngày 23/10/2025 của ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai ban hành Quy định đơn giá bồi thường thiệt hại về cây trồng khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.</i>								
CỘNG							547.398.882	
THƯỜNG DI DỜI							20.000.000	
TỔNG CỘNG							567.398.882	

Viết bằng chữ: Năm trăm sáu mươi bảy triệu, ba trăm chín mươi tám ngàn, tám trăm tám mươi hai đồng.

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
I	Bồi thường về đất						346.343.200	
1	Thửa đất số 20, tờ bản đồ số 82						346.343.200	

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
-	Đất trồng cây lâu năm; Vị trí 1, phạm vi 1; Các tuyến đường giao thông không đầu nối trực tiếp và thông ra Đường vào khu dân cư Suối Quýt đoạn từ Ngã ba Suối Quýt đến Hồ Cầu Mới xã Cẩm Đường đã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng: - Có bề rộng từ $\geq 3\text{m}$ đến $< 5\text{m}$, cách đường giao thông $> 1.000\text{m}$. - Có bề rộng $< 3\text{m}$, cách đường giao thông $> 200\text{m}$.	m ²	1.882,3	184.000	100		346.343.200	Mặt tiền đường đất
II	Nhà, vật kiến trúc						53.206.500	
1	Giếng khoan công nghiệp (có giàn khoan) - Ống nhựa, ống sắt từ $\Phi 114\text{ mm}$ trở lên	mét	38	864.000		100	32.832.000	trong biên bản kiểm đếm ghi giếng khoan CN $\Phi 168$
2	Hàng rào lưới B40	m ²	184,5	101.000		100	18.634.500	
3	Trụ bê tông cắm ranh hàng rào cao 1,2 đến 2,2 m	trụ	30	58.000		100	1.740.000	
III	Cây trồng						68.759.240	
1	Cây chuối	m ²	50	28.000	100		1.400.000	
2	Cây cao su Năm thu hoạch thứ 6 - 10	Cây	111	606.840	100		67.359.240	
CỘNG							468.308.940	
THƯỞNG DI DỜI							16.000.000	
TỔNG CỘNG							484.308.940	

Viết bằng chữ: Bốn trăm tám mươi bốn triệu, ba trăm lẻ tám ngàn, chín trăm bốn mươi đồng.

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
I	Bồi thường về đất						69.190.200	

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
1	Thửa đất số 129, tờ bản đồ số 76						69.190.200	
-	Đất trồng cây lâu năm; Vị trí 2; Các tuyến đường giao thông không đầu nối trực tiếp và thông ra Đường tỉnh 773 (Hương lộ 10 cũ) đoạn từ Giáp ranh xã Long Thành đến Đường Sông Nhạn - Dầu Giây đã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng: - Có bề rộng từ ≥3m đến <5m, cách đường giao thông >1.000m. - Có bề rộng <3m, cách đường giao thông >200m.	m²	854,2	81.000	100		69.190.200	
II	Nhà, vật kiến trúc						148.627.440	
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, láng vữa xi măng	Đồng/m² sàn	19,41	1.854.000		80	28.788.912	
2	Mái che, mái hiên	m²	11,4	720.000		80	6.566.400	259.000 - 720.000
3	Hòn non bộ	m³	0,616	1.440.000		80	709.632	
4	Chuồng heo, chuồng bò, gà, vịt: Xây gạch cao 1m, nền bê tông kiên cố, lợp ngói hoặc tole fibro ciment	m²	33	163.000		80	4.303.200	đường bê tông dày 15cm
5	Giếng khoan công nghiệp (có giàn	mét	40	864.000		80	27.648.000	

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
	khoan) - Ống nhựa, ống sắt từ Φ114 mm trở lên							
6	Công đào (ao nuôi trồng thủy sản hoặc làm hầm chứa nước, ao do cải tạo từ lòng suối, từ đầm phá, từ hố bom để thành ao nuôi trồng thủy sản hoặc làm hầm chứa nước tưới)	đồng/m3	1.126,08	42.000	100		47.295.360	
7	Trụ bê tông cấm ranh hàng rào cao 1,2 đến 2,2 m	trụ	8	58.000		80	371.200	
8	Di dời bồn nước Bồn inox Từ 1.000 lít - 2.000 lít	cái	1	518.000		80	414.400	
9	Khung đỡ bồn nước cao trên 3 mét	cái	1	2.160.000		80	1.728.000	
10	Hồ chứa (hồ phân, hầm cầu...) xây gạch, lát đáy	m ³	2,88	259.000		80	596.736	259.000 - 576.000
11	Chuồng heo, chuồng bò, gà, vịt: Chuồng gà, vịt thô sơ	m ²	25,6	259.000		80	5.304.320	138.000 - 259.000
12	Trụ điện bằng ống sắt tráng kẽm D90	trụ	5	864.000		80	3.456.000	
13	Di dời cổng sắt (rộng 2-5 mét, cao trên 2 mét)	cánh	2	173.000		80	276.800	
14	Di dời hàng rào khung sắt	mét	1,5	26.000		80	31.200	
15	Hàng rào lưới B40	m ²	261,6	101.000		80	21.137.280	
III	Cây trồng						36.478.810	
1	Cây khế Năm thu hoạch thứ 1 -5	Cây	9	2.547.101	100		22.923.909	Cây trồng chính

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
2	Cây Sapoche. Năm thu hoạch thứ 1 -5	Cây	1	1.806.881	100		1.806.881	
3	Cây dừa Năm thứ 3	Cây	9	1.037.626	100		9.338.634	
4	Cây ổi Năm thu hoạch thứ 1 - 3	Cây	1	257.086	100		257.086	
5	Cây trúc cảnh Khóm (bụi) khoảng <=6 cây	khóm (bụi)	0,83333	57.000	100		47.500	
6	Cây khế Năm thu hoạch thứ 1 -5	Cây	13	2.547.101	0		0	Cây trồng chính, vượt mật độ
7	Cây dừa Năm thứ 3	Cây	1	1.037.626	0		0	Vượt mật độ
8	Cây me Năm 1	Cây	9	743.210	0		0	Vượt mật độ
9	Bông tạp - đường kính > 42cm	(đồng/cây)	2	646.040	0		0	Vượt mật độ
10	Sung - đường kính > 42cm	(đồng/cây)	2	646.040	0		0	Vượt mật độ
11	Bách xanh - Đường kính > 9 - 12 cm	(đồng/cây)	2	607.549	0		0	Vượt mật độ
12	Bông tạp - đường kính > 21 - 24cm	(đồng/cây)	43	395.469	0		0	Vượt mật độ
13	Thiên tuế	cây	2	378.000	0		0	Vượt mật độ
14	Cây ổi Năm thu hoạch thứ 1 - 3	Cây	2	257.086	0		0	Vượt mật độ
15	Tắc	cây	3	172.000	0		0	Vượt mật độ
16	Sưa - đường kính > 3 - 6 cm	(đồng/cây)	2	171.630	0		0	Vượt mật độ
17	Muồng đen - đường kính > 3 - 6 cm	(đồng/cây)	2	171.630	0		0	Vượt mật độ
18	Cây mít Năm thứ 1	Cây	1	168.775	0		0	Vượt mật độ

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
19	Đình tùng - đường kính < 3 cm	(đồng/cây)	8	130.283	0		0	Vượt mật độ
20	Sưa - đường kính < 3 cm	(đồng/cây)	1	130.283	0		0	Vượt mật độ
21	Quế - đường kính >3 - 6cm	(đồng/cây)	1	120.141	0		0	Vượt mật độ
22	Ngũ trảo	cây	5	120.000	0		0	Vượt mật độ
23	Keo lá tràm - đường kính > 10 – 15 cm	(đồng/cây)	13	100.410	0		0	Vượt mật độ
24	Trứng cá	cây	5	79.000	0		0	Vượt mật độ
25	Hoa lài	cây	1	79.000	0		0	Vượt mật độ
26	Cây cau Năm 1	Cây	32	61.977	0		0	Vượt mật độ
27	Cây đu đủ Năm thu hoạch thứ 3	Cây	5	60.467	0		0	Vượt mật độ
28	Anh đào	cây	30	53.000	0		0	Vượt mật độ
29	Cây phát tài lớn (thiết mộc lan)	Cây	21	50.000	0		0	Vượt mật độ
30	Thầu dầu	cây	10	43.000	0		0	Vượt mật độ
31	đình lăng - Từ năm thứ nhất đến năm thứ 4	Cây	40	36.700	0		0	Vượt mật độ
32	họ cây mai - Từ năm thứ nhất đến năm thứ 4	Cây	5	36.700	0		0	Vượt mật độ
33	Cây dâm bụt ghép Từ năm thứ nhất đến năm thứ 4	Cây	1	36.700	0		0	Vượt mật độ
34	Hàng rào cây xanh	m	10	17.000	0		0	Vượt mật độ

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
35	Cây bông trang	m ²	5	193.000	100		965.000	Cây không tính mật độ
36	Hỗ trợ di dời chậu kiêng (có trồng cây)	chậu	6	58.300	100		349.800	Cây không tính mật độ
37	Cây chuối	m ²	10	28.000	100		280.000	Cây không tính mật độ
38	Hỗ trợ di dời chậu kiêng (có trồng cây)	chậu	30	13.000	100		390.000	Cây không tính mật độ
39	Hoa giấy	m ²	10	12.000	100		120.000	Cây không tính mật độ
<i>Cây vượt mật độ, áp trần 1.5 lần cây trồng chính là 34.385.863đ</i>								
CỘNG							254.296.450	
THƯỞNG DI DỜI							16.000.000	
TỔNG CỘNG							270.296.450	

Viết bằng chữ: Hai trăm bảy mươi triệu, hai trăm chín mươi sáu ngàn, bốn trăm năm mươi đồng.

TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT
THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI
CHI NHÁNH CẨM MỸ

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Cẩm Mỹ, ngày tháng năm

PHƯƠNG ÁN DỰ KIẾN

Chi tiết về BT, HT, TĐC thuộc dự án đường vành đai 4 Tp. Hồ Chí Minh đoạn qua xã Xuân Đường, Thành Phố Đồng Nai.

1. Thông tin người sử dụng đất:

Họ và tên: Ông: Phạm Trung Trực

Mã số định danh/số căn cước: 075089009775; Ngày cấp: 28/06/2021.

Địa chỉ thường trú: ấp 4 xã Xuân Đường, Đồng Nai.

Số điện thoại: 0962286350

2. Vị trí, diện tích, loại đất, nguồn gốc đất thu hồi, tài sản:

Vị trí đất: Xã Xuân Đường, thành phố Đồng Nai.

Diện tích đất thu hồi: 1.100 m²

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

2.1. Về nguồn gốc đất:

Theo giấy xác nhận nguồn gốc số 154/GXN-UBND ngày 02/5/2026 của UBND xã Xuân Đường.

Thửa đất số 495, tờ bản đồ số 13 xã Xuân Đường có tổng diện tích 1.100,0 m², mục đích sử dụng đất ở nông thôn và đất trồng cây lâu năm, đã được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai thừa uỷ quyền Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho Ông Phạm Trung Trực theo Giấy chứng nhận số DD 830193 ngày 07/01/2022. Thửa đất hiện đang sử dụng ổn định, không tranh chấp với các thửa liền kề.

2.2. Vị trí thửa đất:

Vị trí đất theo Văn bản số 579/VPĐK.CM-ĐK&CGCN của VPĐK-CNCM ngày 02 tháng 5 năm 2026. (STT 180)

2.3. Về nguồn gốc nhà, công trình, vật kiến trúc:

Tài sản và vật kiến trúc trên đất được hình thành năm 2010.

3. Giá đất và tài sản tính tiền bồi thường:

3.1. Giá đất:

UBND tỉnh chấp thuận lập dự thảo Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư với hệ số điều chỉnh giá đất tạm tính K=1,0 để thực hiện niêm yết công khai, thẩm định, phê duyệt các phương án bồi thường (đợt 1). Sau khi hệ số điều chỉnh giá đất được ban hành, tiếp tục thực hiện lập, thẩm định và phê duyệt (bổ sung) phương án bồi thường đợt 2 với hệ số K được ban hành (đối với các trường hợp có hệ số K > 1) tại thông báo Kết luận số 183/TB-UBND ngày 28/4/2026 của UBND tỉnh Đồng Nai nay là thành phố Đồng Nai.

3.2. Giá trị bồi thường, hỗ trợ bằng tiền:

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
I	Bồi thường về đất						197.600.000	
1	Thửa đất số 495, tờ bản đồ số 13						197.600.000	
-	Đất ở tại nông thôn; Vị trí 1, phạm vi 1; Các tuyến đường giao thông đầu nối trực tiếp ra Đường Xuân Đường - Thừa Đức đoạn từ Hết khu dân cư hiện hữu ấp 3 xã Xuân Đường đến Hết chùa Bảo Minh đã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng: - Có bề rộng từ ≥3m đến <5m, cách đường giao thông >1.000m. - Có bề rộng <3m, cách đường giao thông >200m.	m²	100	376.000	100		37.600.000	VT theo stt 180 của VB số 579/VPĐK.CM-ĐK&CGCN ngày 02/5/2026 (mặt tiền đường đất)
-	Đất trồng cây lâu năm; Vị trí 1, phạm vi 1; Các tuyến đường giao thông đầu nối trực tiếp ra Đường Xuân Đường - Thừa Đức đoạn từ Hết khu dân cư hiện hữu ấp 3 xã Xuân Đường đến Hết chùa Bảo Minh đã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng: - Có bề rộng từ ≥3m đến <5m, cách đường giao thông >1.000m. - Có bề rộng <3m, cách	m²	1.000	160.000	100		160.000.000	Mặt tiền đường đất

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
	đường giao thông >200m.							
II	Nhà, vật kiến trúc						4.921.000	
1	Ống nhựa BM phi 60 mm	mét	190	25.900		100	4.921.000	áp tương tự ống uPVC theo đơn giá công bố VLXD của Sở Xây Dựng tại QĐ số 6863 ngày 23/12/2025 tại PL 1 stt 929
III	Cây trồng						345.354.297	
1	Cây sầu riêng Năm thu hoạch thứ 1 - 5	Cây	28	8.218.712		100	230.123.936	Cây trồng chính. Trồng T5/2019
2	Cây măng cụt Năm thu hoạch thứ 6 - 10	Cây	4	3.013.269		100	12.053.076	T6/2015
3	Cây vú sữa Năm thu hoạch thứ 6 - 10	Cây	1	1.908.560	100		1.908.560	T5/2014
4	Cây bưởi Năm thu hoạch thứ 6 - 10	Cây	14	1.784.100		100	24.977.400	T4/2016
5	Cây mít Năm thu hoạch thứ 4 - 6	Cây	16	1.150.540		100	18.408.640	T5/2018
6	Cây điều Năm thu hoạch thứ 11 - 15	Cây	5	1.003.363		100	5.016.815	T5/2010
7	Cây chanh	Cây	6	783.571		100	4.701.426	T6/2018
8	Cây cao su Năm thu hoạch thứ 6 - 10	Cây	14	606.840		100	8.495.760	T5/2010
9	Cây hồ tiêu Năm thu hoạch thứ 4 - 6	Cây	68	579.988		100	39.439.184	T5/2018
10	Hàng rào cây xanh	m	13,5	17.000		100	229.500	
<i>Không vượt mật độ</i>								
IV	Tài sản khác						1.500.000	
1	Đồng hồ điện chính	đồng/cái	1	1.500.000		100	1.500.000	
V	Các chính sách HT						1.440.000	

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
1	Hỗ trợ ổn định đời sống sản xuất	Nhân khẩu	1	2.880.000		50	1.440.000	
CỘNG							550.815.297	
THƯỞNG DI DỜI							20.000.000	
TỔNG CỘNG							570.815.297	

Viết bằng chữ: Năm trăm bảy mươi triệu, tám trăm mười năm ngàn, hai trăm chín mươi bảy đồng.

TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT
THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI
CHI NHÁNH CẨM MỸ

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Cẩm Mỹ, ngày tháng năm

PHƯƠNG ÁN DỰ KIẾN

Chi tiết về BT, HT, TĐC thuộc dự án đường vành đai 4 Tp. Hồ Chí Minh đoạn qua xã Xuân Đường, Thành Phố Đồng Nai.

1. Thông tin người sử dụng đất:

Họ và tên: Ông: Mai Đức Luyện

Mã số định danh/số căn cước: 075088011843; Ngày cấp: 21/07/2022.

Địa chỉ thường trú: ấp Tục Túc, xã Xuân Đường, thành phố Đồng Nai.

Số điện thoại: 0794938379

2. Vị trí, diện tích, loại đất, nguồn gốc đất thu hồi, tài sản:

Vị trí đất: Xã Xuân Đường, thành phố Đồng Nai.

Diện tích đất thu hồi: 1.660,2 m²

Loại đất thu hồi: Đất trồng cây lâu năm (CLN).

2.1. Về nguồn gốc đất:

Thửa đất số 55, tờ bản đồ số 82 xã Xuân Đường (tờ bản đồ số 12 xã Cẩm Đường cũ) có tổng diện tích 7,238.4 m², mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm, đã được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai thừa uỷ quyền Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho Ông Mai Đức Luyện theo Giấy chứng nhận số CL 617673 ngày 12/01/2018. Thửa đất hiện đang sử dụng ổn định, không tranh chấp với các thửa liền kề.

2.2. Vị trí thửa đất:

2.3. Về nguồn gốc nhà, công trình, vật kiến trúc:

Nhà tạm và 02 giếng khoan được hình thành năm 2019.

Tài sản khác và vật kiến trúc trên đất được hình thành năm 2017.

3. Giá đất và tài sản tính tiền bồi thường:

3.1. Giá đất:

UBND tỉnh chấp thuận lập dự thảo Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư với hệ số điều chỉnh giá đất tạm tính K=1,0 để thực hiện niêm yết công khai, thẩm định, phê duyệt các phương án bồi thường (đợt 1). Sau khi hệ số điều chỉnh giá đất được ban hành, tiếp tục thực hiện lập, thẩm định và phê duyệt (bổ sung) phương án bồi thường đợt 2 với hệ số K được ban hành (đối với các trường hợp có hệ số K > 1) tại thông báo Kết luận số 183/TB-UBND ngày 28/4/2026 của UBND tỉnh Đồng Nai nay là thành phố Đồng Nai.

3.2. Giá trị bồi thường, hỗ trợ bằng tiền:

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
I	Bồi thường về đất						305.476.800	
1	Thửa đất số 55, tờ bản đồ số 12						305.476.800	

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
-	Đất trồng cây lâu năm; Vị trí 1, phạm vi 1; Các tuyến đường giao thông không đầu nối trực tiếp và thông ra Đường vào khu dân cư Suối Quýt đoạn từ Ngã ba Suối Quýt đến Hồ Cầu Mới xã Cẩm Đường đã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng: - Có bề rộng từ $\geq 3\text{m}$ đến $< 5\text{m}$, cách đường giao thông $> 1.000\text{m}$. - Có bề rộng $< 3\text{m}$, cách đường giao thông $> 200\text{m}$.	m ²	1.660,2	184.000	100		305.476.800	
<i>Vị trí đất theo văn bản số 565/VPĐK.CM-ĐK&CGCN của VPĐK – CNCM ngày 28/04/2026 (STT 118). xác định thửa 55 tờ số 82 có vị trí Mặt tiền đường đất nhỏ hơn 3m, đầu nối trực tiếp và cách Đường vào khu dân cư Suối Quýt đoạn từ Ngã ba Suối Quýt đến Hồ Cầu Mới xã Cẩm Đường lớn hơn 200m. CLN Vị trí 1, phạm vi 1.</i>								
II	Nhà, vật kiến trúc						195.404.080	
1	Nhà bán kiên cố (Nhà tạm)	Đồng/m ² sàn	78	1.854.000		80	115.689.600	
2	Giếng khoan công nghiệp (có giàn khoan) - Φ168 mm có máy bơm	mét	45	864.000		80	31.104.000	
3	Giếng khoan công nghiệp (có giàn khoan) - Φ168 mm không có máy bơm	mét	47	864.000		80	32.486.400	
4	Hàng rào lưới B40	m ²	135	101.000		80	10.908.000	

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
5	Trụ bê tông cấm ranh hàng rào cao 1,5m	trụ	23	58.000		80	1.067.200	
6	Di dời cổng sắt (rộng 2-5 mét, cao trên 2 mét)	cánh	2	173.000		80	276.800	
7	Ống nhựa HDPE D34	m	125	13.140		80	1.314.000	Căn cứ Phụ Lục I -KV6 tại Bảng giá VLXD tại Văn bản số 6863/SoXD-QLHĐ&VLXD của Sở Xây dựng ngày 23/12/2025 (STT 957)
8	Ống nhựa HDPE D60	m	80	39.970		80	2.558.080	Căn cứ Phụ Lục I -KV6 tại Bảng giá VLXD tại Văn bản số 6863/SoXD-QLHĐ&VLXD của Sở Xây dựng ngày 23/12/2025 (STT 965)
<i>Căn cứ GXN nguồn gốc đất số của UBND xã Xuân Đường: "Nhà tạm và 02 giếng khoan được hình thành năm 2019; Tài sản khác và vật kiến trúc trên đất được hình thành năm 2017." Căn cứ theo điểm a khoản 2 Điều 19 Quyết định 42/2025/QĐ-UBND của UBND tỉnh Đồng Nai ngày 02/10/2025: Nhà ở, công trình xây dựng không được phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng nhưng xây dựng trên đất có đủ điều kiện được bồi thường về đất thì được hỗ trợ như sau: Trường hợp xây dựng từ ngày 01 tháng 7 năm 2014 đến trước ngày thông báo thu hồi đất và không bị lập Biên bản vi phạm hành chính thì được hỗ trợ 100% giá trị bồi thường theo đơn giá do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành nếu xây dựng đúng mục đích sử dụng đất; hỗ trợ 80% giá trị bồi thường theo đơn giá do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành nếu xây dựng không đúng với mục đích sử dụng đất.</i>								
III	Cây trồng						29.140.113	

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
1	Cây dừa Năm thứ 3	Cây	19	1.037.626		100	19.714.894	Cây trồng chính
2	Cây me Năm thu hoạch thứ 6 - 10	Cây	1	5.608.390		100	5.608.390	
3	Cây khế Năm thu hoạch thứ 16 trở đi	Cây	1	2.462.253		100	2.462.253	
4	Cây bưởi Năm thu hoạch thứ 1 - 5	Cây	1	1.354.576		100	1.354.576	
5	Cây si - 10cm < Đk thân ≤ 20cm. đường kính tán > 1.5m. chiều cao > 2.0m	Cây	1	377.000		0	0	Vượt mật độ
6	Cây dừa Năm thứ 3	Cây	32	1.037.626		0	0	Cây trồng chính, vượt mật độ
7	Cây me Năm thu hoạch thứ 6 - 10	Cây	3	5.608.390		0	0	Vượt mật độ
8	Cây khế Năm thu hoạch thứ 16 trở đi	Cây	2	2.462.253		0	0	Vượt mật độ
9	Cây bưởi Năm thu hoạch thứ 1 - 5	Cây	14	1.354.576		0	0	Vượt mật độ
10	Đỉnh tùng - Đường kính > 42 cm	(đồng/cây)	8	1.292.081		0	0	Vượt mật độ
11	Cây mít Năm thu hoạch thứ 4 - 6	Cây	18	1.150.540		0	0	Vượt mật độ
12	Lộc vừng đường kính 39-42cm	Cây	1	728.000		0	0	Vượt mật độ
13	Cây chanh, Năm thu hoạch thứ 1 - 3	Cây	1	642.591		0	0	Vượt mật độ
14	Bồ đề - đường kính 42cm	(đồng/cây)	3	599.611		0	0	Vượt mật độ
15	Cây si - 10cm < Đk thân ≤ 20cm. đường kính tán > 1.5m. chiều cao > 2.0m	Cây	9	377.000		0	0	Vượt mật độ

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
16	Cây ổi Năm thu hoạch thứ 1 - 3	Cây	15	257.086		0	0	Vượt mật độ
17	Phượng	cây	1	79.000		0	0	Vượt mật độ
18	Nguyệt quế - Từ năm thứ 5 đến năm thứ 10	Cây	23	72.300		0	0	Vượt mật độ
19	Nguyệt quế từ năm thứ 5 đến năm thứ 10	Cây	19	72.300		0	0	c
20	Cây đu đủ Năm thu hoạch thứ 1	Cây	3	69.467	0		0	Vượt mật độ
21	Cây chuối	m ²	25	28.000		0	0	vượt mật độ
22	Sả	m ²	50	15.000		0	0	Vượt mật độ
<i>Cây vượt mật độ, áp trần 1.5 lần cây trồng chính là 29.572.341đ</i>								
IV	Tài sản khác						1.500.000	
1	Đồng hồ điện chính	đồng/cái	1	1.500.000	100		1.500.000	
CỘNG							531.520.993	
THƯƠNG DI DỜI							20.000.000	
TỔNG CỘNG							551.520.993	

Viết bằng chữ: Năm trăm năm mươi một triệu, năm trăm hai mươi ngàn, chín trăm chín mươi ba đồng.

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
I	Bồi thường về đất						430.926.000	

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
1	Thửa đất số 13, tờ bản đồ số 109						430.926.000	
-	Đất ở tại nông thôn; Vị trí 1, phạm vi 1; Đường tỉnh 773 (Hương lộ 10 cũ) từ Giáp ranh xã Long Thành đến Đường Sông Nhạn - Dầu Giây	m²	50	5.900.000	100		295.000.000	
-	Đất trồng cây lâu năm; Vị trí 1, phạm vi 1; Đường tỉnh 773 (Hương lộ 10 cũ) từ Giáp ranh xã Long Thành đến Đường Sông Nhạn - Dầu Giây	m²	186,2	730.000	100		135.926.000	
II	Nhà, vật kiến trúc						277.595.889	
1	Nhà 01 tầng Kết cấu loại 3	Đồng/m² sàn	50,7525	3.489.000		100	177.075.473	nhà 1
2	Nhà 01 tầng Kết cấu loại 3	Đồng/m² sàn	1,8	3.489.000		80	5.024.160	nhà vệ sinh
3	Mái che, mái hiên	m²	10,1	720.000		80	5.817.600	
4	Mái che, mái hiên	m²	82,99	720.000		80	47.802.240	
5	Mái che, mái hiên	m²	2,8	720.000		60	1.209.600	trong biên bản kiểm đếm phần diện tích này nằm ngoài đất giao thông
6	Di dời bồn nước Bồn inox Từ 1.000 lít - 2.000 lít	cái	1	518.000	80		414.400	
7	Giếng khoan công nghiệp (có giàn khoan) - Ống nhựa, ống sắt từ Φ114 mm trở lên	mét	40	864.000	80		27.648.000	trong biên bản kiểm đếm giếng CN Φ130

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
8	Đồng hồ điện chính	đồng/cái	1	1.500.000	100		1.500.000	
9	Cổng sắt kiên cố	m ²	10,56	1.008.000	80		8.515.584	
10	Hàng rào lưới B40	m ²	32,04	101.000	80		2.588.832	
III	Cây trồng						680.000	
1	Cỏ thức ăn chăn nuôi	m ²	100	6.800	100		680.000	
CỘNG							709.201.889	
THƯỞNG DI DỜI							20.000.000	
TỔNG CỘNG							729.201.889	

Viết bằng chữ: Bảy trăm hai mươi chín triệu, hai trăm lẻ một ngàn, tám trăm tám mươi chín đồng.

TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT
THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI
CHI NHÁNH CẨM MỸ

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Cẩm Mỹ, ngày tháng năm

PHƯƠNG ÁN DỰ KIẾN

Chi tiết về BT, HT, TĐC thuộc dự án đường vành đai 4 Tp. Hồ Chí Minh đoạn qua xã Xuân Đường, Thành Phố Đồng Nai.

1. Thông tin người sử dụng đất:

Họ và tên: Ông: Nguyễn Hồng Quảng

Mã số định danh/số căn cước: 035060003760; Ngày cấp: .../.../.....

Địa chỉ thường trú: Ấp Cẩm Đường, xã Xuân Đường, thành phố Đồng Nai.

Số điện thoại: 0902634578

2. Vị trí, diện tích, loại đất, nguồn gốc đất thu hồi, tài sản:

Vị trí đất: Xã Xuân Đường, thành phố Đồng Nai.

Diện tích đất thu hồi: 560,8 m²

Loại đất thu hồi: Đất trồng cây hàng năm (HNK).

2.1. Về nguồn gốc đất:

Văn bản xác nhận nguồn gốc đất theo văn bản số 135/GXN-UBND của UBND xã Xuân Đường ngày 02/05/2026 (STT 39).

Thửa đất số 1, tờ bản đồ số 108 xã Xuân Đường (tờ bản đồ số 39 xã Cẩm Đường cũ) có tổng diện tích 4.236,3 m², mục đích sử dụng đất ở nông thôn và đất trồng cây hàng năm khác, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho Ông Nguyễn Hồng Quảng theo Giấy chứng nhận số CC 706107 ngày 23/03/2016. Thửa đất hiện đang sử dụng ổn định, không tranh chấp với các thửa liền kề.

2.2. Vị trí thửa đất:

Vị trí đất theo văn bản số 579/VPĐK.CM-ĐK&CGCN của VPĐK – CNCM ngày 02/05/2026 (STT 48). xác định thửa 1 tờ số 108 có Mặt tiền đường tỉnh 773 (Hương lộ 10 cũ) đoạn từ Giáp ranh xã Long Thành đến Đường Sông Nhạn - Dầu Giây. Vị trí 1, phạm vi 2. (Giá không được thấp hơn giá tối thiểu theo từng địa bàn xã, phường quy định tại phụ lục VIII của Nghị Quyết 28/2025/NQ-HĐND). Không có cơ sở xác định vị trí đất ở.

2.3. Về nguồn gốc nhà, công trình, vật kiến trúc:

Giếng đào được hình thành năm 2020. Ao đào được hình thành năm 1994.

3. Giá đất và tài sản tính tiền bồi thường:

3.1. Giá đất:

UBND tỉnh chấp thuận lập dự thảo Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư với hệ số điều chỉnh giá đất tạm tính K=1,0 để thực hiện niêm yết công khai, thẩm định, phê duyệt các phương án bồi thường (đợt 1). Sau khi hệ số điều chỉnh giá đất được ban hành, tiếp tục thực hiện lập, thẩm định và phê duyệt (bổ sung) phương án bồi thường đợt 2 với hệ số K được ban hành (đối với các trường hợp có hệ số K > 1) tại thông báo Kết luận số 183/TB-UBND ngày 28/4/2026 của UBND tỉnh Đồng Nai nay là thành phố Đồng Nai.

3.2. Giá trị bồi thường, hỗ trợ bằng tiền:

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
I	Bồi thường về đất						327.507.200	
1	Thửa đất số 1, tờ bản đồ số 108						327.507.200	
-	Đất trồng cây hàng năm; Vị trí 1, phạm vi 2; Đường tỉnh 773 (Hương lộ 10 cũ) từ Giáp ranh xã Long Thành đến Đường Sông Nhạn - Dầu Giây	m²	560,8	584.000	100		327.507.200	
Vị trí đất theo văn bản số 579/VPĐK.CM-ĐK&CGCN của VPĐK – CNCM ngày 02/05/2026 (STT 48). xác định thửa 1 tờ số 108 có Mặt tiền đường tỉnh 773 (Hương lộ 10 cũ) đoạn từ Giáp ranh xã Long Thành đến Đường Sông Nhạn - Dầu Giây. Vị trí 1, phạm vi 2. (Giá không được thấp hơn giá tối thiểu theo từng địa bàn xã, phường quy định tại phụ lục VIII của Nghị Quyết 28/2025/NQ-HĐND). Không có cơ sở xác định vị trí đất ở.								
II	Nhà, vật kiến trúc						34.560.000	
1	Giếng khoan công nghiệp (có giàn khoan) - Ống nhựa, ống sắt từ Φ114 mm trở lên	mét	50	864.000		80	34.560.000	giếng đào năm 2020
2	Công đào (ao nuôi trồng thủy sản hoặc làm hầm chứa nước, ao do cải tạo từ lòng suối, từ đầm phá, từ hồ bom để thành ao nuôi trồng thủy sản hoặc làm hầm chứa nước tưới)	đồng/m3	66	42.000		0	0	đào trên đất BHK
+ Căn cứ GXN nguồn gốc đất số 135/GXN-UBND ngày 02/05/2026 của UBND xã Xuân Đường: Tài sản tạo lập trước ngày 01/07/2014 - Căn cứ theo điểm a khoản 2 Điều 19 Quyết định 42/2025/QĐ-UBND của UBND tỉnh Đồng Nai ngày 02/10/2025: Nhà ở, công trình xây dựng không được phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng nhưng xây dựng trên đất có đủ điều kiện được bồi thường về đất thì được hỗ trợ như sau: Trường hợp xây dựng từ ngày 01 tháng 7 năm 2014 đến trước ngày thông báo thu hồi đất và không bị lập Biên bản vi phạm hành chính thì được hỗ trợ 80% giá trị bồi thường theo đơn giá do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành nếu xây dựng không đúng với mục đích sử dụng đất.								
III	Cây trồng						13.854.400	
1	Cây chuối trồng xen cây đậu	m²	494,8	28.000	100		13.854.400	
Quyết định số 66/2025/QĐ-UBND ngày 27/11/2025 về việc sửa đổi bổ sung một số điều của quyết định số 48/2025/QĐ-UBND ngày 23/10/2025 của ủy ban nhân dân dân tỉnh Đồng Nai ban								

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
hành Quy định đơn giá bồi thường thiệt hại về cây trồng khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.								
CỘNG							375.921.600	
THƯỞNG DI DỜI							16.000.000	
TỔNG CỘNG							391.921.600	

Viết bằng chữ: Ba trăm chín mươi một triệu, chín trăm hai mươi một ngàn, sáu trăm đồng.

TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT
THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI
CHI NHÁNH CẨM MỸ

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Cẩm Mỹ, ngày tháng năm

PHƯƠNG ÁN DỰ KIẾN

Chi tiết về BT, HT, TĐC thuộc dự án đường vành đai 4 Tp. Hồ Chí Minh đoạn qua xã Xuân Đường, Thành Phố Đồng Nai.

1. Thông tin người sử dụng đất:

Họ và tên: Bà: Nguyễn Thị Ninh

Mã số định danh/số căn cước: 094155002509; Ngày cấp: 09/08/2021.

Địa chỉ thường trú: ấp Cẩm Đường, Xuân Đường, Đồng Nai.

Số điện thoại: 0367036132

2. Vị trí, diện tích, loại đất, nguồn gốc đất thu hồi, tài sản:

Vị trí đất: Xã Xuân Đường, thành phố Đồng Nai.

Diện tích đất thu hồi: 1.824,7 m²

Loại đất thu hồi: Đất trồng cây lâu năm (CLN), Đất nuôi trồng thủy sản (NTS).

2.1. Về nguồn gốc đất:

47/GXN-UBND

Thửa đất số 84, tờ bản đồ số 76 (tờ bản đồ số 5 xã Cẩm Đường cũ) xã Xuân Đường có tổng diện tích 6.823,2 m², mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm và đất nuôi trồng thủy sản, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà Nguyễn Thị Ninh theo Giấy chứng nhận số CD 264623 ngày 16/05/2016. Thửa đất hiện đang sử dụng ổn định, không tranh chấp với các thửa liền kề.

2.2. Vị trí thửa đất:

Vị trí đất theo Văn bản số 579/VPĐK.CM-ĐK&CGCN của VPĐK-CNCM ngày 02 tháng 5 năm 2026. stt 17

2.3. Về nguồn gốc nhà, công trình, vật kiến trúc:

Không có tài sản và vật kiến trúc trên đất.

3. Giá đất và tài sản tính tiền bồi thường:

3.1. Giá đất:

UBND tỉnh chấp thuận lập dự thảo Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư với hệ số điều chỉnh giá đất tạm tính $K=1,0$ để thực hiện niêm yết công khai, thẩm định, phê duyệt các phương án bồi thường (đợt 1). Sau khi hệ số điều chỉnh giá đất được ban hành, tiếp tục thực hiện lập, thẩm định và phê duyệt (bổ sung) phương án bồi thường đợt 2 với hệ số K được ban hành (đối với các trường hợp có hệ số $K > 1$) tại thông báo Kết luận số 183/TB-UBND ngày 28/4/2026 của UBND tỉnh Đồng Nai nay là thành phố Đồng Nai.

3.2. Giá trị bồi thường, hỗ trợ bằng tiền:

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú	
					BT	HT			
I	Bồi thường về đất							394.135.200	
1	Thửa đất số 84, tờ bản đồ số 76							394.135.200	
-	Đất trồng cây lâu năm; Vị trí 1, phạm vi 1; Các tuyến đường giao thông không đầu nối trực tiếp và thông ra Đường tỉnh 773 (Hương lộ 10 cũ) đoạn từ Giáp ranh xã Long Thành đến Đường Sông Nhạn - Dầu Giây đã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng: - Có bề rộng từ ≥3m đến <5m, cách đường giao thông >1.000m. - Có bề rộng <3m, cách đường giao thông >200m.	m²	1.605,7	216.000	100		346.831.200	Mặt tiền đường đất	
-	Đất nuôi trồng thủy sản; Vị trí 1, phạm vi 1; Các tuyến đường giao thông không đầu nối trực tiếp và thông ra Đường tỉnh 773 (Hương lộ 10 cũ) đoạn từ Giáp ranh xã Long Thành đến Đường Sông Nhạn - Dầu Giây đã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng: - Có bề rộng từ ≥3m đến <5m, cách đường giao thông >1.000m. - Có bề rộng <3m, cách đường giao thông >200m.	m²	219	216.000	100		47.304.000	Mặt tiền đường đất	
Vị trí đất theo văn bản số 579/VPĐK.CM-ĐK&CGCN của VPĐK – CNCM ngày 02/05/2026 (STT 17)									
II	Cây trồng							26.540.586	
1	Cây điều Năm thu hoạch thứ 1 - 5	Cây	32	774.197		100	24.774.304	Cây trồng chính	

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
2	Cây hồ tiêu Năm thu hoạch thứ 7 - 9	Cây	2	536.341		100	1.072.682	
3	Hàng rào cây xanh	m	40,8	17.000		100	693.600	
4	Cây điều Năm thu hoạch thứ 1 - 5	Cây	12	774.197		0	0	Cây trồng chính, vượt mật độ
Cây vượt mật độ, áp trần 1.5 lần cây trồng chính là 37.161.456đ Căn cứ quyết định số 48/2025/QĐ UBND ngày 23/10/2025 về việc ban hành Quy định đơn giá bồi thường về cây trồng khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai								
CỘNG							420.675.786	
THƯỞNG DI DỜI							16.000.000	
TỔNG CỘNG							436.675.786	

Viết bằng chữ: Bốn trăm ba mươi sáu triệu, sáu trăm bảy mươi lăm ngàn, bảy trăm tám mươi sáu đồng.

TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT
THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI
CHI NHÁNH CẨM MỸ

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Cẩm Mỹ, ngày tháng năm

PHƯƠNG ÁN DỰ KIẾN

Chi tiết về BT, HT, TĐC thuộc dự án đường vành đai 4 Tp. Hồ Chí Minh đoạn qua xã
Xuân Đường, Thành Phố Đồng Nai.

1. Thông tin người sử dụng đất:

Họ và tên: Ông: Lý Xuân Minh

Mã số định danh/số căn cước: 075064004811; Ngày cấp: 16/09/2024.

Địa chỉ thường trú: Tổ 7, ấp Cẩm Đường, xã Xuân Đường, thành phố Đồng Nai.

Số điện thoại: 0329070887

2. Vị trí, diện tích, loại đất, nguồn gốc đất thu hồi, tài sản:

Vị trí đất: Xã Xuân Đường, thành phố Đồng Nai.

Diện tích đất thu hồi: 1,5 m²

Loại đất thu hồi: Đất trồng cây lâu năm (CLN).

2.1. Về nguồn gốc đất:

Thửa đất số 47, tờ bản đồ số 98 (tờ bản số 29 xã Cẩm Đường cũ) xã Xuân Đường có tổng diện tích 657,8 m², mục đích sử dụng đất trồng cây hằng năm khác, đã được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai thừa uỷ quyền Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Lý Xuân Minh theo Giấy chứng nhận số CS 796229 ngày 10/07/2019. Thửa đất hiện đang sử dụng ổn định, không tranh chấp với các thửa liền kề.

2.2. Vị trí thửa đất:

2.3. Về nguồn gốc nhà, công trình, vật kiến trúc:

Không có tài sản và vật kiến trúc trên đất.

3. Giá đất và tài sản tính tiền bồi thường:

3.1. Giá đất:

UBND tỉnh chấp thuận lập dự thảo Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư với hệ số điều chỉnh giá đất tạm tính K=1,0 để thực hiện niêm yết công khai, thẩm định, phê duyệt các phương án bồi thường (đợt 1). Sau khi hệ số điều chỉnh giá đất được ban hành, tiếp tục thực hiện lập, thẩm định và phê duyệt (bổ sung) phương án bồi thường đợt 2 với hệ số K được ban hành (đối với các trường hợp có hệ số K > 1) tại thông báo Kết luận số 183/TB-UBND ngày 28/4/2026 của UBND tỉnh Đồng Nai nay là thành phố Đồng Nai.

3.2. Giá trị bồi thường, hỗ trợ bằng tiền:

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
I	Bồi thường về đất						165.000	
1	Thửa đất số 47, tờ bản đồ số 98						165.000	

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
-	Đất trồng cây lâu năm; Vị trí 2; Các tuyến đường giao thông không đầu nối trực tiếp và thông ra Đường tỉnh 773 (Hương lộ 10 cũ) đoạn từ Giáp ranh xã Long Thành đến Đường Sông Nhạn - Dầu Giây đã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng: - Có bề rộng từ $\geq 3\text{m}$ đến $< 5\text{m}$, cách đường giao thông $> 1.000\text{m}$. - Có bề rộng $< 3\text{m}$, cách đường giao thông $> 200\text{m}$.	m ²	1,5	110.000	100		165.000	
<i>Vị trí đất theo văn bản số 565/VPĐK.CM-ĐK&CGCN của VPĐK – CNCM ngày 28/04/2026 (STT 87). xác định thửa 47 tờ số 98 có vị trí thửa đất không tiếp giáp đường, cách đường tỉnh 773 (Hương lộ 10 cũ) đoạn từ Giáp ranh xã Long Thành đến Đường Sông Nhạn - Dầu Giây khoảng 37m. HNK Vị trí 2</i>								
CỘNG							165.000	
THƯỞNG DI DỜI							2.000.000	
TỔNG CỘNG							2.165.000	

Viết bằng chữ: Hai triệu, một trăm sáu mươi lăm ngàn đồng.

TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT
THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI
CHI NHÁNH CẨM MỸ

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Cẩm Mỹ, ngày tháng năm

PHƯƠNG ÁN DỰ KIẾN

Chi tiết về BT, HT, TĐC thuộc dự án đường vành đai 4 Tp. Hồ Chí Minh đoạn qua xã Xuân Đường, Thành Phố Đồng Nai.

1. Thông tin người sử dụng đất:

Họ và tên: Bà: Trần Thị Mai Hương

Mã số định danh/số căn cước: 033163011223; Ngày cấp: .../.../.....

Địa chỉ thường trú: Ấp Cẩm Đường, xã Xuân Đường, thành phố Đồng Nai.

Số điện thoại:

2. Vị trí, diện tích, loại đất, nguồn gốc đất thu hồi, tài sản:

Vị trí đất: Xã Xuân Đường, thành phố Đồng Nai.

Diện tích đất thu hồi: 707,7 m²

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

2.1. Về nguồn gốc đất:

Văn bản xác nhận nguồn gốc đất theo văn bản số 134/GXN-UBND của UBND xã Xuân Đường ngày 02/05/2026 (STT 40).

Thửa đất số 154, tờ bản đồ số 76 xã Xuân Đường (tờ bản đồ số 5 xã Cẩm Đường cũ) có tổng diện tích 3.062,5 m², mục đích sử dụng đất trồng lúa nước còn lại, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận số CB 504702 ngày 30/09/2015. Ngày 22/03/2022 Văn phòng Đăng ký đất đai Chi nhánh Long Thành chỉnh lý trang 3 cấp cho Bà Trần Thị Mai Hương. Thửa đất hiện đang sử dụng ổn định, không tranh chấp với các thửa liền kề.

2.2. Vị trí thửa đất:

Vị trí đất theo văn bản số 579/VPĐK.CM-ĐK&CGCN của VPĐK – CNCM ngày 02/05/2026 (STT 44). xác định thửa 154 tờ số 76 có Thửa đất không tiếp giáp đường, cách đường tỉnh 773 (Hương lộ 10 cũ) đoạn từ Giáp ranh xã Long Thành đến Đường Sông Nhạn - Dầu Giây khoảng 120m. Vị trí 2 (Giá không được cao hơn giá đất tối đa và không được thấp hơn giá tối thiểu theo từng địa bàn xã, phường quy định tại phụ lục VIII của Nghị Quyết 28/2025/NQ-HĐND).

2.3. Về nguồn gốc nhà, công trình, vật kiến trúc:

Sân bê tông được hình thành năm 2019. Ao đào được hình thành năm 1999. Giếng khoan được hình thành năm 2024.

3. Giá đất và tài sản tính tiền bồi thường:

3.1. Giá đất:

UBND tỉnh chấp thuận lập dự thảo Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư với hệ số điều chỉnh giá đất tạm tính K=1,0 để thực hiện niêm yết công khai, thẩm định, phê duyệt các phương án bồi thường (đợt 1). Sau khi hệ số điều chỉnh giá đất được ban hành, tiếp tục thực hiện lập, thẩm định và phê duyệt (bổ sung) phương án bồi thường đợt 2 với hệ

số K được ban hành (đối với các trường hợp có hệ số $K > 1$) tại thông báo Kết luận số 183/TB-UBND ngày 28/4/2026 của UBND tỉnh Đồng Nai nay là thành phố Đồng Nai.

3.2. Giá trị bồi thường, hỗ trợ bằng tiền:

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
I	Bồi thường về đất						84.924.000	
1	Thửa đất số 154, tờ bản đồ số 76						84.924.000	
-	Đất trồng lúa; Vị trí 2, phạm vi 1; Các tuyến đường giao thông không đầu nối trực tiếp và thông ra Đường tỉnh 773 (Hương lộ 10 cũ) đoạn từ Giáp ranh xã Long Thành đến Đường Sông Nhạn - Dầu Giây đã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng: - Có bề rộng ≥5m, cách đường giao thông >1.000m. - Có bề rộng từ ≥3m đến <5m, cách đường giao thông từ >500m đến ≤1.000m. - Có bề rộng <3m, cách đường giao thông ≤200m.	m²	707,7	120.000	100		84.924.000	
Vị trí đất theo văn bản số 579/VPĐK.CM-ĐK&CGCN của VPĐK – CNCM ngày 02/05/2026 (STT 44).								
II	Nhà, vật kiến trúc						39.073.648	
1	Giếng khoan công nghiệp (có giàn khoan) - Ống nhựa, ống sắt từ Φ114 mm trở lên	mét	40	864.000		80	27.648.000	tạo lập năm 2024
2	Nền ciment đá dăm dày 10 cm	m²	87,62	163.000		80	11.425.648	tạo lập năm 2019
3	Công đào (ao nuôi trồng thủy sản hoặc làm hầm chứa nước, ao do cải tạo từ lòng suối, từ	đồng/m3	336	0		80	0	Tạo lập trên đất LUK

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
	đâm phá, từ hồ bom để thành ao nuôi trồng thủy sản hoặc làm hầm chứa nước tưới)							
+ Căn cứ GXN nguồn gốc đất số 134/GXN-UBND ngày 02/05/2026 của UBND xã Xuân Đường: Tài sản tạo lập trước ngày 01/07/2014 - Căn cứ theo điểm a khoản 2 Điều 19 Quyết định 42/2025/QĐ-UBND của UBND tỉnh Đồng Nai ngày 02/10/2025: Nhà ở, công trình xây dựng không được phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng nhưng xây dựng trên đất có đủ điều kiện được bồi thường về đất thì được hỗ trợ như sau: Trường hợp xây dựng từ ngày 01 tháng 7 năm 2014 đến trước ngày thông báo thu hồi đất và không bị lập Biên bản vi phạm hành chính thì được hỗ trợ 80% giá trị bồi thường theo đơn giá do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành nếu xây dựng không đúng với mục đích sử dụng đất.								
III	Cây trồng						1.393.118	
1	Keo lá tràm - đường kính > 5 - 10 cm	(đồng/cây)	79	22.043		80	1.393.118	Chuwaituwa vượt mật độ
Không vượt mật độ Căn cứ Quyết định số 66/2025/QĐ-UBND ngày 27/11/2025 về việc sửa đổi bổ sung một số điều của quyết định số 48/2025/QĐ-UBND ngày 23/10/2025 của ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai ban hành Quy định đơn giá bồi thường thiệt hại về cây trồng khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai. Căn cứ khoản 5 Điều 19 Quyết định 42/2025/QĐ-UBND của UBND tỉnh Đồng Nai ngày 02/10/2025: Đối với các loại cây trồng được trồng trên đất trồng lúa, đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất mà không đúng theo mục đích sử dụng đất nêu trên và được trồng trước khi thông báo thực hiện công trình, dự án hoặc thông báo thu hồi đất thì được hỗ trợ bằng 80% đơn giá bồi thường do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành.								
CỘNG							125.390.766	
THƯỞNG DI DỜI							12.000.000	
TỔNG CỘNG							137.390.766	

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

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
I	Bồi thường về đất						87.112.960	
1	Thửa đất số 53, tờ bản đồ số 82						87.112.960	

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
-	Đất trồng cây lâu năm; Vị trí 1, phạm vi 2; Các tuyến đường giao thông không đầu nối trực tiếp và thông ra Đường vào khu dân cư Suối Quýt đoạn từ Ngã ba Suối Quýt đến Hồ Cầu Mới xã Cẩm Đường đã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng: - Có bề rộng từ $\geq 3\text{m}$ đến $< 5\text{m}$, cách đường giao thông $> 1.000\text{m}$. - Có bề rộng $< 3\text{m}$, cách đường giao thông $> 200\text{m}$.	m ²	591,8	147.200	100		87.112.960	Mặt tiền đường đất
II	Cây trồng						5.081.298	
1	Xà cừ - đường kính $> 30 - 33\text{cm}$	(đồng/cây)	5	677.962	100		3.389.810	Cây trồng chính
2	Xà cừ - đường kính $> 27 - 30\text{cm}$	(đồng/cây)	2	633.102	100		1.266.204	Vượt mật độ
3	Xà cừ - đường kính $> 9 - 12\text{cm}$	(đồng/cây)	1	425.284	100		425.284	
4	Xà cừ - đường kính $> 27 - 30\text{cm}$	(đồng/cây)	1	633.102	0		0	Vượt mật độ
5	Xà cừ - đường kính $> 24 - 27\text{cm}$	(đồng/cây)	4	591.812	0		0	Vượt mật độ
6	Xà cừ - đường kính $> 21 - 24\text{cm}$	(đồng/cây)	20	553.656	0		0	Vượt mật độ
7	Xà cừ - đường kính $> 18 - 21\text{cm}$	(đồng/cây)	12	518.245	0		0	Vượt mật độ
8	Xà cừ - đường kính $> 15 - 18\text{cm}$	(đồng/cây)	15	485.238	0		0	Vượt mật độ
9	Xà cừ - đường kính $> 12 - 15\text{cm}$	(đồng/cây)	16	454.339	0		0	Vượt mật độ
10	Xà cừ - đường kính $> 9 - 12\text{cm}$	(đồng/cây)	20	425.284	0		0	Vượt mật độ

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
11	Lòng mức Trung Bộ - đường kính > 21 - 24cm	(đồng/cây)	1	395.469	0		0	Vượt mật độ
12	Xà cừ - đường kính >3 - 6cm	(đồng/cây)	8	91.198	0		0	Vượt mật độ
CỘNG							92.194.258	
THƯỞNG DI DỜI							8.000.000	
TỔNG CỘNG							100.194.258	

Viết bằng chữ: Một trăm triệu, một trăm chín mươi bốn ngàn, hai trăm năm mươi tám đồng.

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
I	Bồi thường về đất						13.943.000	
1	Thửa đất số 27, tờ bản đồ số 109						13.943.000	

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
-	Đất trồng cây lâu năm; Vị trí 1, phạm vi 1; Đường tỉnh 773 (Hương lộ 10 cũ) từ Giáp ranh xã Long Thành đến Đường Sông Nhạn - Dầu Giây	m ²	19,1	730.000	100		13.943.000	
II	Nhà, vật kiến trúc						71.524.500	
1	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	5,4325	3.489.000		80	15.163.194	phần thu hồi
2	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	20,1925	3.489.000		80	56.361.306	phần ảnh hưởng
CỘNG							85.467.500	
THƯỞNG DI DỜI							8.000.000	
TỔNG CỘNG							93.467.500	

Viết bằng chữ: Chín mươi ba triệu, bốn trăm sáu mươi bảy ngàn, năm trăm đồng.

TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT
THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI
CHI NHÁNH CẨM MỸ

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Cẩm Mỹ, ngày tháng năm

PHƯƠNG ÁN DỰ KIẾN

Chi tiết về BT, HT, TĐC thuộc dự án đường vành đai 4 Tp. Hồ Chí Minh đoạn qua xã Xuân Đường, Thành Phố Đồng Nai.

1. Thông tin người sử dụng đất:

Họ và tên: Bà: Nguyễn Thị Đức

Mã số định danh/số căn cước: 075161000677; Ngày cấp: 16/04/2021.

Địa chỉ thường trú: Khu 12, xã Bình An, thành phố Đồng Nai.

Số điện thoại: 0903046727

2. Vị trí, diện tích, loại đất, nguồn gốc đất thu hồi, tài sản:

Vị trí đất: Xã Xuân Đường, thành phố Đồng Nai.

Diện tích đất thu hồi: 7.516,7 m²

Loại đất thu hồi: Đất trồng cây lâu năm (CLN).

2.1. Về nguồn gốc đất:

Thửa đất số 21, tờ bản đồ số 82 (tờ bản đồ số 12 xã Cẩm Đường cũ) xã Xuân Đường có tổng diện tích 6.016,4 m², mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận số CB 483257 ngày 25/8/2015. Ngày 26/09/2018 được Văn phòng Đăng ký đất đai Chi nhánh Long Thành chỉnh lý trang 3 cấp cho bà Nguyễn Thị Đức. Thửa đất hiện đang sử dụng ổn định, không tranh chấp với các thửa liền kề.

Thửa đất số 22, tờ bản đồ số 82 (tờ bản đồ số 12 xã Cẩm Đường cũ) xã Xuân Đường có tổng diện tích 10.070,1 m², mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận số CB 483258 ngày 25/8/2015. Ngày 26/09/2018 được Văn phòng Đăng ký đất đai Chi nhánh Long Thành chỉnh lý trang 3 cấp cho bà Nguyễn Thị Đức. Thửa đất hiện đang sử dụng ổn định, không tranh chấp với các thửa liền kề.

2.2. Vị trí thửa đất:

2.3. Về nguồn gốc nhà, công trình, vật kiến trúc:

Không có tài sản và vật kiến trúc trên đất.

3. Giá đất và tài sản tính tiền bồi thường:

3.1. Giá đất:

UBND tỉnh chấp thuận lập dự thảo Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư với hệ số điều chỉnh giá đất tạm tính $K=1,0$ để thực hiện niêm yết công khai, thẩm định, phê duyệt các phương án bồi thường (đợt 1). Sau khi hệ số điều chỉnh giá đất được ban hành, tiếp tục thực hiện lập, thẩm định và phê duyệt (bổ sung) phương án bồi thường đợt 2 với hệ số K được ban hành (đối với các trường hợp có hệ số $K > 1$) tại thông báo Kết luận số 183/TB-UBND ngày 28/4/2026 của UBND tỉnh Đồng Nai nay là thành phố Đồng Nai.

3.2. Giá trị bồi thường, hỗ trợ bằng tiền:

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
I	Bồi thường về đất						1.365.614.880	
1	Thửa đất số 21, tờ bản đồ số 82						464.434.400	
-	Đất trồng cây lâu năm; Vị trí 1, phạm vi 1; Các tuyến đường giao thông không đầu nối trực tiếp và thông ra Đường vào khu dân cư Suối Quýt đoạn từ Ngã ba Suối Quýt đến Hồ Cầu Mới xã Cẩm Đường đã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng: - Có bề rộng từ ≥3m đến <5m, cách đường giao thông >1.000m. - Có bề rộng <3m, cách đường giao thông >200m.	m²	2.524,1	184.000	100		464.434.400	
2	Thửa đất số 22, tờ bản đồ số 82						901.180.480	
-	Đất trồng cây lâu năm; Vị trí 1, phạm vi 1; Các tuyến đường giao thông không đầu nối trực tiếp và thông ra Đường vào khu dân cư Suối Quýt đoạn từ Ngã ba Suối Quýt đến Hồ Cầu Mới xã Cẩm Đường đã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng: - Có bề rộng từ ≥3m đến <5m, cách đường giao thông >1.000m. - Có bề rộng <3m, cách đường giao thông >200m.	m²	4.518,2	184.000	100		831.348.800	Mặt tiền đường đất
-	Đất trồng cây lâu năm; Vị trí 1, phạm vi 2; Các tuyến đường giao thông	m²	474,4	147.200	100		69.831.680	Mặt tiền đường đất

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
	không đầu nối trực tiếp và thông ra Đường vào khu dân cư Suối Quýt đoạn từ Ngã ba Suối Quýt đến Hồ Cầu Mới xã Cẩm Đường đã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng: - Có bề rộng từ $\geq 3\text{m}$ đến $< 5\text{m}$, cách đường giao thông $> 1.000\text{m}$. - Có bề rộng $< 3\text{m}$, cách đường giao thông $> 200\text{m}$.							
ị trí đất theo văn bản số 565/VPĐK.CM-ĐK&CGCN của VPĐK – CNCM ngày 28/04/2026 (STT 106). xác định thửa 21 tờ số 82 có vị trí mặt tiền đường đất nhỏ hơn 3m, không đầu nối trực tiếp và cách Đường vào khu dân cư Suối Quýt đoạn từ Ngã ba Suối Quýt đến Hồ Cầu Mới xã Cẩm Đường lớn hơn 200m. CLN Vị trí 1. Phạm vi 1. ị trí đất theo văn bản số 565/VPĐK.CM-ĐK&CGCN của VPĐK – CNCM ngày 28/04/2026 (STT 111). xác định thửa 22 tờ số 82 có vị trí mặt tiền đường đất nhỏ hơn 3m, không đầu nối trực tiếp và cách Đường vào khu dân cư Suối Quýt đoạn từ Ngã ba Suối Quýt đến Hồ Cầu Mới xã Cẩm Đường lớn hơn 200m. CLN Vị trí 1: (4518,2m²) Phạm vi 1; (474,4m²), Vị trí 1, phạm vi 1.								
II	Nhà, vật kiến trúc						8.835.060	
1	Ống nhựa HDPE D27	m	757,5	9.790		80	5.932.740	KV6 tại Bảng giá VLXD tại Văn bản số 6863 /SoXD-QLHĐ&VLXD của Sở Xây dựng ngày 23/12/2025 (STT 954)
2	Ống nhựa uPVC Bình Minh phi 90 mm	m	87	41.700		80	2.902.320	KV6 tại Bảng giá VLXD tại Văn bản số 6863 /SoXD-QLHĐ&VLXD của Sở Xây dựng ngày

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
								23/12/2025 (STT 1027)
<i>Áp tạm (bổ sung thời điểm tạo lập vkt)</i>								
CỘNG							1.374.449.940	
THƯỞNG DI DỜI							20.000.000	
TỔNG CỘNG							1.394.449.940	

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

TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT
THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI
CHI NHÁNH CẨM MỸ

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Cẩm Mỹ, ngày tháng năm

PHƯƠNG ÁN DỰ KIẾN

Chi tiết về BT, HT, TĐC thuộc dự án đường vành đai 4 Tp. Hồ Chí Minh đoạn qua xã Xuân Đường, Thành Phố Đồng Nai.

1. Thông tin người sử dụng đất:

Họ và tên: Bà: Trần Thị Quyên

Mã số định danh/số căn cước: 027184001432; Ngày cấp: 19/02/2021.

Địa chỉ thường trú: 182/50 Đề Thám, p Cầu Ông Lãnh, Q1, TP HCM.

Số điện thoại: 0907193838

2. Vị trí, diện tích, loại đất, nguồn gốc đất thu hồi, tài sản:

Vị trí đất: Xã Xuân Đường, thành phố Đồng Nai.

Diện tích đất thu hồi: 103,5 m²

Loại đất thu hồi: Đất trồng cây lâu năm (CLN).

2.1. Về nguồn gốc đất:

Theo giấy xác nhận nguồn gốc số 86/GXN-UBND ngày 02/5/2026 của UBND xã Xuân Đường.

Thửa đất số 59, tờ bản đồ số 82 (tờ bản đồ số 12 xã Cẩm Đường cũ) xã Xuân Đường có tổng diện tích 6.000,0 m², mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm, đã được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai thừa uỷ quyền Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà Trần Thị Quyên theo Giấy chứng nhận số DG 485921 ngày 08/07/2022. Thửa đất hiện đang sử dụng ổn định, không tranh chấp với các thửa liền kề.

2.2. Vị trí thửa đất:

Vị trí đất theo Văn bản số 579/VPĐK.CM-ĐK&CGCN của VPĐK-CNCM ngày 02 tháng 5 năm 2026. (STT 110)

2.3. Về nguồn gốc nhà, công trình, vật kiến trúc:

Không có tài sản và vật kiến trúc trên đất.

3. Giá đất và tài sản tính tiền bồi thường:

3.1. Giá đất:

UBND tỉnh chấp thuận lập dự thảo Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư với hệ số điều chỉnh giá đất tạm tính K=1,0 để thực hiện niêm yết công khai, thẩm định, phê duyệt các phương án bồi thường (đợt 1). Sau khi hệ số điều chỉnh giá đất được ban hành, tiếp tục thực hiện lập, thẩm định và phê duyệt (bổ sung) phương án bồi thường đợt 2 với hệ số K được ban hành (đối với các trường hợp có hệ số K > 1) tại thông báo Kết luận số 183/TB-UBND ngày 28/4/2026 của UBND tỉnh Đồng Nai nay là thành phố Đồng Nai.

3.2. Giá trị bồi thường, hỗ trợ bằng tiền:

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
I	Bồi thường về đất						15.235.200	
1	Thửa đất số 59, tờ bản đồ số 82						15.235.200	
-	Đất trồng cây lâu năm; Vị trí 1, phạm vi 2; Các tuyến đường giao thông đấu nối trực tiếp ra Đường vào khu dân cư Suối Quýt đoạn từ Ngã ba Suối Quýt đến Hồ Cầu Mới xã Cẩm Đường đã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng: - Có bề rộng từ ≥3m đến <5m, cách đường giao thông >1.000m. - Có bề rộng <3m, cách đường giao thông >200m.	m²	103,5	147.200	100		15.235.200	VT theo của VB số 579/VPĐK.CM-ĐK&CGCN ngày 02/5/2026. (STT 110) (mặt tiền đường đất)
II	Cây trồng						4.180.952	
1	Cây chuối	m²	10	28.000		100	280.000	Cây không tính mật độ
2	Cây điều Năm thu hoạch thứ 6 - 10	Cây	1	890.863		100	890.863	Năm 2014 (diện tích thu hồi nhỏ theo ranh hàng rào nên không tính mật độ)
3	Cây điều Năm thu hoạch thứ 11 - 15	Cây	3	1.003.363		100	3.010.089	Năm 2013 (diện tích thu hồi nhỏ theo ranh hàng rào nên không tính mật độ)
III	Các chính sách HT						1.440.000	
1	Hỗ trợ ổn định đời sống sản xuất	nhân khẩu	1	2.880.000		50	1.440.000	
CỘNG							20.856.152	
THƯỜNG DI DỜI							4.000.000	

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
TỔNG CỘNG							24.856.152	

Viết bằng chữ: Hai mươi bốn triệu, tám trăm năm mươi sáu ngàn, một trăm năm mươi hai đồng.

TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT
THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI
CHI NHÁNH CẨM MỸ

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Cẩm Mỹ, ngày tháng năm

PHƯƠNG ÁN DỰ KIẾN

Chi tiết về BT, HT, TĐC thuộc dự án đường vành đai 4 Tp. Hồ Chí Minh đoạn qua xã Xuân Đường, Thành Phố Đồng Nai.

1. Thông tin người sử dụng đất:

Họ và tên: Ông: Cao Đình Hoạt (đã chết) chưa phân chia tài sản thừa kế chưa cử người đại diện

Mã số định danh/số căn cước: 075057006149; Ngày cấp: 09/08/2021.

Địa chỉ thường trú: ấp Cẩm Đường, xã Xuân Đường, thành phố Đồng Nai.

Số điện thoại:

2. Vị trí, diện tích, loại đất, nguồn gốc đất thu hồi, tài sản:

Vị trí đất: Xã Xuân Đường, thành phố Đồng Nai.

Diện tích đất thu hồi: 495,2 m²

Loại đất thu hồi: Đất trồng cây lâu năm (CLN).

2.1. Về nguồn gốc đất:

Văn bản xác nhận nguồn gốc đất theo văn bản số 133/GXN-UBND của UBND xã Xuân Đường ngày 02/05/2026 (STT 41).

Thửa đất số 128, tờ bản đồ số 76 xã Xuân Đường (tờ bản đồ số 5 xã Cẩm Đường cũ) có tổng diện tích 910,2 m², mục đích sử dụng đất trồng lúa nước còn lại, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Cao Đình Hoạt theo Giấy chứng nhận số CB 540135 ngày 15/09/2015. Thửa đất hiện đang sử dụng ổn định, không tranh chấp với các thửa liền kề.

2.2. Vị trí thửa đất:

Vị trí đất theo văn bản số 579/VPĐK.CM-ĐK&CGCN của VPĐK – CNCM ngày 02/05/2026 (STT 31). xác định thửa 128 tờ số 76 có Thửa đất không tiếp giáp đường, cách đường tỉnh 773 (Hương lộ 10 cũ) đoạn từ Giáp ranh xã Long Thành đến Đường Sông Nhạn - Dầu Giây khoảng 320m. LUK Vị trí 2 (Giá không được cao hơn giá đất tối đa và không được thấp hơn giá tối thiểu theo từng địa bàn xã, phường quy định tại phụ lục VIII của Nghị Quyết 28/2025/NQ-HĐND).

2.3. Về nguồn gốc nhà, công trình, vật kiến trúc:

Không có tài sản và vật kiến trúc trên đất.

3. Giá đất và tài sản tính tiền bồi thường:

3.1. Giá đất:

UBND tỉnh chấp thuận lập dự thảo Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư với hệ số điều chỉnh giá đất tạm tính K=1,0 để thực hiện niêm yết công khai, thẩm định, phê duyệt các phương án bồi thường (đợt 1). Sau khi hệ số điều chỉnh giá đất được ban hành, tiếp tục thực hiện lập, thẩm định và phê duyệt (bổ sung) phương án bồi thường đợt 2 với hệ

số K được ban hành (đối với các trường hợp có hệ số $K > 1$) tại thông báo Kết luận số 183/TB-UBND ngày 28/4/2026 của UBND tỉnh Đồng Nai nay là thành phố Đồng Nai.

3.2. Giá trị bồi thường, hỗ trợ bằng tiền:

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
I	Bồi thường về đất						54.472.000	
1	Thửa đất số 128, tờ bản đồ số 76						54.472.000	
-	Đất trồng cây lâu năm; Vị trí 2; Các tuyến đường giao thông không đầu nối trực tiếp và thông ra Đường tỉnh 773 (Hương lộ 10 cũ) đoạn từ Giáp ranh xã Long Thành đến Đường Sông Nhạn - Dầu Giây đã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng: - Có bề rộng từ ≥3m đến <5m, cách đường giao thông >1.000m. - Có bề rộng <3m, cách đường giao thông >200m.	m²	495,2	110.000	100		54.472.000	
Vị trí đất theo văn bản số 579/VPĐK.CM-ĐK&CGCN của VPĐK – CNCM ngày 02/05/2026 (STT 31).								
II	Cây trồng						11.092.480	
1	Cây chuối	m²	495,2	28.000		80	11.092.480	năm 2016
Căn cứ quyết định số 66/2025/QĐ-UBND ngày 27/11/2025 về việc sửa đổi bổ sung một số điều của quyết định số 48/2025/QĐ-UBND ngày 23/10/2025 của ủy ban nhân dân dân tỉnh Đồng Nai ban hành Quy định đơn giá bồi thường thiệt hại về cây trồng khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.								
CỘNG							65.564.480	
THƯỞNG DI DỜI							8.000.000	
TỔNG CỘNG							73.564.480	

Viết bằng chữ: Bảy mươi ba triệu, năm trăm sáu mươi bốn ngàn, bốn trăm tám mươi đồng.

TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT
THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI
CHI NHÁNH CẨM MỸ

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Cẩm Mỹ, ngày tháng năm

PHƯƠNG ÁN DỰ KIẾN

Chi tiết về BT, HT, TĐC thuộc dự án đường vành đai 4 Tp. Hồ Chí Minh đoạn qua xã Xuân Đường, Thành Phố Đồng Nai.

1. Thông tin người sử dụng đất:

Họ và tên: Ông (Bà): Ông Phan Văn Cải

Mã số định danh/số căn cước: 075047002654; Ngày cấp: .../.../.....

Địa chỉ thường trú: Khu phố Phước Mỹ, phường Nhơn Trạch, Thành phố Đồng Nai.

Số điện thoại: 0909322829

2. Vị trí, diện tích, loại đất, nguồn gốc đất thu hồi, tài sản:

Vị trí đất: Xã Xuân Đường, thành phố Đồng Nai.

Diện tích đất thu hồi: 5.740,7 m²

Loại đất thu hồi: Đất trồng cây lâu năm (CLN).

2.1. Về nguồn gốc đất:

Thửa đất số 1, tờ bản đồ số 76 xã Xuân Đường có tổng diện tích 2.527,7 m², mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm, đã được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai thừa ủy quyền Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Phan Văn Cải theo Giấy chứng nhận số DI 919591 ngày 22/12/2022. Thửa đất hiện đang sử dụng ổn định, không tranh chấp với các thửa liền kề.

Thửa đất số 18, tờ bản đồ số 76 xã Xuân Đường có tổng diện tích 9.261,7 m², mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm, đã được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai thừa ủy quyền Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Phan Văn Cải theo Giấy chứng nhận số DI 919592 ngày 22/12/2022. Thửa đất hiện đang sử dụng ổn định, không tranh chấp với các thửa liền kề.

2.2. Vị trí thửa đất:

Số: 565/VPĐK.CM-ĐK&CGCN ngày 28 tháng 04 năm 2026

2.3. Về nguồn gốc nhà, công trình, vật kiến trúc:

Không có tài sản và vật kiến trúc trên đất

3. Giá đất và tài sản tính tiền bồi thường:

3.1. Giá đất:

UBND tỉnh chấp thuận lập dự thảo Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư với hệ số điều chỉnh giá đất tạm tính K=1,0 để thực hiện niêm yết công khai, thẩm định, phê duyệt các phương án bồi thường (đợt 1). Sau khi hệ số điều chỉnh giá đất được ban hành, tiếp tục thực hiện lập, thẩm định và phê duyệt (bổ sung) phương án bồi thường đợt 2 với hệ số K được ban hành (đối với các trường hợp có hệ số K > 1) tại thông báo Kết luận số 183/TB-UBND ngày 28/4/2026 của UBND tỉnh Đồng Nai nay là thành phố Đồng Nai.

3.2. Giá trị bồi thường, hỗ trợ bằng tiền:

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
I	Bồi thường về đất						1.837.024.000	
1	Thửa đất số 1, tờ bản đồ số 76						613.760.000	
-	Đất trồng cây lâu năm; Vị trí 1, phạm vi 1; Các tuyến đường giao thông đầu nối trực tiếp ra Đường tỉnh 773 (Hương lộ 10 cũ) đoạn từ Giáp ranh xã Long Thành đến Đường Sông Nhạn - Dầu Giây đã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng: - Có bề rộng ≥5m, cách đường giao thông >1.000m. - Có bề rộng từ ≥3m đến <5m, cách đường giao thông từ >500m đến ≤1.000m. - Có bề rộng <3m, cách đường giao thông ≤200m.	m ²	1.918	320.000	100		613.760.000	Mặt tiền đường đất
2	Thửa đất số 18, tờ bản đồ số 76						1.223.264.000	
-	Đất trồng cây lâu năm; Vị trí 1, phạm vi 1; Các tuyến đường giao thông đầu nối trực tiếp ra Đường tỉnh 773 (Hương lộ 10 cũ) đoạn từ Giáp ranh xã Long Thành đến Đường Sông Nhạn - Dầu Giây đã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng: - Có bề rộng ≥5m, cách đường giao thông >1.000m. - Có bề rộng từ ≥3m đến <5m, cách đường giao	m ²	3.822,7	320.000	100		1.223.264.000	Mặt tiền đường đất

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
	thông từ >500m đến ≤1.000m. - Có bề rộng <3m, cách đường giao thông ≤200m.							
II	Cây trồng						98.772.776	
1	Sa mộc dầu - Đường kính > 42 cm	(đồng/cây)	50	1.292.081	100		64.604.050	Cây trồng chính
2	Sưa - Đường kính > 42 cm	(đồng/cây)	2	1.292.081	100		2.584.162	
3	Sa mộc dầu - Đường kính > 24 - 27 cm	(đồng/cây)	35	845.446	100		29.590.610	
4	Cây cau Năm 1	Cây	2	61.977	100		123.954	
5	Sa mộc dầu - Đường kính > 24 - 27 cm	(đồng/cây)	11	845.446	0		0	Vượt mật độ
6	Sa mộc dầu - Đường kính > 9 - 12 cm	(đồng/cây)	9	607.549	0		0	Vượt mật độ
7	Lộc vùng - đường kính > 9 - 12 cm	(đồng/cây)	1	425.284	0		0	Vượt mật độ
8	Thông tre - đường kính < 3 cm	(đồng/cây)	8	130.283	0		0	Vượt mật độ
9	Sa mộc dầu - đường kính < 3 cm	(đồng/cây)	147	130.283	0		0	Vượt mật độ
10	Cây chuối	m ²	15	28.000	100		420.000	Cây không tính mật độ
11	Cây rau gia vị các loại	m ²	100	14.500	100		1.450.000	Cây không tính mật độ
Cây vượt mật độ, áp trần 1.5 lần cây trồng chính là 96.906.075đ								
CỘNG							1.935.796.776	
THƯỞNG DI DỜI							0	
TỔNG CỘNG							1.935.796.776	

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

TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT
THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI
CHI NHÁNH CẨM MỸ

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Cẩm Mỹ, ngày tháng năm

PHƯƠNG ÁN DỰ KIẾN

Chi tiết về BT, HT, TĐC thuộc dự án đường vành đai 4 Tp. Hồ Chí Minh đoạn qua xã Xuân Đường, Thành Phố Đồng Nai.

1. Thông tin người sử dụng đất:

Họ và tên: Ông: Hoàng Văn Thủ

Mã số định danh/số căn cước: 075064005549; Ngày cấp: 23/12/2025.

Địa chỉ thường trú: khu Bình Sơn, phường Long Thành, thành phố Đồng Nai.

Số điện thoại: 0937865409

2. Vị trí, diện tích, loại đất, nguồn gốc đất thu hồi, tài sản:

Vị trí đất: Xã Xuân Đường, thành phố Đồng Nai.

Diện tích đất thu hồi: 1.628,4 m²

Loại đất thu hồi: Đất trồng cây lâu năm (CLN).

2.1. Về nguồn gốc đất:

Thửa đất số 49, tờ bản đồ số 98 xã Xuân Đường có tổng diện tích 2.000,0 m², mục đích sử dụng đất trồng cây hằng năm khác, đã được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai thừa ủy quyền Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Hoàng Văn Thủ theo Giấy chứng nhận số CP 210856 ngày 27/08/2018. Thửa đất hiện đang sử dụng ổn định, không tranh chấp với các thửa liền kề.

2.2. Vị trí thửa đất:

2.3. Về nguồn gốc nhà, công trình, vật kiến trúc:

Không có tài sản và vật kiến trúc trên đất.

3. Giá đất và tài sản tính tiền bồi thường:

3.1. Giá đất:

UBND tỉnh chấp thuận lập dự thảo Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư với hệ số điều chỉnh giá đất tạm tính K=1,0 để thực hiện niêm yết công khai, thẩm định, phê duyệt các phương án bồi thường (đợt 1). Sau khi hệ số điều chỉnh giá đất được ban hành, tiếp tục thực hiện lập, thẩm định và phê duyệt (bổ sung) phương án bồi thường đợt 2 với hệ số K được ban hành (đối với các trường hợp có hệ số K > 1) tại thông báo Kết luận số 183/TB-UBND ngày 28/4/2026 của UBND tỉnh Đồng Nai nay là thành phố Đồng Nai.

3.2. Giá trị bồi thường, hỗ trợ bằng tiền:

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
I	Bồi thường về đất						195.408.000	
1	Thửa đất số 49, tờ bản đồ số 98						195.408.000	

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
-	Đất trồng cây lâu năm; Vị trí 2, phạm vi 1; Các tuyến đường giao thông không đầu nối trực tiếp và thông ra Đường tỉnh 773 (Hương lộ 10 cũ) đoạn từ Giáp ranh xã Long Thành đến Đường Sông Nhạn - Dầu Giây đã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng: - Có bề rộng $\geq 5\text{m}$, cách đường giao thông $> 1.000\text{m}$. - Có bề rộng từ $\geq 3\text{m}$ đến $< 5\text{m}$, cách đường giao thông từ $> 500\text{m}$ đến $\leq 1.000\text{m}$. - Có bề rộng $< 3\text{m}$, cách đường giao thông $\leq 200\text{m}$.	m ²	1.628,4	120.000	100		195.408.000	
Vị trí đất theo văn bản số 565/VPĐK.CM-ĐK&CGCN của VPĐK – CNCM ngày 28/04/2026 (STT 89). xác định thửa 49 tờ số 98 có vị trí thửa đất không tiếp giáp đường, cách đường tỉnh 773 (Hương lộ 10 cũ) đoạn từ Giáp ranh xã Long Thành đến Đường Sông Nhạn - Dầu Giây khoảng 110m. HNK, Vị trí 2.								
II	Cây trồng						9.809.175	
1	Cây điều Năm thứ 3	Cây	10	607.530		100	6.075.300	Cây trồng chính
2	Keo lá tràm - đường kính $> 5 - 10\text{ cm}$	(đồng/cây)	49	22.043		100	1.080.107	
3	Keo lá tràm - đường kính $\leq 5\text{ cm}$	(đồng/cây)	127	15.384		100	1.953.768	
4	Keo lá tràm - đường kính $\leq 5\text{ cm}$	(đồng/cây)	73	15.384		0	0	Vượt mật độ
5	Cây chuối	m ²	25	28.000		100	700.000	Cây không tính mật độ

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
Cây vượt mật độ, áp trần 1.5 lần cây trồng chính là 9.112.950đ Tổng diện tích thu hồi là 1628,4 m2 (Diện tích tính mật độ cây trồng chưa bao gồm (ghi số m2) phần diện tích tài sản xây dựng trên đất: DT thu hồi – DT tài sản= DT tính mật độ cây trồng và hỗ trợ 1.5 lần).								
CỘNG							205.217.175	
THƯỞNG DI DỜI							16.000.000	
TỔNG CỘNG							221.217.175	

Viết bằng chữ: Hai trăm hai mươi một triệu, hai trăm mười bảy ngàn, một trăm bảy mươi lăm đồng.

TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT
THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI
CHI NHÁNH CẨM MỸ

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Cẩm Mỹ, ngày tháng năm

PHƯƠNG ÁN DỰ KIẾN

Chi tiết về BT, HT, TĐC thuộc dự án đường vành đai 4 Tp. Hồ Chí Minh đoạn qua xã Xuân Đường, Thành Phố Đồng Nai.

1. Thông tin người sử dụng đất:

Họ và tên: Ông: Bùi Phước Long

Mã số định danh/số căn cước: 048064000092; Ngày cấp: 04/07/2024.

Địa chỉ thường trú: 27 Đình Củng Viên, phường Phước Long A, uận 9, thành phố Hồ Chí Minh .

Số điện thoại: 0903627507

2. Vị trí, diện tích, loại đất, nguồn gốc đất thu hồi, tài sản:

Vị trí đất: Xã Xuân Đường, thành phố Đồng Nai.

Diện tích đất thu hồi: 51,6 m²

Loại đất thu hồi: Đất trồng cây lâu năm (CLN), Đất nuôi trồng thủy sản (NTS).

2.1. Về nguồn gốc đất:

Văn bản xác nhận nguồn gốc đất theo văn bản số 35/GXN-UBND của UBND xã Xuân Đường ngày 01/05/2026 (STT 112).

Thửa đất số 33, tờ bản đồ số 22 xã Xuân Đường có tổng diện tích 1.107,1 m², mục đích sử dụng đất nuôi trồng thủy sản, đã được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai thừa ủy quyền Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Bùi Phước Long theo Giấy chứng nhận số CS 011737 ngày 13/06/2019. Thửa đất hiện đang sử dụng ổn định, không tranh chấp với các thửa liền kề.

Thửa đất số 136, tờ bản đồ số 22 xã Xuân Đường có tổng diện tích 1.467,3 m², mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm, đã được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai thừa ủy quyền Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Bùi Phước Long theo Giấy chứng nhận số CS 011738 ngày 13/06/2019. Thửa đất hiện đang sử dụng ổn định, không tranh chấp với các thửa liền kề.

Thửa đất số 137, tờ bản đồ số 22 xã Xuân Đường có tổng diện tích 2.180,2 m², mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm, đã được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai thừa ủy quyền Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Bùi Phước Long theo Giấy chứng nhận số CS 011739 ngày 13/06/2019. Thửa đất hiện đang sử dụng ổn định, không tranh chấp với các thửa liền kề.

2.2. Vị trí thửa đất:

Vị trí đất theo văn bản số 579/VPĐK.CM-ĐK&CGCN của VPĐK – CNCM ngày 02/05/2026 (STT 196,197,198). xác định thửa 33 , 136, 137 tờ số 22 có Thửa đất không

tiếp giáp đường, cách đường Xuân Đường - Thừa Đức đoạn từ Hết khu dân cư hiện hữu ấp 3 xã Xuân Đường đến Hết chùa Bảo Minh khoảng 28m đến 75m. Vị trí 2

2.3. Về nguồn gốc nhà, công trình, vật kiến trúc:

Tài sản và vật kiến trúc trên đất hình thành năm 2019 (Ao).

3. Giá đất và tài sản tính tiền bồi thường:

3.1. Giá đất:

UBND tỉnh chấp thuận lập dự thảo Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư với hệ số điều chỉnh giá đất tạm tính $K=1,0$ để thực hiện niêm yết công khai, thẩm định, phê duyệt các phương án bồi thường (đợt 1). Sau khi hệ số điều chỉnh giá đất được ban hành, tiếp tục thực hiện lập, thẩm định và phê duyệt (bổ sung) phương án bồi thường đợt 2 với hệ số K được ban hành (đối với các trường hợp có hệ số $K > 1$) tại thông báo Kết luận số 183/TB-UBND ngày 28/4/2026 của UBND tỉnh Đồng Nai nay là thành phố Đồng Nai.

3.2. Giá trị bồi thường, hỗ trợ bằng tiền:

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
I	Bồi thường về đất						4.276.000	
1	Thửa đất số 33, tờ bản đồ số 22						2.450.000	
-	Đất nuôi trồng thủy sản; Vị trí 2, phạm vi 1; Các tuyến đường giao thông không đầu nối trực tiếp và thông ra Đường Xuân Đường - Thừa Đức đoạn từ Hết khu dân cư hiện hữu ấp 3 xã Xuân Đường đến Hết chùa Bảo Minh đã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng: - Có bề rộng $\geq 5m$, cách đường giao thông $>1.000m$. - Có bề rộng từ $\geq 3m$ đến $<5m$, cách đường giao thông từ $>500m$ đến $\leq 1.000m$. - Có bề rộng $<3m$, cách đường giao thông $\leq 200m$. (Diện tích đất nằm ngoài ranh)	m ²	35	70.000	100		2.450.000	STT 196
2	Thửa đất số 136, tờ bản đồ số 22						759.000	
-	Đất trồng cây lâu năm; Vị trí 2, phạm vi 1; Các tuyến	m ²	6,9	110.000	100		759.000	STT 197

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
	đường giao thông không đầu nối trực tiếp và thông ra Đường Xuân Đường - Thừa Đức đoạn từ Hết khu dân cư hiện hữu ấp 3 xã Xuân Đường đến Hết chùa Bảo Minh đã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng: - Có bề rộng $\geq 5\text{m}$, cách đường giao thông $> 1.000\text{m}$. - Có bề rộng từ $\geq 3\text{m}$ đến $< 5\text{m}$, cách đường giao thông từ $> 500\text{m}$ đến $\leq 1.000\text{m}$. - Có bề rộng $< 3\text{m}$, cách đường giao thông $\leq 200\text{m}$.							
3	Thửa đất số 137, tờ bản đồ số 22						1.067.000	
-	Đất trồng cây lâu năm; Vị trí 2, phạm vi 1; Các tuyến đường giao thông không đầu nối trực tiếp và thông ra Đường Xuân Đường - Thừa Đức đoạn từ Hết khu dân cư hiện hữu ấp 3 xã Xuân Đường đến Hết chùa Bảo Minh đã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng: - Có bề rộng $\geq 5\text{m}$, cách đường giao thông $> 1.000\text{m}$. - Có bề rộng từ $\geq 3\text{m}$ đến $< 5\text{m}$, cách đường giao thông từ $> 500\text{m}$ đến $\leq 1.000\text{m}$. - Có bề rộng $< 3\text{m}$, cách đường giao thông $\leq 200\text{m}$.	m ²	9,7	110.000	100		1.067.000	STT 198
<i>Vị trí đất theo văn bản số 579/VPĐK.CM-ĐK&CGCN của VPĐK – CNCM ngày 02/05/2026).</i>								
II	Nhà, vật kiến trúc						1.209.600	
1	Công đào (ao nuôi trồng thủy sản hoặc làm hầm	đồng/m3	36	42.000		80	1.209.600	ao đào năm 2019

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
	chứa nước, ao do cải tạo từ lòng suối, từ đầm phá, từ hồ bom để thành ao nuôi trồng thủy sản hoặc làm hầm chứa nước tưới)							(thửa 33)
+ Căn cứ GXN nguồn gốc đất số 35/GXN-UBND ngày 01/05/2026 của UBND xã Xuân Đường: Tài sản tạo lập trước ngày 01/07/2014 - Căn cứ theo điểm a khoản 2 Điều 19 Quyết định 42/2025/QĐ-UBND của UBND tỉnh Đồng Nai ngày 02/10/2025: Nhà ở, công trình xây dựng không được phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng nhưng xây dựng trên đất có đủ điều kiện được bồi thường về đất thì được hỗ trợ như sau: Trường hợp xây dựng từ ngày 01 tháng 7 năm 2014 đến trước ngày thông báo thu hồi đất và không bị lập Biên bản vi phạm hành chính thì được hỗ trợ 80% giá trị bồi thường theo đơn giá do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành nếu xây dựng không đúng với mục đích sử dụng đất.								
CỘNG							5.485.600	
THƯỜNG DI DỜI							2.000.000	
TỔNG CỘNG							7.485.600	

Viết bằng chữ: Bảy triệu, bốn trăm tám mươi lăm ngàn, sáu trăm đồng.

TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT
THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI
CHI NHÁNH CẨM MỸ

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Cẩm Mỹ, ngày tháng năm

PHƯƠNG ÁN DỰ KIẾN

Chi tiết về BT, HT, TĐC thuộc dự án đường vành đai 4 Tp. Hồ Chí Minh đoạn qua xã Xuân Đường, Thành Phố Đồng Nai.

1. Thông tin người sử dụng đất:

Họ và tên: Ông (Bà): Ông Nguyễn Văn và bà Phạm Thị Trắc

Mã số định danh/số căn cước: 051048005265-046162012119; Ngày cấp: 12/08/2021.

Địa chỉ thường trú: ấp 1, xã Xuân Đường, Thành phố Đồng Nai.

Số điện thoại: 0366332201

2. Vị trí, diện tích, loại đất, nguồn gốc đất thu hồi, tài sản:

Vị trí đất: Xã Xuân Đường, thành phố Đồng Nai.

Diện tích đất thu hồi: 6.063,3 m²

Loại đất thu hồi: Đất trồng cây hàng năm (HNK).

2.1. Về nguồn gốc đất:

Thửa đất số 27, tờ bản đồ số 98 xã Xuân Đường có tổng diện tích 5,447.4 m², mục đích sử dụng đất trồng cây hàng năm khác, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Nguyễn Văn và bà Phạm Thị Trắc theo Giấy chứng nhận số CB 997563 ngày 09/11/2015. Thửa đất hiện đang sử dụng ổn định, không tranh chấp với các thửa liền kề.

Thửa đất số 28, tờ bản đồ số 98 xã Xuân Đường có tổng diện tích 9.238,0 m², mục đích sử dụng đất trồng cây hàng năm khác, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận số CB 997094 ngày 03/11/2015. Ngày 26/12/2020 Văn phòng Đăng ký đất đai Chi nhánh Long Thành chính lý trang 3 cấp cho ông Nguyễn Văn và bà Phạm Thị Trắc. Thửa đất hiện đang sử dụng ổn định, không tranh chấp với các thửa liền kề.

2.2. Vị trí thửa đất:

Số: 565/VPĐK.CM-ĐK&CGCN ngày 28 tháng 04 năm 2026

2.3. Về nguồn gốc nhà, công trình, vật kiến trúc:

Nhà được hình thành năm 2017. Tài sản và vật kiến trúc trên đất được hình thành năm 2000.

3. Giá đất và tài sản tính tiền bồi thường:

3.1. Giá đất:

UBND tỉnh chấp thuận lập dự thảo Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư với hệ số điều chỉnh giá đất tạm tính K=1,0 để thực hiện niêm yết công khai, thẩm định, phê duyệt các phương án bồi thường (đợt 1). Sau khi hệ số điều chỉnh giá đất được ban hành, tiếp tục thực hiện lập, thẩm định và phê duyệt (bổ sung) phương án bồi thường đợt 2 với hệ

số K được ban hành (đối với các trường hợp có hệ số $K > 1$) tại thông báo Kết luận số 183/TB-UBND ngày 28/4/2026 của UBND tỉnh Đồng Nai nay là thành phố Đồng Nai.

3.2. Giá trị bồi thường, hỗ trợ bằng tiền:

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
I	Bồi thường về đất						727.596.000	
1	Thửa đất số 27, tờ bản đồ số 98						20.484.000	
-	Đất trồng cây hàng năm; Vị trí 2, phạm vi 1; Các tuyến đường giao thông không đầu nối trực tiếp và thông ra Đường tỉnh 773 (Hương lộ 10 cũ) đoạn từ Giáp ranh xã Long Thành đến Đường Sông Nhạn - Dầu Giây đã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng: - Có bề rộng ≥5m, cách đường giao thông >1.000m. - Có bề rộng từ ≥3m đến <5m, cách đường giao thông từ >500m đến ≤1.000m. - Có bề rộng <3m, cách đường giao thông ≤200m.	m²	170,7	120.000	100		20.484.000	
2	Thửa đất số 28, tờ bản đồ số 98						707.112.000	
-	Đất trồng cây hàng năm; Vị trí 2, phạm vi 1; Các tuyến đường giao thông không đầu nối trực tiếp và	m²	5.892,6	120.000	100		707.112.000	

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
	thông ra Đường tỉnh 773 (Hương lộ 10 cũ) đoạn từ Giáp ranh xã Long Thành đến Đường Sông Nhạn - Dầu Giây đã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng: - Có bề rộng $\geq 5\text{m}$, cách đường giao thông $> 1.000\text{m}$. - Có bề rộng từ $\geq 3\text{m}$ đến $< 5\text{m}$, cách đường giao thông từ $> 500\text{m}$ đến $\leq 1.000\text{m}$. - Có bề rộng $< 3\text{m}$, cách đường giao thông $\leq 200\text{m}$.							
II	Nhà, vật kiến trúc						355.826.668	
1	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	39,59	3.489.000		80	110.503.608	thửa 27

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
2	Mái che, mái hiên	m ²	32,32	720.000		100	23.270.400	thửa 27
3	Khung đỡ bồn nước cao trên 3 mét	cái	1	2.160.000		100	2.160.000	thửa 27
4	Di dời bồn nước Bồn inox Dưới 1.000 lít	cái	1	518.000		100	518.000	thửa 27
5	Chuồng heo, chuồng bò, gà, vịt: Chuồng heo, bò lợn lá, bán kiên cố	m ²	55,62	598.000		100	33.260.760	259.000 - 598.000 thửa 27
6	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	4,18	1.854.000		100	7.749.720	bếp thửa 27
7	Chuồng heo, chuồng bò, gà, vịt: Chuồng heo, bò lợn lá, bán kiên cố	m ²	67,6	961.000		100	64.963.600	259.000 - 598.000 thửa 27
8	Giếng khoan công nghiệp (có giàn khoan) - Ống nhựa, ống sắt từ Φ114 mm trở lên	mét	55	864.000		100	47.520.000	thửa 27
9	Giếng khoan công nghiệp (có giàn khoan) - Ống nhựa, ống sắt từ Φ114 mm trở lên	mét	28	864.000		100	24.192.000	thửa 27

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
10	Giếng nước Ø0,8 - 1m, sâu <10 m	mét	7	283.000		100	1.981.000	Giếng sâu từ 10m trở lên thì mét thứ 10 trở đi được tính thêm 50% mức giá trên thửa 27
11	Di dời hàng rào khung sắt	mét	15,34	26.000		100	398.840	Giàn bầu, khung cột sắt, xin ký kiến hội đồng thửa 27
12	Trụ điện bằng ống sắt tráng kẽm D90	trụ	5	864.000		100	4.320.000	thửa 27
13	Hàng rào lưới B40	m ²	152,64	101.000		100	15.416.640	thửa 27
14	Đồng hồ điện chính	đồng/cái	1	1.500.000	100		1.500.000	thửa 27
15	Ống HDPE Ø60	mét	130	39.970		100	5.196.100	Ống nhựa HDPE D63 x 3.0mm Stt 965 trang 31 Phụ lục 1 báo giá vật liệu (6863/SoXD-QLHĐ&VLXD ngày 23/12/2025) thửa 27
16	Ống PvC Ø34	mét	740	17.400		100	12.876.000	Ống nhựa uPVC D34x1.6mm Stt 1019 trang 33 Phụ lục 1 báo giá vật liệu (6863/SoXD-QLHĐ&VLXD ngày 23/12/2025)thửa 27

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
III	Cây trồng						21.854.203	
1	Cây sầu riêng Năm thu hoạch thứ 11 trở đi	Cây	2	7.285.378	100		14.570.756	Cây trồng chính
2	Cây bơ. Năm thu hoạch thứ 1 - 5	Cây	2	1.677.012	100		3.354.024	
3	Cây bưởi Năm thu hoạch thứ 1 - 5	Cây	1	1.354.576	100		1.354.576	
4	Cây bưởi Năm thu hoạch thứ 11 trở đi	Cây	1	1.302.195	100		1.302.195	
5	Cây mít Năm thu hoạch thứ 7 trở đi	Cây	1	1.048.952	100		1.048.952	
6	Mai chiếu thủy	cây	1	187.000	100		187.000	
7	nguyệt quế - Từ năm thứ nhất đến năm thứ 4	Cây	1	36.700	100		36.700	
8	Cây bưởi Năm thu hoạch thứ 11 trở đi	Cây	79	1.302.195	0		0	Vượt mật độ
9	Cây mít Năm thu hoạch thứ 7 trở đi	Cây	3	1.048.952	0		0	Vượt mật độ
10	Sa mộc dầu - Đường kính> 30 - 33 cm	(đồng/cây)	8	968.517	0		0	Vượt mật độ
11	Cây cóc Năm thu hoạch 6 - 10	Cây	1	961.886	0		0	Vượt mật độ
12	Sao Hải Nam - đường kính > 30 - 33	(đồng/cây)	10	871.666	0		0	Vượt mật độ
13	Cây điều Năm thu hoạch thứ 16 trở đi	Cây	3	832.530	0		0	Vượt mật độ
14	Gỗ đỏ - Đường kính> 12 - 15 cm	(đồng/cây)	21	649.055	0		0	Vượt mật độ

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
15	Cây lựu Năm thu hoạch thứ 11 trở đi	Cây	1	585.774	0		0	Vượt mật độ
16	Thiên tuế	cây	5	378.000	0		0	Vượt mật độ
17	Cây ổi Năm thu hoạch thứ 7 - 9	Cây	1	302.091	0		0	Vượt mật độ
18	Cây mận (roi) Năm thu hoạch thứ 10 trở đi	Cây	1	292.079	0		0	Vượt mật độ
19	họ cây mai - Trên 15 năm tuổi	Cây	193	256.500	0		0	Vượt mật độ
20	Mai chiếu thủy	cây	2	187.000	0		0	Vượt mật độ
21	Keo lá tràm - đường kính > 25 cm	(đồng/cây)	1	172.153	0		0	Vượt mật độ
22	Tắc	cây	1	172.000	0		0	Vượt mật độ
23	nguyệt quế - Từ năm thứ nhất đến năm thứ 4	Cây	3	36.700	0		0	Vượt mật độ
24	Cây đu đủ Năm 1	Cây	2	28.967	0		0	Vượt mật độ
25	Hàng rào cây xanh	m	56	17.000	0		0	Vượt mật độ
26	Cây chuối	m ²	520	28.000	0		0	Cây không tính mật độ
27	Cây chuối	m ²	170	28.000	0		0	Cây không tính mật độ
28	Cây khoai mì	m ²	10	9.000	0		0	Cây không tính mật độ
Cây vượt mật độ, áp trần 1.5 lần cây trồng chính là 21.856.134đ								
CỘNG							1.105.276.871	
THƯỜNG DI DỜI							20.000.000	
TỔNG CỘNG							1.125.276.871	

Viết bằng chữ: Một tỷ, một trăm hai mươi lăm triệu, hai trăm bảy mươi sáu ngàn, tám trăm bảy mươi một đồng.

TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT
THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI
CHI NHÁNH CẨM MỸ

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Cẩm Mỹ, ngày tháng năm

PHƯƠNG ÁN DỰ KIẾN

Chi tiết về BT, HT, TĐC thuộc dự án đường vành đai 4 Tp. Hồ Chí Minh đoạn qua xã Xuân Đường, Thành Phố Đồng Nai.

1. Thông tin người sử dụng đất:

- Họ và tên: Bà: Đỗ Thị Thúy Diễm

Mã số định danh/số căn cước: 075179013699; Ngày cấp: 09/08/2021.

Địa chỉ thường trú: tổ 7, ấp Cẩm Đường, xã Xuân Đường, thành phố Đồng Nai.

Số điện thoại: 0338980259

- Cùng sử dụng đất với ông : Đỗ Ngọc Dũng

Mã số định danh/số căn cước: 075083023580 Ngày cấp: 27/12/2021.

Địa chỉ thường trú: ấp Cẩm Đường, Xuân Đường, Đồng Nai

2. Vị trí, diện tích, loại đất, nguồn gốc đất thu hồi, tài sản:

Vị trí đất: Xã Xuân Đường, thành phố Đồng Nai.

Diện tích đất thu hồi: 4.005,7 m²

Loại đất thu hồi: Đất trồng cây lâu năm (CLN).

2.1. Về nguồn gốc đất:

149/GXN-UBND

Thửa đất số 66, tờ bản đồ số 76 xã Xuân Đường có tổng diện tích 4.453,9 m², mục đích sử dụng đất trồng cây hàng năm khác, đã được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai thừa uỷ quyền Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Đỗ Ngọc Dũng, bà Đỗ Thị Thúy Diễm theo Giấy chứng nhận số CX 968316 ngày 28/09/2020. Thửa đất hiện đang sử dụng ổn định, không tranh chấp với các thửa liền kề.

2.2. Vị trí thửa đất:

VT theo stt 220 của VB số 579/VPĐK.CM-ĐK&CGCN ngày 02/5/2026. STT 14

2.3. Về nguồn gốc nhà, công trình, vật kiến trúc:

Nhà, tài sản và vật kiến trúc trên đất được hình thành năm 2018.

3. Giá đất và tài sản tính tiền bồi thường:

3.1. Giá đất:

UBND tỉnh chấp thuận lập dự thảo Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư với hệ số điều chỉnh giá đất tạm tính K=1,0 để thực hiện niêm yết công khai, thẩm định, phê duyệt các phương án bồi thường (đợt 1). Sau khi hệ số điều chỉnh giá đất được ban hành, tiếp tục thực hiện lập, thẩm định và phê duyệt (bổ sung) phương án bồi thường đợt 2 với hệ số K được ban hành (đối với các trường hợp có hệ số K > 1) tại thông báo Kết luận số 183/TB-UBND ngày 28/4/2026 của UBND tỉnh Đồng Nai nay là thành phố Đồng Nai.

3.2. Giá trị bồi thường, hỗ trợ bằng tiền:

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
80% giá trị bồi thường theo đơn giá do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành nếu xây dựng không đúng với mục đích sử dụng đất.								
III	Cây trồng						118.983.187	
1	Cây điều Năm thu hoạch thứ 6 - 10	Cây	110	890.863		100	97.994.930	Cây trồng chính
2	Dó bầu - Đường kính> 15 - 18 cm	(đồng/cây)	5	693.197		100	3.465.985	
3	Cây cao su Năm thu hoạch thứ 1 - 5	Cây	10	590.897		100	5.908.970	
4	Gòn - đường kính 35 cm	(đồng/cây)	3	519.226		100	1.557.678	
5	Cây cà phê Năm thu hoạch thứ 7 - 9	Cây	5	469.917		100	2.349.585	
6	Keo lá tràm - đường kính > 20 – 25 cm	(đồng/cây)	37	163.247		100	6.040.139	
7	Hàng rào cây xanh	m	92,7	17.000		100	1.575.900	
8	Cây dừa Năm thu hoạch thứ 2	Cây	31	0		100	0	cây vượt mật độ
9	Cây chuối	m²	3.520	0		100	0	Cây vượt mật độ
10	Cây khoai mì	m²	10	9.000		100	90.000	Cây mật độ
11			1	0	100		0	
Không vượt mật độ								
CỘNG							1.080.695.699	
THƯỞNG DI DỜI							20.000.000	
TỔNG CỘNG							1.100.695.699	

Viết bằng chữ: Một tỷ, một trăm triệu, sáu trăm chín mươi lăm ngàn, sáu trăm chín mươi chín đồng.

TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT
THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI
CHI NHÁNH CẨM MỸ

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Cẩm Mỹ, ngày tháng năm

PHƯƠNG ÁN DỰ KIẾN

Chi tiết về BT, HT, TĐC thuộc dự án đường vành đai 4 Tp. Hồ Chí Minh đoạn qua xã Xuân Đường, Thành Phố Đồng Nai.

1. Thông tin người sử dụng đất:

Họ và tên: Ông: Lê Hồng Tuyền và bà Lê Thị Diễm Hà

Mã số định danh/số căn cước: 075074009284; Ngày cấp: 28/08/2021.

Địa chỉ thường trú: Đường N13, lô LK3-6, TĐC Long Đức, khu 13, xã Bình An, thành phố Đồng Nai.

Số điện thoại: 0932783626

2. Vị trí, diện tích, loại đất, nguồn gốc đất thu hồi, tài sản:

Vị trí đất: Xã Xuân Đường, thành phố Đồng Nai.

Diện tích đất thu hồi: 4.614 m²

Loại đất thu hồi: Đất trồng cây lâu năm (CLN), Đất trồng lúa (LUA).

2.1. Về nguồn gốc đất:

Văn bản xác nhận nguồn gốc đất theo văn bản số 30/GXN-UBND của UBND xã Xuân Đường ngày 01/05/2026 (STT 113).

Thửa đất số 431, tờ bản đồ số 13 xã Xuân Đường có tổng diện tích 2.784,8 m², mục đích sử dụng đất ở nông thôn và đất hằng năm khác, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Lê Hồng Tuyền và bà Lê Thị Diễm Hà theo Giấy chứng nhận số CD 182396 ngày 29/07/2016. Thửa đất hiện đang sử dụng ổn định, không tranh chấp với các thửa liền kề.

Thửa đất số 432, tờ bản đồ số 13 xã Xuân Đường có tổng diện tích 2.879,0 m², mục đích sử dụng đất chuyên trồng lúa nước, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Lê Hồng Tuyền và bà Lê Thị Diễm Hà theo Giấy chứng nhận số CD 182397 ngày 29/07/2016. Thửa đất hiện đang sử dụng ổn định, không tranh chấp với các thửa liền kề.

Thửa đất số 296, tờ bản đồ số 13 xã Xuân Đường có tổng diện tích 1.714,0 m², mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Lê Hồng Tuyền và bà Lê Thị Diễm Hà theo Giấy chứng nhận số CD 182395 ngày 29/07/2016. Thửa đất hiện đang sử dụng ổn định, không tranh chấp với các thửa liền kề.

2.2. Vị trí thửa đất:

Vị trí đất theo văn bản số 579/VPĐK.CM-ĐK&CGCN của VPĐK – CNCM ngày 02/05/2026 (STT 171, 177, 178). xác định thửa 296,431,432 tờ số 13 có Mặt tiền đường đất nhỏ hơn 3m, không đấu nối trực tiếp và cách đường Xuân Đường- Thửa Đức, đoạn từ hết

khu dân cư hiện hữu áp 3 đến hết chùa Bảo Minh lớn hơn 200m. Vị trí 1. Phạm vi 1. Không có cơ sở xác định vị trí đất ở

2.3. Về nguồn gốc nhà, công trình, vật kiến trúc:

Không có tài sản và vật kiến trúc trên đất.

3. Giá đất và tài sản tính tiền bồi thường:

3.1. Giá đất:

UBND tỉnh chấp thuận lập dự thảo Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư với hệ số điều chỉnh giá đất tạm tính $K=1,0$ để thực hiện niêm yết công khai, thẩm định, phê duyệt các phương án bồi thường (đợt 1). Sau khi hệ số điều chỉnh giá đất được ban hành, tiếp tục thực hiện lập, thẩm định và phê duyệt (bổ sung) phương án bồi thường đợt 2 với hệ số K được ban hành (đối với các trường hợp có hệ số $K > 1$) tại thông báo Kết luận số 183/TB-UBND ngày 28/4/2026 của UBND tỉnh Đồng Nai nay là thành phố Đồng Nai.

3.2. Giá trị bồi thường, hỗ trợ bằng tiền:

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
I	Bồi thường về đất						738.240.000	
1	Thửa đất số 431, tờ bản đồ số 13						93.024.000	
-	Đất trồng cây lâu năm; Vị trí 1, phạm vi 1; Các tuyến đường giao thông không đầu nối trực tiếp và thông ra Đường Xuân Đường - Thửa Đức đoạn từ Hết khu dân cư hiện hữu ấp 3 xã Xuân Đường đến Hết chùa Bảo Minh đã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng: - Có bề rộng từ ≥3m đến <5m, cách đường giao thông >1.000m. - Có bề rộng <3m, cách đường giao thông >200m.	m²	581,4	160.000	100		93.024.000	Mặt tiền đường đất
2	Thửa đất số 432, tờ bản đồ số 13						404.960.000	
-	Đất trồng lúa; Vị trí 1, phạm vi 1; Các tuyến đường giao thông không đầu nối trực tiếp và thông ra Đường Xuân	m²	2.531	160.000	100		404.960.000	Mặt tiền đường đất

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
	Đường - Thừa Đức đoạn từ Hết khu dân cư hiện hữu ấp 3 xã Xuân Đường đến Hết chùa Bảo Minh đã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng: - Có bề rộng từ $\geq 3\text{m}$ đến $< 5\text{m}$, cách đường giao thông $> 1.000\text{m}$. - Có bề rộng $< 3\text{m}$, cách đường giao thông $> 200\text{m}$.							
3	Thửa đất số 296, tờ bản đồ số 13						240.256.000	
-	Đất trồng cây lâu năm; Vị trí 1, phạm vi 1; Các tuyến đường giao thông không đầu nối trực tiếp và thông ra Đường Xuân Đường - Thừa Đức đoạn từ Hết khu dân cư hiện hữu ấp 3 xã Xuân Đường đến Hết chùa Bảo Minh đã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng: - Có bề rộng từ $\geq 3\text{m}$ đến $< 5\text{m}$, cách đường giao thông $> 1.000\text{m}$. - Có bề rộng $< 3\text{m}$, cách đường giao thông $> 200\text{m}$.	m ²	1.501,6	160.000	100		240.256.000	Mặt tiền đường đất
<i>Vị trí đất theo văn bản số 579/VPĐK.CM-ĐK&CGCN của VPĐK – CNCM ngày 02/05/2026 (STT 171, 177, 178).</i>								
II	Cây trồng						27.115.771	
1	Tờ 13 thửa 432 (trồng trên đất lúa). Mật độ cây trồng tính trên diện tích 2264.0m² (chưa bao gồm 267,0m² đất trồng cây hàng năm : Chuối và cỏ)						9.750.206	
-	Cây chuối	m ²	200	28.000		80	4.480.000	Cây không

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
								tính mật độ
-	Cỏ thức ăn chăn nuôi	m ²	67	6.800		80	364.480	Cây không tính mật độ
-	Cây mận (roi) Năm thu hoạch thứ 10 trở đi	Cây	1	292.079		80	233.663	
-	Xà cừ - đường kính > 15 - 18cm	(đồng/cây)	1	485.238		80	388.190	Cây trồng chính
-	Xà cừ - đường kính > 42cm	(đồng/cây)	4	904.456		80	2.894.259	Cây trồng chính
-	Nhóm IV gồm 91 loài (danh sách tên loài theo Phụ lục VI kèm theo) >21-24cm	(đồng/cây)	1	474.562		80	379.650	
-	Nhóm IV gồm 91 loài (danh sách tên loài theo Phụ lục VI kèm theo mật độ chuẩn 833 cây/ha) >12-15cm	(đồng/cây)	1	389.433		80	311.546	
-	Keo lá tràm - đường kính > 25 cm	(đồng/cây)	4	172.153		80	550.890	
-	Keo lá tràm - đường kính > 25 cm	(đồng/cây)	3	172.153		0	0	Vượt mật độ
-	Keo lá tràm - đường kính > 10 – 15 cm	(đồng/cây)	1	100.410		80	80.328	
-	Mạnh tông - từ 1 năm tuổi trở lên	đồng/cây	158	42.000		0	0	Vượt mật độ
-	Mạnh tông - từ 1 năm tuổi trở lên	đồng/cây	2	42.000		80	67.200	
2	Từ 13 thửa 431 (không tính mật độ)						4.359.100	
-	Cây chuối	m ²	150	28.000	100		4.200.000	thửa 431
-	Cỏ thức ăn chăn nuôi	m ²	18	6.800	100		122.400	thửa 431
-	họ cây mai - Từ năm thứ nhất đến năm thứ 4	Cây	1	36.700	100		36.700	thửa 431

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
3	Tờ 13 thửa 296 .(Mật độ cây trồng tính trên diện tích 1091,6m2 (chưa bao gồm 410,0m2 đất trồng cây hàng năm : Chuối và cỏ)						13.006.465	
-	Cây chuối	m²	275	28.000	100		7.700.000	Cây không tính mật độ
-	Cỏ thức ăn chăn nuôi	m²	135	6.800	100		918.000	Cây không tính mật độ
-	Cây mận (roi) Năm thu hoạch thứ 10 trở đi	Cây	1	292.079	100		292.079	thửa 296
-	Xà cừ - đường kính > 42cm	(đồng/cây)	1	904.456	100		904.456	thửa 296
-	Nhóm III gồm 64 loài (danh sách tên loài theo Phụ lục VI kèm theo) xà cừ < 3cm	(đồng/cây)	35	91.198	100		3.191.930	thửa 296
<i>Không vượt mật độ trên thửa 296. Căn cứ khoản 5 Điều 19 Quyết định 42/2025/QĐ-UBND của UBND tỉnh Đồng Nai ngày 02/10/2025: Đối với các loại cây trồng được trồng trên đất trồng lúa, đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất mà không đúng theo mục đích sử dụng đất nêu trên và được trồng trước khi thông báo thực hiện công trình, dự án hoặc thông báo thu hồi đất thì được hỗ trợ bằng 80% đơn giá bồi thường do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành. Căn cứ quyết định số 48/2025/QĐ UBND ngày 23/10/2025 về việc ban hành Quy định đơn giá bồi thường về cây trồng khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai và Quyết định số 66/2025/QĐ-UBND ngày 27/11/2025 về việc sửa đổi bổ sung một số điều của quyết định số 48/2025/QĐ-UBND ngày 23/10/2025 của ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai ban hành Quy định đơn giá bồi thường thiệt hại về cây trồng khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.</i>								
CỘNG							765.355.771	
THƯỞNG DI DỜI							20.000.000	
TỔNG CỘNG							785.355.771	

Viết bằng chữ: Bảy trăm tám mươi lăm triệu, ba trăm năm mươi lăm ngàn, bảy trăm bảy mươi mốt đồng.

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
I	Bồi thường về đất						12.000.000	
1	Thửa đất số 47, tờ bản đồ số 109						12.000.000	

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
-	Đất trồng cây hàng năm; Vị trí 2; Các tuyến đường giao thông không đầu nối trực tiếp và thông ra Đường tỉnh 773 (Hương lộ 10 cũ) đoạn từ Giáp ranh xã Long Thành đến Đường Sông Nhạn - Dầu Giây đã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng: - Có bề rộng $\geq 5\text{m}$, cách đường giao thông $> 1.000\text{m}$. - Có bề rộng từ $\geq 3\text{m}$ đến $< 5\text{m}$, cách đường giao thông từ $> 500\text{m}$ đến $\leq 1.000\text{m}$. - Có bề rộng $< 3\text{m}$, cách đường giao thông $\leq 200\text{m}$.	m ²	100	120.000	100		12.000.000	
Vị trí đất theo văn bản số 579/VPĐK.CM-ĐK&CGCN của VPĐK – CNCM ngày 02/05/2026 (STT 74).								
II	Nhà, vật kiến trúc						56.754.268	
1	Hàng rào lưới B40	m ²	10,01	101.000		80	808.808	
2	Tường rào có móng, cột, đà bằng BTCT; tường xây gạch dày 20cm có tô trát	đồng/m ²	75,025	673.000		80	40.393.460	
3	Giếng khoan công nghiệp (có giàn khoan) - Ống nhựa, ống sắt $\Phi 114\text{ mm}$	mét	30	648.000		80	15.552.000	
Căn cứ GXN nguồn gốc đất số của UBND xã Xuân Đường: Tài sản tạo lập năm 2021. Căn cứ theo điểm a khoản 2 Điều 19 Quyết định 42/2025/QĐ-UBND của UBND tỉnh Đồng Nai ngày 02/10/2025: Nhà ở, công trình xây dựng không được phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng nhưng xây dựng trên đất có đủ điều kiện được bồi thường về đất thì được hỗ trợ như sau: Trường hợp xây dựng từ ngày 01 tháng 7 năm 2014 đến trước ngày thông báo thu hồi đất và không bị lập Biên bản vi phạm hành chính thì được hỗ trợ 100% giá trị bồi thường theo đơn giá do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành nếu xây dựng đúng mục đích sử dụng đất; hỗ trợ 80% giá trị bồi thường theo đơn giá do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành nếu xây dựng không đúng với mục đích sử dụng đất.								
CỘNG							68.754.268	
THƯỞNG DI DỜI							8.000.000	

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
TỔNG CỘNG							76.754.268	

Viết bằng chữ: Bảy mươi sáu triệu, bảy trăm năm mươi bốn ngàn, hai trăm sáu mươi tám đồng.

TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT
THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI
CHI NHÁNH CẨM MỸ

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Cẩm Mỹ, ngày tháng năm

PHƯƠNG ÁN DỰ KIẾN

Chi tiết về BT, HT, TĐC thuộc dự án đường vành đai 4 Tp. Hồ Chí Minh đoạn qua xã Xuân Đường, Thành Phố Đồng Nai.

1. Thông tin người sử dụng đất:

Họ và tên: Ông: Lê Xuân Mạo và bà Nguyễn Thị Thuyền

Mã số định danh/số căn cước: 042061010195; Ngày cấp: 05/08/2022.

Địa chỉ thường trú: tổ 15, ấp 4, xã Xuân Đường, thành phố Đồng Nai.

Số điện thoại: 0919487486

2. Vị trí, diện tích, loại đất, nguồn gốc đất thu hồi, tài sản:

Vị trí đất: Xã Xuân Đường, thành phố Đồng Nai.

Diện tích đất thu hồi: 2.329,9 m²

Loại đất thu hồi: Đất trồng cây lâu năm (CLN).

2.1. Về nguồn gốc đất:

Văn bản xác nhận nguồn gốc đất theo văn bản số 36/GXN-UBND của UBND xã Xuân Đường ngày 01/05/2026 (STT 116).

Thửa đất số 293, tờ bản đồ số 13 xã Xuân Đường có tổng diện tích 5.124,2 m², mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm, đã được UBND huyện Cẩm Mỹ (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Lê Xuân Mạo và bà Nguyễn Thị Thuyền theo Giấy chứng nhận số BQ 222157 ngày 26/06/2014. Thửa đất hiện đang sử dụng ổn định, không tranh chấp với các thửa liền kề.

2.2. Vị trí thửa đất:

Vị trí đất theo văn bản số 579/VPĐK.CM-ĐK&CGCN của VPĐK – CNCM ngày 02/05/2026 (STT 162). xác định thửa 293 tờ số 13 có Mặt tiền đường đất nhỏ hơn 3m, không đầu nối trực tiếp và cách đường Xuân Đường- Thửa Đức, đoạn từ hết khu dân cư hiện hữu ấp 3 đến hết chùa Bảo Minh lớn hơn 200m. Vị trí 1. Phạm vi 1.

2.3. Về nguồn gốc nhà, công trình, vật kiến trúc:

Nhà, tài sản và vật kiến trúc trên đất được hình thành năm 1983.

3. Giá đất và tài sản tính tiền bồi thường:

3.1. Giá đất:

UBND tỉnh chấp thuận lập dự thảo Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư với hệ số điều chỉnh giá đất tạm tính K=1,0 để thực hiện niêm yết công khai, thẩm định, phê duyệt các phương án bồi thường (đợt 1). Sau khi hệ số điều chỉnh giá đất được ban hành, tiếp tục thực hiện lập, thẩm định và phê duyệt (bổ sung) phương án bồi thường đợt 2 với hệ số K được ban hành (đối với các trường hợp có hệ số K > 1) tại thông báo Kết luận số 183/TB-UBND ngày 28/4/2026 của UBND tỉnh Đồng Nai nay là thành phố Đồng Nai.

3.2. Giá trị bồi thường, hỗ trợ bằng tiền:

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
I	Bồi thường về đất						372.784.000	
1	Thửa đất số 293, tờ bản đồ số 13						372.784.000	
-	Đất trồng cây lâu năm; Vị trí 1, phạm vi 1; Các tuyến đường giao thông không đầu nối trực tiếp và thông ra Đường Xuân Đường - Thửa Đức đoạn từ Đường tỉnh 773 đến Hết khu dân cư hiện hữu ấp 3 xã Xuân Đường đã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng: - Có bề rộng từ ≥3m đến <5m, cách đường giao thông >1.000m. - Có bề rộng <3m, cách đường giao thông >200m.	m²	2.329,9	160.000	100		372.784.000	Mặt tiền đường đất
Vị trí đất theo văn bản số 579/VPĐK.CM-ĐK&CGCN của VPĐK – CNCM ngày 02/05/2026 (STT 162). xác định thửa 293 tờ số 13 có Mặt tiền đường đất nhỏ hơn 3m, không đầu nối trực tiếp và cách đường Xuân Đường- Thửa Đức, đoạn từ hết khu dân cư hiện hữu ấp 3 đến hết chùa Bảo Minh lớn hơn 200m. Vị trí 1. Phạm vi 1.								
II	Nhà, vật kiến trúc						572.823.180	
1	Nhà 01 tầng Kết cấu loại 3 (nhà chính)	Đồng/m² sàn	41,76	3.489.000		100	145.700.640	nhà chính tạo lập năm 1983
2	Nhà 01 tầng Kết cấu loại 3 (chữ L)	Đồng/m² sàn	31,2	3.489.000		100	108.856.800	nhà phần chữ L, tạo lập năm 1983
3	Nhà 01 tầng, Kết cấu loại 4 (vệ sinh)	Đồng/m² sàn	4,56	3.054.000		100	13.926.240	nhà vệ sinh , tạo lập năm

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
								1983
4	Bể nước xây gạch, tô ciment, có tấm đan nắp đáy, xây nổi	m ³	4,5	810.000		100	3.645.000	tạo lập năm 1983
5	Bể nước xây gạch, tô ciment, có tấm đan nắp đáy, xây nổi	m ³	1,694	810.000		100	1.372.140	tạo lập năm 1983
6	Giếng khoan công nghiệp (có giàn khoan) - Ống nhựa, ống sắt từ Φ114 mm trở lên	mét	45	864.000		100	38.880.000	tạo lập năm 1983
7	Di dời bồn nước Bồn nhựa Từ 1.000 lít - 2.000 lít	cái	1	346.000		100	346.000	tạo lập năm 1983
8	Di dời bồn nước Bồn nhựa Dưới 1.000 lít	cái	1	173.000		100	173.000	tạo lập năm 1983
9	Khung đỡ bồn nước cao trên 3 mét	cái	1	2.160.000		100	2.160.000	tạo lập năm 1983
10	Chuồng heo, chuồng bò, gà, vịt: Xây gạch cao 1m, nền bê tông kiên cố, lợp ngói hoặc tole fibro ciment	m ²	16,83	961.000		100	16.173.630	tạo lập năm 1983
11	Mái che, mái hiên	m ²	10,5	259.000		100	2.719.500	tạo lập năm 1983
12	Mái che, mái hiên	m ²	113,28	720.000		100	81.561.600	tạo lập năm 1983
13	Nhà bán kiên cố: Kết cấu: - Khung cột: Sắt, gạch - Tường: Gạch xây không tô, tôn, gỗ - Mái: Tôn, Tôn	Đồng/m ² sàn	7,56	1.854.000		100	14.016.240	nhà kho, tạo lập năm 1983

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
	Fibro xi măng - Nền: Lát gạch bông, gạch tàu, láng vữa xi măng							
14	Chuồng heo, chuồng bò, gà, vịt: Xây gạch cao 1m, nền bê tông kiên cố, lợp ngói hoặc tole fibro ciment	m ²	78,65	961.000		100	75.582.650	tạo lập năm 1983
15	Chuồng heo, chuồng bò, gà, vịt: Chuồng gà, vịt thô sơ	m ²	11,76	259.000		100	3.045.840	tạo lập năm 1983
16	Công đào (ao nuôi trồng thủy sản hoặc làm hầm chứa nước, ao do cải tạo từ lòng suối, từ đầm phá, từ hố bom để thành ao nuôi trồng thủy sản hoặc làm hầm chứa nước tưới)	đồng/m ³	1.490,4	42.000		0	0	tạo lập trên đất CLN
17	Hàng rào lưới B40	m ²	101,4	101.000		100	10.241.400	tạo lập năm 1983
18	Trụ bê tông cắm ranh hàng rào cao 1,2 đến 2,2 m	trụ	18	58.000		100	1.044.000	tạo lập năm 1983
19	Mảng rào dây kẽm gai	mét/sợi	141	4.000		100	564.000	tạo lập năm 1983
20	Trụ sắt cao 1,5m	trụ	2	0		100	0	tạo lập năm 1983 (chưa BT-HT)
21	Di dời hàng rào khung sắt	mét	4,8	26.000		100	124.800	tạo lập năm 1983
22	Ống nhựa HDPE Ø60	m	200	25.900		100	5.180.000	Áp tương tự Ống nhựa uPVC

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
								D60x2.0mm (Stt 929)
23	Ống nhựa HDPE Ø50	m	50	30.730		100	1.536.500	STT 964
24	Ống nhựa HDPE Ø34 áp tương tự Ống nhựa HDPE D32	m	100	13.140		100	1.314.000	tạo lập năm 1983 STT 957
25	Nhà 01 tầng, Kết cấu loại 3: - Điện: Chiều sáng trực tiếp, dây điện ngầm + nổi - Nước: Hệ thống cấp, thoát nước hoàn chỉnh	Đồng/m ² sàn	12,8	3.489.000	100		44.659.200	
<i>Vật tư ngành nước theo văn bản số 6863/SoXD-QLHD&VLXD ngày 23/12/2025 (Áp tương tự phụ lục II khu vực II) + Căn cứ GXN nguồn gốc đất số 36/GXN-UBND ngày 01/05/2026 của UBND xã Xuân Đường: Tài sản tạo lập năm 1983. - Căn cứ theo điểm a khoản 2 Điều 19 Quyết định 42/2025/QĐ-UBND của UBND tỉnh Đồng Nai ngày 02/10/2025: Nhà ở, công trình xây dựng không được phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng nhưng xây dựng trên đất có đủ điều kiện được bồi thường về đất thì được hỗ trợ như sau: Trường hợp xây dựng trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 thì được hỗ trợ bằng 100% giá trị bồi thường theo đơn giá do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành;</i>								
III	Cây trồng						104.233.550	
1	Cây sầu riêng Năm thu hoạch thứ 1 - 5	Cây	9	8.218.712	100		73.968.408	năm 2020
2	Cây khế Năm thu hoạch thứ 1 - 5	Cây	1	2.547.101	100		2.547.101	năm 2020
3	Cây chôm chôm Năm thu hoạch thứ 1 - 5	Cây	2	2.178.649	100		4.357.298	năm 2019
4	Cây bưởi Năm thu hoạch thứ 1 - 5	Cây	1	1.354.576	100		1.354.576	năm 2021
5	Cây sori Năm thu hoạch thứ 6 - 10	Cây	1	930.004	100		930.004	năm 2018
6	Nhóm III gồm 64 loài (danh sách tên	cây	1	904.456	100		904.456	lộc vùng

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
	loài theo Phụ lục VI kèm theo) có đường kính >42cm							
7	Cây sori Năm thu hoạch thứ 11 trở đi	Cây	1	541.115	100		541.115	năm 2012
8	Cây bưởi Năm thứ 2	Cây	30	527.543	100		15.826.290	năm 2024
9	Cây mận (roi) Năm thu hoạch thứ 7 - 9	Cây	2	321.491	100		642.982	năm 2015
10	Gòn - đường kính >9 - 12cm	(đồng/cây)	1	303.775	100		303.775	
11	Nhóm III gồm 64 loài (danh sách tên loài theo Phụ lục VI kèm theo) có đường kính >3-6cm	Cây	1	120.141	100		120.141	lộc vùng
12	Cây đu đủ Năm thu hoạch thứ 2	Cây	2	91.967	100		183.934	năm 2023
13	họ cây mai - Từ năm thứ 5 đến năm thứ 10	Cây	2	72.300	100		144.600	năm 2016
14	họ cây mai - Từ năm thứ nhất đến năm thứ 4	Cây	27	36.700	100		990.900	năm 2024
15	Cây đu đủ Năm 1	Cây	10	28.967	100		289.670	tháng 1/2026
16	Hỗ trợ di dời chậu kiểng (có trồng cây)	chậu	3	168.400	100		505.200	Cây không tính mật độ
17	Hỗ trợ di dời chậu kiểng (có trồng cây)	chậu	1	84.200	100		84.200	Cây không tính mật độ
18	Hỗ trợ di dời chậu kiểng (có trồng cây)	chậu	8	58.300	100		466.400	Cây không tính mật độ
19	Cây rau gia vị các loại	m ²	5	14.500	100		72.500	Cây không tính mật độ

Không vượt mật độ Căn cứ quyết định số 48/2025/QĐ UBND ngày 23/10/2025 về việc ban hành Quy định đơn giá bồi thường về cây trồng khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai và Quyết định số 66/2025/QĐ-UBND ngày 27/11/2025 về việc sửa đổi bổ sung một số điều của quyết định số 48/2025/QĐ-UBND ngày 23/10/2025 của ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai ban

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
hành Quy định đơn giá bồi thường thiệt hại về cây trồng khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.								
CỘNG							1.049.840.730	
THƯỞNG DI DỜI							20.000.000	
TỔNG CỘNG							1.069.840.730	

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

TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT
THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI
CHI NHÁNH CẨM MỸ

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Cẩm Mỹ, ngày tháng năm

PHƯƠNG ÁN DỰ KIẾN

Chi tiết về BT, HT, TĐC thuộc dự án đường vành đai 4 Tp. Hồ Chí Minh đoạn qua xã Xuân Đường, Thành Phố Đồng Nai.

1. Thông tin người sử dụng đất:

Họ và tên: Ông: Phạm Xuân Sáng

Mã số định danh/số căn cước: 060062002789; Ngày cấp: .../.../.....

Địa chỉ thường trú: ấp Cẩm Đường, xã Cẩm Đường, Long Thành, Đồng Nai.

Số điện thoại: 0931259744

2. Vị trí, diện tích, loại đất, nguồn gốc đất thu hồi, tài sản:

Vị trí đất: Xã Xuân Đường, thành phố Đồng Nai.

Diện tích đất thu hồi: 13.415,2 m²

Loại đất thu hồi: Đất trồng cây lâu năm (CLN), Đất trồng lúa (LUA), Đất trồng cây hàng năm (HNK).

2.1. Về nguồn gốc đất:

Thửa đất số 33, tờ bản đồ số 81 (tờ bản đồ số 11 xã Cẩm Đường cũ) xã Xuân Đường có tổng diện tích 5294,4 m², mục đích sử dụng đất trồng cây hàng năm khác, đã được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận số CG 217591 ngày 5/12/2016. Ngày 18/08/2017 được Văn phòng Đăng ký đất đai Chi nhánh Long Thành chỉnh lý trang 3 cấp cho ông Phạm Xuân Sáng. Thửa đất hiện đang sử dụng ổn định, không tranh chấp với các thửa liền kề.

Thửa đất số 157, tờ bản đồ số 76 (tờ bản đồ số 5 xã Cẩm Đường cũ) xã Xuân Đường có tổng diện tích 573,4 m², mục đích sử dụng đất trồng lúa nước còn lại, đã được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai thừa ủy quyền Sở Tài nguyên và Môi trường (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Phạm Xuân Sáng theo Giấy chứng nhận số CU 787672 ngày 04/02/2020. Thửa đất hiện đang sử dụng ổn định, không tranh chấp với các thửa liền kề.

Thửa đất số 156, tờ bản đồ số 76 (tờ bản đồ số 5 xã Cẩm Đường cũ) xã Xuân Đường có tổng diện tích 1465,4 m², mục đích sử dụng đất trồng lúa nước còn lại, đã được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai thừa ủy quyền Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Phạm Xuân Sáng theo Giấy chứng nhận số CU 787671 ngày 04/02/2020. Thửa đất hiện đang sử dụng ổn định, không tranh chấp với các thửa liền kề.

Thửa đất số 33, tờ bản đồ số 76 (tờ bản đồ số 5 xã Cẩm Đường cũ) xã Xuân Đường có tổng diện tích 1919,3 m², mục đích sử dụng đất trồng cây hàng năm khác, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận số CC 706109 ngày 23/03/2016. Ngày 28/05/2018 được Văn phòng Đăng ký đất đai Chi nhánh Long Thành

chính lý trang 3 cấp cho ông Phạm Xuân Sáng. Thửa đất hiện đang sử dụng ổn định, không tranh chấp với các thửa liền kề.

Thửa đất số 151, tờ bản đồ số 76 (tờ bản đồ 5 xã Cẩm Đường cũ) xã Xuân Đường có tổng diện tích 777,5 m², mục đích sử dụng đất trồng cây hàng năm khác, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng nai (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận số CH 411333 ngày 30/06/2017. Ngày 09/10/2018 được Văn phòng Đăng ký đất đai Chi nhánh Long Thành chính lý trang 4 cấp cho ông Phạm Xuân Sáng. Thửa đất hiện đang sử dụng ổn định, không tranh chấp với các thửa liền kề.

Th cũ ửa đất số 4, tờ bản đồ số 82 (tờ bản đồ số 12 xã Cẩm Đường cũ) xã Xuân Đường có tổng diện tích 11156,5 m², mục đích sử dụng đất trồng cây hàng năm khác, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận số CB 279581 ngày 14/09/2015. Ngày 22/04/2021 được Văn phòng Đăng ký đất đai Chi nhánh Long Thành chính lý trang 4 cấp cho ông phạm Xuân Sáng. Thửa đất hiện đang sử dụng ổn định, không tranh chấp với các thửa liền kề.

Thửa đất số 140, tờ bản đồ số 76 (tờ bản đồ 5 xã Cẩm Đường cũ) xã Xuân Đường có tổng diện tích 6273,9 m², mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận số CG 217587 ngày 05/12/2016. Ngày 18/08/2017 được Văn phòng Đăng ký đất đai Chi nhánh Long Thành chính lý trang 4 cấp cho ông Phạm Xuân Sáng. Thửa đất hiện đang sử dụng ổn định, không tranh chấp với các thửa liền kề.

Thửa đất số 150, tờ bản đồ số 76 (tờ bản đồ 5 xã Cẩm Đường cũ) xã Xuân Đường có tổng diện tích 3373,5 m², mục đích sử dụng đất trồng cây hàng năm khác, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận số CB 540158 ngày 15/09/2015. Ngày 19/11/2018 được Văn phòng Đăng ký đất đai Chi nhánh Long Thành chính lý trang 3 cấp cho ông Phạm Xuân Sáng. Thửa đất hiện đang sử dụng ổn định, không tranh chấp với các thửa liền kề.

Thửa đất số 153, tờ bản đồ số 76 (tờ bản đồ 5 xã Cẩm Đường cũ) xã Xuân Đường có tổng diện tích 131,5 m², mục đích sử dụng đất trồng lúa nước còn lại, đã được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai thừa ủy quyền Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Phạm Xuân Sáng theo Giấy chứng nhận số CU 787670 ngày 04/02/2020. Thửa đất hiện đang sử dụng ổn định, không tranh chấp với các thửa liền kề.

2.2. Vị trí thửa đất:

2.3. Về nguồn gốc nhà, công trình, vật kiến trúc:

nhà, vật kiến trúc khác được hình thành năm 2017.

3. Giá đất và tài sản tính tiền bồi thường:

3.1. Giá đất:

UBND tỉnh chấp thuận lập dự thảo Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư với hệ số điều chỉnh giá đất tạm tính $K=1,0$ để thực hiện niêm yết công khai, thẩm định, phê duyệt các phương án bồi thường (đợt 1). Sau khi hệ số điều chỉnh giá đất được ban hành, tiếp tục thực hiện lập, thẩm định và phê duyệt (bổ sung) phương án bồi thường đợt 2 với hệ số K được ban hành (đối với các trường hợp có hệ số $K > 1$) tại thông báo Kết luận số 183/TB-UBND ngày 28/4/2026 của UBND tỉnh Đồng Nai nay là thành phố Đồng Nai.

3.2. Giá trị bồi thường, hỗ trợ bằng tiền:

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
I	Bồi thường về đất						5.762.707.600	
1	Thửa đất số 81, tờ bản đồ số 33						292.233.600	
-	Đất trồng cây lâu năm; Vị trí 1, phạm vi 2; Đường tỉnh 773 (Hương lộ 10 cũ) từ Giáp ranh xã Long Thành đến Đường Sông Nhạn - Dầu Giây	m²	500,4	584.000	100		292.233.600	
2	Thửa đất số 157, tờ bản đồ số 76						334.865.600	
-	Đất trồng lúa; Vị trí 1, phạm vi 2; Đường tỉnh 773 (Hương lộ 10 cũ) từ Giáp ranh xã Long Thành đến Đường Sông Nhạn - Dầu Giây	m²	573,4	584.000	100		334.865.600	
3	Thửa đất số 156, tờ bản đồ số 76						855.793.600	
-	Đất trồng lúa; Vị trí 1, phạm vi 2; Đường tỉnh 773 (Hương lộ 10 cũ) từ Giáp ranh xã Long Thành đến Đường Sông Nhạn - Dầu Giây	m²	1.465,4	584.000	100		855.793.600	
4	Thửa đất số 133, tờ bản đồ số 76						64.867.800	

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
-	Đất trồng cây hàng năm; Vị trí 1, phạm vi 3; Đường tỉnh 773 (Hương lộ 10 cũ) từ Giáp ranh xã Long Thành đến Đường Sông Nhạn - Dầu Giây	m ²	148,1	438.000	100		64.867.800	
5	Thửa đất số 151, tờ bản đồ số 76						76.518.600	
-	Đất trồng cây hàng năm; Vị trí 1, phạm vi 2; Đường tỉnh 773 (Hương lộ 10 cũ) từ Giáp ranh xã Long Thành đến Đường Sông Nhạn - Dầu Giây	m ²	112,8	584.000	100		65.875.200	vị trí 1, phạm vi 2: 112,8 m ² ;
-	Đất trồng cây lâu năm; Vị trí 1, phạm vi 3; Đường tỉnh 773 (Hương lộ 10 cũ) từ Giáp ranh xã Long Thành đến Đường Sông Nhạn - Dầu Giây	m ²	24,3	438.000	100		10.643.400	
6	Thửa đất số 4, tờ bản đồ số 82						634.174.400	
-	Đất trồng cây hàng năm; Vị trí 1, phạm vi 2; Các tuyến đường giao thông không đầu nối trực tiếp và thông ra Đường vào khu dân cư Suối Quýt đoạn	m ²	3.446,6	184.000	100		634.174.400	vị trí 1, phạm vi 2: 3354,9 m ²

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
	từ Ngã ba Suối Quýt đến Hồ Cầu Mới xã Cẩm Đường đã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng: - Có bề rộng từ $\geq 3\text{m}$ đến $< 5\text{m}$, cách đường giao thông $> 1.000\text{m}$. - Có bề rộng $< 3\text{m}$, cách đường giao thông $> 200\text{m}$.							
7	Thửa đất số 140, tờ bản đồ số 76						2.150.215.000	
-	Đất trồng cây lâu năm; Vị trí 1, phạm vi 2; Đường tỉnh 773 (Hương lộ 10 cũ) từ Giáp ranh xã Long Thành đến Đường Sông Nhạn - Dầu Giây	m ²	1.142,6	584.000	100		667.278.400	vị trí 1, phạm vi 2: 1142,6 m2
-	Đất trồng cây lâu năm; Vị trí 1, phạm vi 3; Đường tỉnh 773 (Hương lộ 10 cũ) từ Giáp ranh xã Long Thành đến Đường Sông Nhạn - Dầu Giây	m ²	3.385,7	438.000	100		1.482.936.600	
8	Thửa đất số 150, tờ bản đồ số 76						1.353.931.000	
-	Đất trồng cây hàng năm; Vị trí 1, phạm vi 2; Đường tỉnh 773	m ²	1.428,5	584.000	100		834.244.000	vị trí 1, phạm vi 2: 1428,5 m2

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
	(Hương lộ 10 cũ) từ Giáp ranh xã Long Thành đến Đường Sông Nhạn - Dầu Giây							
-	Đất trồng cây lâu năm; Vị trí 1, phạm vi 3; Đường tỉnh 773 (Hương lộ 10 cũ) từ Giáp ranh xã Long Thành đến Đường Sông Nhạn - Dầu Giây	m ²	1.186,5	438.000	100		519.687.000	
9	Thửa đất số 153, tờ bản đồ số 76						108.000	
-	Đất trồng cây lâu năm; Vị trí 2, phạm vi 1; Các tuyến đường giao thông không đầu nối trực tiếp và thông ra Đường tỉnh 773 (Hương lộ 10 cũ) đoạn từ Giáp ranh xã Long Thành đến Đường Sông Nhạn - Dầu Giây đã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng: - Có bề rộng $\geq 5\text{m}$, cách đường giao thông $> 1.000\text{m}$. - Có bề rộng từ $\geq 3\text{m}$ đến $< 5\text{m}$, cách đường giao	m ²	0,9	120.000	100		108.000	

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
	thông từ >500m đến ≤1.000m. - Có bề rộng <3m, cách đường giao thông ≤200m.							
theo Văn bản số 565/VPĐK.CM-ĐK&CGCN V/v xác định vị trí Dự án đầu tư xây dựng đường Vành đai 4 Tp Hồ Chí Minh (đoạn qua các xã Xuân Quế, Xuân Đường).								
II	Nhà, vật kiến trúc						1.340.392.608	
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: Chiếu sáng trực tiếp, dây điện ngầm + nổi - Nước: Hệ thống cấp, thoát nước hoàn chỉnh nhà riêng biệt	Đồng/m ² sàn	200,52	4.363.000		80	699.895.008	nhà 1, thửa 140 tờ 76
2	Nhà 01 tầng, Kết cấu loại 3: - Cột gạch chịu lực - Tường: sơn nước hoặc quét vôi - Mái: Tôn -	Đồng/m ² sàn	48,18	3.489.000		80	134.480.016	nhà 2, thửa 140 tờ 76

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
	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							
3	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: Chiếu sáng trực tiếp, dây điện ngầm + nổi - Nước: Hệ thống cấp, thoát nước hoàn chỉnh nhà riêng biệt	Đồng/m ² sàn	26	4.363.000		80	90.750.400	nhà 3 (trệt, diện tích xây dựng), thửa 140 tờ 76
4	Nhà 01 tầng, Kết cấu loại 1: - Cột, tường gạch chịu	Đồng/m ² sàn	26	4.363.000		80	90.750.400	nhà 3(diện tích sàn xây dựng) , thửa 140 tờ 76

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
	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							
5	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	61,6	1.854.000		80	91.365.120	nhà 4, thửa 140 tờ 76
6	Nhà bán kiên cố: Kết cấu: - Khung cột: Sắt, gạch - Tường: Gạch xây không tô, tôn, gỗ - Mái:	Đồng/m ² sàn	19,17	1.854.000		80	28.432.944	nhà 5, thửa 140 tờ 76

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
	Tôn, Tôn Fibro xi măng - Nền: Lát gạch bông, gạch tàu, láng vữa xi măng							
7	Nhà tạm: Kết cấu: Cột kèo gỗ, tre; vách bằng vật liệu dễ cháy; mái tranh tre, nứa, lá	Đồng/m ² sàn	145,8	576.000		80	67.184.640	thửa 140 tờ 76
8	Mái che, mái hiên	m ²	21	720.000		80	12.096.000	mái hiên, thửa 140 tờ 76
9	Mái che, mái hiên	m ²	212,13	720.000		80	122.186.880	mái che, thửa 140 tờ 76
10	Chuồng heo, chuồng bò, gà, vịt: Xây cao 1m, bán kiên cố, lợp ngói hoặc tole fibro ciment	m ²	8	508.000		80	3.251.200	biên bản ghi chuồng trại kết cấu mái tôn, vách tôn, nền xi măng, khung cột sắt, thửa 140 tờ 76
căn cứ theo QĐ số 18/2026/QĐ-UBND Ngày 04/03/2026								
III	Cây trồng						187.259.939	
1	Cây xoài Năm thu hoạch thứ 1 -5	Cây	49	2.259.982	100		110.739.118	thửa 150
2	Cây mít Năm thu hoạch thứ 1 - 3	Cây	2	953.714	100		1.907.428	thửa 150
3	Cây ổi Năm thu hoạch thứ 4 - 6	Cây	9	320.093	100		2.880.837	thửa 150
4	Keo lá tràm - đường kính > 10 – 15 cm	(đồng/cây)	7	100.410	100		702.870	thửa 140
5	Keo lá tràm - đường kính > 5 -	(đồng/cây)	2	22.043	100		44.086	thửa 153

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
	10 cm							
6	Cây chuối	m ²	148,1	28.000	100		4.146.800	Cây không tính mật độ
7	Cây chuối	m ²	137,1	28.000	100		3.838.800	Cây không tính mật độ
8	Cây chuối	m ²	510	28.000	100		14.280.000	Cây không tính mật độ
9	Cây chuối	m ²	350	28.000	100		9.800.000	Cây không tính mật độ
10	Cây chuối	m ²	1.390	28.000	100		38.920.000	Cây không tính mật độ
Không vượt mật độ Tổng diện tích thu hồi là 10447345 m ² (Diện tích tính mật độ cây trồng chưa bao gồm (ghi số m ²) phần diện tích tài sản xây dựng trên đất: DT thu hồi – DT tài sản = DT tính mật độ cây trồng và hỗ trợ 1.5 lần).								
IV	Tài sản khác						698.645.306	
1	Hàng rào kẽm gai	mét/sợi	567	4.000		80	1.814.400	QĐ 18/2026/QĐ-UBND thừa 4 tờ 82)(
2	Trụ bê tông cắm ranh hàng rào cao 1,2 đến 2,2 m	trụ	63	58.000		100	3.654.000	thừa 4 tờ 82
3	Ống HDPE: Φ 60	mét	10	39.970		100	399.700	thừa 151 tờ 76; Ống nhựa HDPE D63 x 3.0mm theo bảng đơn giá vật liệu tính ĐN quý IV năm 2026.
4	Ống PVC: Φ34	mét	23,8	14.200		100	337.960	thừa 151 tờ 76; Ống nhựa uPVC D34x2.0mm theo bảng đơn giá vật liệu tính

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
								ĐN quý IV năm 2026.
5	Ống PVC: Φ21	mét	7	7.100		100	49.700	thửa 151 tờ 76; Ống nhựa uPVC D21x1.6mm theo bảng đơn giá vật liệu tỉnh ĐN quý IV năm 2026.
6	Ống HDPE: Φ 60	mét	10,7	39.970		100	427.679	thửa 133 tờ 76; Ống nhựa HDPE D63 x 3.0mm theo bảng đơn giá vật liệu tỉnh ĐN quý IV năm 2026.
7	Ống PVC: Φ34	mét	25,7	14.200		100	364.940	thửa 133 tờ 76 ; Ống nhựa uPVC D34x2.0mm theo bảng đơn giá vật liệu tỉnh ĐN quý IV năm 2026.
8	Ống PVC: Φ21	mét	7,5	7.100		100	53.250	thửa 133 tờ 76 ; Ống nhựa uPVC D21x1.6mm theo bảng đơn giá vật liệu tỉnh ĐN quý IV năm 2026.
9	Chuồng heo, chuồng bò, gà, vịt: Xây gạch cao 1m, nền bê tông kiên cố, lợp ngói hoặc tole fibro ciment	m ²	43,05	961.000		80	33.096.840	thửa 33 tờ 81, biên bản ghi chuồng trại kết cấu : mái tôn, khung cột sắt, tường xây 1 vách, vách tôn,

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
								nền xi măng, cửa sắt tôn
10	Tường rào có móng đá chẻ (hoặc móng gạch), cột gạch (hoặc BTCT), giằng bằng BTCT, tường xây gạch dày 10cm có tô trát	đồng/m2	22,94	532.000		80	9.763.264	thửa 33 tờ 81, biên bản ghi tường rào xây gạch, móng đá, khung cột bê tông cốt thép, dày 20 cm, có hồ trát.
11	Hàng rào lưới B40	m ²	50,4	101.000		80	4.072.320	
12	Nền ciment đá dăm dày 10 cm	m ²	59,52	163.000		80	7.761.408	thửa 33 tờ 81, biên bản ghi nền bê tông dày 20 cm
13	Nền ciment dày 5 cm	m ²	15,62	80.000		80	999.680	thửa 33 tờ 81, biên bản ghi nền xi măng
14	Trụ cổng, bờ kè và các loại tài sản khác có kết cấu: Bằng gạch xây tô, xây đá	m ³	115,06	1.798.000		80	165.502.304	thửa 157 tờ 76
15	Nền ciment đá dăm dày 10 cm	m ²	59,511	163.000		80	7.760.234	thửa 157 tờ 76
16	Hàng rào lưới B40	m ²	86,7	101.000		80	7.005.360	thửa 157 tờ 76
17	Trụ cổng, bờ kè và các loại tài sản khác có kết cấu: Bằng gạch xây tô, xây đá	m ³	129,58	1.798.000		80	186.387.872	thửa 156 tờ 76, biên bản ghi bờ kè đá chẻ
18	Nền ciment đá dăm dày 10 cm	m ²	24,612	163.000		80	3.209.405	thửa 156 tờ 76, biên bản ghi nền bê tông dày 20 cm

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
19	Hàng rào lưới B40	m ²	30,765	101.000		80	2.485.812	thửa 156 tờ 76
20	Ống HDPE: Φ60	mét	102,6	39.970		100	4.100.922	thửa 156 tờ 76 ; Ống nhựa HDPE D63 x 3.0mm theo bảng đơn giá vật liệu tỉnh ĐN quý IV năm 2026.
21	Ống PVC: Φ 34	mét	245,5	14.200		100	3.486.100	thửa 156 tờ 76 ; Ống nhựa uPVC D34x2.0mm theo bảng đơn giá vật liệu tỉnh ĐN quý IV năm 2026.
22	Ống PVC: Φ 21	mét	71,2	7.100		100	505.520	thửa 156 tờ 76 ; Ống nhựa uPVC D21x1.6mm theo bảng giá vật liệu tỉnh ĐN quý IV năm 2026.
23	Ống HDPE: Φ 60	mét	36,37	39.970		100	1.453.709	thửa 33 tờ 81; Ống nhựa HDPE D63 x 3.0mm theo bảng đơn giá vật liệu tỉnh ĐN quý IV năm 2026.
24	Ống PVC: Φ34	mét	87	14.200		100	1.235.400	thửa 33 tờ 81;Ống nhựa uPVC D34x2.0mm theo bảng đơn giá vật liệu tỉnh

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
								ĐN quý IV năm 2026.
25	Ống PVC: Φ21	mét	25,26	7.100		100	179.346	thửa 33 tờ 81; Ống nhựa uPVC D21x1.6mm theo bảng đơn giá vật liệu tính ĐN quý IV năm 2026.
26	Ống HDPE: Φ60	mét	41,6	39.970		100	1.662.752	thửa 157 tờ 76; Ống nhựa HDPE D63 x 3.0mm theo bảng đơn giá tính ĐN quý IV năm 2026.
27	Ống PVC: Φ34	mét	99,6	14.200		100	1.414.320	thửa 157 tờ 76 ; Ống nhựa uPVC D34x2.0mm theo bảng đơn giá vật liệu tính ĐN quý IV năm 2026.
28	Ống PVC: Φ21	mét	29	7.100		100	205.900	thửa 157 tờ 76; Ống nhựa uPVC D21x1.6mm theo bảng đơn giá vật liệu tính Đn quý IV năm 2026.
29	Chuồng heo, chuồng bò, gà, vịt: Xây gạch cao 1m, nền bê tông kiên cố, lợp ngói hoặc tole fibro ciment	m ²	8	961.000		80	6.150.400	
30	Tường rào có móng, cột, đà	đồng/m2	70,08	673.000		80	37.731.072	

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
	bằng BTCT; tường xây gạch dày 20cm có tô trát							
31	Trụ bê tông cấm ranh hàng rào cao 1,2 đến 2,2 m	trụ	26	58.000		100	1.508.000	biên bản ghi trụ tường rào bê tông cốt thép
32	Di dời hàng rào khung sắt	mét	79,8	26.000		100	2.074.800	
33	Di dời cổng sắt (rộng 2-5 mét, cao trên 2 mét)	cánh	4	173.000		100	692.000	biên bản ghi cửa sắt kiên cố (1,4mx2,5m) 4 cánh
34	Di dời cổng sắt (rộng 2-5 mét, cao trên 2 mét)	cánh	1	173.000		100	173.000	biên bản ghi cửa cổng sắt phụ(1,1mx2,2m)
35	Di dời cổng sắt (rộng 2-5 mét, cao trên 2 mét)	cánh	1	173.000		100	173.000	
36	Trụ cổng, bờ kè và các loại tài sản khác có kết cấu: Bằng bê tông không có cốt thép	m ³	2,376	2.246.000		80	4.269.197	biên bản ghi trụ cổng bê tông cốt thép ốp đa granite
37	Trụ cổng, bờ kè và các loại tài sản khác có kết cấu: Bằng bê tông không có cốt thép	m ³	0,496	2.246.000		80	891.213	biên bản ghi trụ cổng bê tông cốt thép ốp đá granite
38	Nền lát gạch con sâu, gạch Terrazzo	m ²	137,28	288.000		80	31.629.312	
39	Hàng rào lưới B40	m ²	109,65	101.000		80	8.859.720	

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
40	Bể nước xây gạch, tô ciment, có tấm đan nắp đáy, xây nổi	m ³	10,8108	810.000		80	7.005.398	bể nước xây gạch, ốp gạch trang trí, đá granite
41	Giếng khoan công nghiệp (có giàn khoan) - Ống nhựa, ống sắt từ Φ114 mm trở lên	mét	98	864.000		100	84.672.000	biên bản ghi giếng khoan Φ 150
42	Khung đỡ bồn nước cao trên 3 mét	cái	1	2.160.000		100	2.160.000	
43	Di dời bồn nước Bồn inox Từ 1.000 lít - 2.000 lít	cái	1	518.000		100	518.000	
44	giàn năng lượng mặt trời	cái	1	800.000		100	800.000	không có trong bảng đơn giá, xin ý kiến hội đồng
45	Hàng rào lưới B40	m ²	226,5	101.000		80	18.301.200	thừa 150 tờ 76
46	Trụ cổng, bờ kè và các loại tài sản khác có kết cấu: Bề mặt gạch xây tô, xây đá	m ³	6,975	1.798.000		80	10.032.840	
47	Nền ciment đá dăm dày 10 cm	m ²	12,5	163.000		80	1.630.000	biên bản ghi nền bê tông; thừa 150 tờ 76
48	Ống HDPE: Φ60	mét	329,1	39.970		100	13.154.127	thừa 140 tờ ; Ống nhựa HDPE D63 x 3.0mm theo bảng đơn giá vật liệu tỉnh ĐN

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
								quý IV năm 2026.
49	Ống PVC: Φ34	mét	787,3	14.200		100	11.179.660	thửa 140 tờ 76; Ống nhựa uPVC D34x2.0mm theo bảng đơn giá vật liệu tính ĐN quý IV năm 2026
50	Ống PVC: Φ21	mét	228,5	7.100		100	1.622.350	thửa 140 tờ 76; Ống nhựa uPVC D21x1.6mm theo bảng đơn giá vật liệu tính ĐN quý IV năm 2026.
51	Hàng rào lưới B40	m ²	37,5	101.000		80	3.030.000	thửa 150 tờ 76
52	Bể nước xây gạch, tô ciment, có tấm đan nắp đáy, xây nổi	m ³	1,54	810.000		80	997.920	thửa 150 tờ 76
<i>căn cứ theo QĐ số 18/2026/QĐ-UBND Ngày 04/03/2026</i>								
CỘNG							7.989.005.453	
THƯỞNG DI DỜI							20.000.000	
TỔNG CỘNG							8.009.005.453	

Viết bằng chữ: Tám tỷ, không trăm lẻ chín triệu, không trăm lẻ năm ngàn, bốn trăm năm mươi ba đồng.

TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT
THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI
CHI NHÁNH CẨM MỸ

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Cẩm Mỹ, ngày tháng năm

PHƯƠNG ÁN DỰ KIẾN

Chi tiết về BT, HT, TĐC thuộc dự án đường vành đai 4 Tp. Hồ Chí Minh đoạn qua xã Xuân Đường, Thành Phố Đồng Nai.

1. Thông tin người sử dụng đất:

Họ và tên: Ông: Vũ Đình Xuân và bà Trần Thị Hồng

Mã số định danh/số căn cước: 075057000878; Ngày cấp: 01/05/2021.

Địa chỉ thường trú: Ấp Cẩm Đường, xã Xuân Đường, thành phố Đồng Nai.

Số điện thoại: 0946107108

2. Vị trí, diện tích, loại đất, nguồn gốc đất thu hồi, tài sản:

Vị trí đất: Xã Xuân Đường, thành phố Đồng Nai.

Diện tích đất thu hồi: 10.036,8 m²

Loại đất thu hồi: Đất trồng cây lâu năm (CLN), Đất nuôi trồng thủy sản (NTS), Đất trồng lúa (LUA).

2.1. Về nguồn gốc đất:

Văn bản xác nhận nguồn gốc đất theo văn bản số 139/GXN-UBND của UBND xã Xuân Đường ngày 02/05/2026 (STT 43).

Thửa đất số 87, tờ bản đồ số 76 xã Xuân Đường (tờ bản đồ số 5 xã Cẩm Đường cũ) có tổng diện tích 8.457,6 m², mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Vũ Đình Xuân và bà Trần Thị Hồng theo Giấy chứng nhận số CB 997022 ngày 03/11/2015. Thửa đất hiện đang sử dụng ổn định, không tranh chấp với các thửa liền kề.

Thửa đất số 88, tờ bản đồ số 76 xã Xuân Đường có tổng diện tích 2.940,0 m², mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Vũ Đình Xuân và bà Trần Thị Hồng theo Giấy chứng nhận số CB 997023 ngày 03/11/2015. Thửa đất hiện đang sử dụng ổn định, không tranh chấp với các thửa liền kề.

Thửa đất số 89, tờ bản đồ số 76 xã Xuân Đường có tổng diện tích 2.646,5 m², mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm, đã được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai thừa ủy quyền Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Vũ Đình Xuân và bà Trần Thị Hồng theo Giấy chứng nhận số CL 485450 ngày 17/01/2018. Thửa đất hiện đang sử dụng ổn định, không tranh chấp với các thửa liền kề.

Thửa đất số 106, tờ bản đồ số 76 xã Xuân Đường có tổng diện tích 2.252,6 m², mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền

với đất cho bà Trần Thị Hồng theo Giấy chứng nhận số CB 435426 ngày 11/08/2015. Thửa đất hiện đang sử dụng ổn định, không tranh chấp với các thửa liền kề.

Thửa đất số 107, tờ bản đồ số 76 xã Xuân Đường có tổng diện tích 509,3 m², mục đích sử dụng đất nuôi trồng thủy sản, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà Trần Thị Hồng theo Giấy chứng nhận số CB 435425 ngày 11/08/2015. Thửa đất hiện đang sử dụng ổn định, không tranh chấp với các thửa liền kề.

Thửa đất số 108, tờ bản đồ số 76 xã Xuân Đường có tổng diện tích 4.815,5 m², mục đích sử dụng đất trồng lúa nước còn lại, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Vũ Đình Xuân và bà Trần Thị Hồng theo Giấy chứng nhận số CB 435427 ngày 11/08/2015. Thửa đất hiện đang sử dụng ổn định, không tranh chấp với các thửa liền kề.

2.2. Vị trí thửa đất:

Vị trí đất theo văn bản số 579/VPĐK.CM-ĐK&CGCN của VPĐK – CNCM ngày 02/05/2026 (STT22,23,24,,28,29,30). xác định thửa 87,88,89,106,107,108 tờ số 76 có Thửa đất không tiếp giáp đường, cách đường tỉnh 773 (Hương lộ 10 cũ) đoạn từ Giáp ranh xã Long Thành đến Đường Sông Nhạn - Dầu Giây khoảng 320m đến 410m. NTS+LUK+CLN Vị trí 2 (Giá không được cao hơn giá đất tối đa và không được thấp hơn giá tối thiểu theo từng địa bàn xã, phường quy định tại phụ lục VIII của Nghị Quyết 28/2025/NQ-HĐND).

2.3. Về nguồn gốc nhà, công trình, vật kiến trúc:

Không có tài sản và vật kiến trúc trên đất.

3. Giá đất và tài sản tính tiền bồi thường:

3.1. Giá đất:

UBND tỉnh chấp thuận lập dự thảo Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư với hệ số điều chỉnh giá đất tạm tính $K=1,0$ để thực hiện niêm yết công khai, thẩm định, phê duyệt các phương án bồi thường (đợt 1). Sau khi hệ số điều chỉnh giá đất được ban hành, tiếp tục thực hiện lập, thẩm định và phê duyệt (bổ sung) phương án bồi thường đợt 2 với hệ số K được ban hành (đối với các trường hợp có hệ số $K > 1$) tại thông báo Kết luận số 183/TB-UBND ngày 28/4/2026 của UBND tỉnh Đồng Nai nay là thành phố Đồng Nai.

3.2. Giá trị bồi thường, hỗ trợ bằng tiền:

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
I	Bồi thường về đất						1.104.048.000	
1	Thửa đất số 87, tờ bản đồ số 76						752.059.000	
-	Đất trồng cây lâu năm; Vị trí 2, phạm vi 1; Các tuyến đường giao thông không đầu nối trực tiếp và thông ra Đường tỉnh 773	m ²	6.836,9	110.000	100		752.059.000	

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
	(Hương lộ 10 cũ) đoạn từ Giáp ranh xã Long Thành đến Đường Sông Nhạn - Dầu Giây đã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng: - Có bề rộng từ $\geq 3\text{m}$ đến $< 5\text{m}$, cách đường giao thông $> 1.000\text{m}$. - Có bề rộng $< 3\text{m}$, cách đường giao thông $> 200\text{m}$.							
2	Thửa đất số 88, tờ bản đồ số 76						133.342.000	
-	Đất trồng cây lâu năm; Vị trí 2, phạm vi 1; Các tuyến đường giao thông không đầu nối trực tiếp và thông ra Đường tỉnh 773 (Hương lộ 10 cũ) đoạn từ Giáp ranh xã Long Thành đến Đường Sông Nhạn - Dầu Giây đã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng: - Có bề rộng từ $\geq 3\text{m}$ đến $< 5\text{m}$, cách đường giao thông $> 1.000\text{m}$. - Có bề rộng $< 3\text{m}$, cách đường giao thông $> 200\text{m}$.	m ²	1.212,2	110.000	100		133.342.000	
3	Thửa đất số 89, tờ bản đồ số 76						12.859.000	
-	Đất trồng cây lâu năm; Vị trí 2, phạm vi 1; Các tuyến đường giao thông không đầu nối trực tiếp và thông ra Đường tỉnh 773 (Hương lộ 10 cũ) đoạn từ Giáp ranh xã Long Thành đến Đường Sông Nhạn - Dầu Giây đã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông	m ²	116,9	110.000	100		12.859.000	

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
	xi măng: - Có bề rộng từ $\geq 3\text{m}$ đến $< 5\text{m}$, cách đường giao thông $> 1.000\text{m}$. - Có bề rộng $< 3\text{m}$, cách đường giao thông $> 200\text{m}$.							
4	Thửa đất số 106, tờ bản đồ số 76						145.442.000	
-	Đất trồng cây lâu năm; Vị trí 2, phạm vi 1; Các tuyến đường giao thông không đầu nối trực tiếp và thông ra Đường tỉnh 773 (Hương lộ 10 cũ) đoạn từ Giáp ranh xã Long Thành đến Đường Sông Nhạn - Dầu Giây đã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng: - Có bề rộng từ $\geq 3\text{m}$ đến $< 5\text{m}$, cách đường giao thông $> 1.000\text{m}$. - Có bề rộng $< 3\text{m}$, cách đường giao thông $> 200\text{m}$.	m ²	1.322,2	110.000	100		145.442.000	
5	Thửa đất số 107, tờ bản đồ số 76						781.000	
-	Đất nuôi trồng thủy sản; Vị trí 2, phạm vi 1; Các tuyến đường giao thông không đầu nối trực tiếp và thông ra Đường tỉnh 773 (Hương lộ 10 cũ) đoạn từ Giáp ranh xã Long Thành đến Đường Sông Nhạn - Dầu Giây đã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng: - Có bề rộng từ $\geq 3\text{m}$ đến $< 5\text{m}$, cách đường giao thông $> 1.000\text{m}$. - Có bề rộng	m ²	7,1	110.000	100		781.000	

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
	<3m, cách đường giao thông >200m.							
6	Thửa đất số 108, tờ bản đồ số 76						59.565.000	
-	Đất trồng lúa; Vị trí 2, phạm vi 1; Các tuyến đường giao thông không đầu nối trực tiếp và thông ra Đường tỉnh 773 (Hương lộ 10 cũ) đoạn từ Giáp ranh xã Long Thành đến Đường Sông Nhạn - Dầu Giây đã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng: - Có bề rộng từ ≥3m đến <5m, cách đường giao thông >1.000m. - Có bề rộng <3m, cách đường giao thông >200m.	m ²	541,5	110.000	100		59.565.000	
<i>Vị trí đất theo văn bản số 579/VPĐK.CM-ĐK&CGCN của VPĐK – CNCM ngày 02/05/2026 (STT22,23,24,,28,29,30).</i>								
II	Cây trồng						277.998.000	
1	Cây chuối	m ²	6.836,9	28.000	100		191.433.200	thửa 87 (trồng 27/02/2026)
2	Cây chuối	m ²	1.212,2	28.000	100		33.941.600	thửa 88 (trồng 27/02/2026)
3	Cây chuối	m ²	116,9	28.000	100		3.273.200	thửa 89 (trồng 27/02/2026)
4	Cây chuối	m ²	1.322,2	28.000	100		37.021.600	thửa 106 (trồng 27/02/2026)
5	Cây chuối	m ²	7,1	28.000	100		198.800	thửa 107 (trồng 27/02/2026)

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
6	Cây chuối	m ²	541,5	28.000	80		12.129.600	thửa 108 (trồng trên đất lúa)
<i>Căn cứ khoản 5 Điều 19 Quyết định 42/2025/QĐ-UBND của UBND tỉnh Đồng Nai ngày 02/10/2025: Đối với các loại cây trồng được trồng trên đất trồng lúa, đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất mà không đúng theo mục đích sử dụng đất nêu trên và được trồng trước khi thông báo thực hiện công trình, dự án hoặc thông báo thu hồi đất thì được hỗ trợ bằng 80% đơn giá bồi thường do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành. Căn cứ Quyết định số 66/2025/QĐ-UBND ngày 27/11/2025 về việc sửa đổi bổ sung một số điều của quyết định số 48/2025/QĐ-UBND ngày 23/10/2025 của ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai ban hành Quy định đơn giá bồi thường thiệt hại về cây trồng khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.</i>								
CỘNG							1.382.046.000	
THƯỞNG DI DỜI							20.000.000	
TỔNG CỘNG							1.402.046.000	

Viết bằng chữ: Một tỷ, bốn trăm lẻ hai triệu, không trăm bốn mươi sáu ngàn đồng.

TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT
THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI
CHI NHÁNH CẨM MỸ

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Cẩm Mỹ, ngày tháng năm

PHƯƠNG ÁN DỰ KIẾN

Chi tiết về BT, HT, TĐC thuộc dự án đường vành đai 4 Tp. Hồ Chí Minh đoạn qua xã Xuân Đường, Thành Phố Đồng Nai.

1. Thông tin người sử dụng đất:

Họ và tên: Ông: Đỗ Khắc Thứ

Mã số định danh/số căn cước: ; Ngày cấp: .../.../.....

Địa chỉ thường trú: Tổ 3, ấp Suối Quýt, xã Xuân Đường, thành phố Đồng Nai.

Số điện thoại:

2. Vị trí, diện tích, loại đất, nguồn gốc đất thu hồi, tài sản:

Vị trí đất: Xã Xuân Đường, thành phố Đồng Nai.

Diện tích đất thu hồi: 14,5 m²

Loại đất thu hồi: Đất trồng cây lâu năm (CLN).

2.1. Về nguồn gốc đất:

Thửa đất số 37, tờ bản đồ số 82 xã Xuân Đường có tổng diện tích 9.887,7 m², mục đích sử dụng đất ở nông thôn và đất trồng cây lâu năm, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho Ông Đỗ Khắc Thứ theo Giấy chứng nhận số CD 015118 ngày 22/03/2016. Thửa đất hiện đang sử dụng ổn định, không tranh chấp với các thửa liền kề.

2.2. Vị trí thửa đất:

2.3. Về nguồn gốc nhà, công trình, vật kiến trúc:

Không có tài sản và vật kiến trúc trên đất

3. Giá đất và tài sản tính tiền bồi thường:

3.1. Giá đất:

UBND tỉnh chấp thuận lập dự thảo Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư với hệ số điều chỉnh giá đất tạm tính K=1,0 để thực hiện niêm yết công khai, thẩm định, phê duyệt các phương án bồi thường (đợt 1). Sau khi hệ số điều chỉnh giá đất được ban hành, tiếp tục thực hiện lập, thẩm định và phê duyệt (bổ sung) phương án bồi thường đợt 2 với hệ số K được ban hành (đối với các trường hợp có hệ số K > 1) tại thông báo Kết luận số 183/TB-UBND ngày 28/4/2026 của UBND tỉnh Đồng Nai nay là thành phố Đồng Nai.

3.2. Giá trị bồi thường, hỗ trợ bằng tiền:

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
I	Bồi thường về đất						2.668.000	
1	Thửa đất số 37, tờ bản đồ số 82						2.668.000	

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
-	Đất trồng cây lâu năm; Vị trí 1, phạm vi 1; Các tuyến đường giao thông không đầu nối trực tiếp và thông ra Đường vào khu dân cư Suối Quýt đoạn từ Ngã ba Suối Quýt đến Hồ Cầu Mới xã Cẩm Đường đã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng: - Có bề rộng từ $\geq 3\text{m}$ đến $< 5\text{m}$, cách đường giao thông $> 1.000\text{m}$. - Có bề rộng $< 3\text{m}$, cách đường giao thông $> 200\text{m}$.	m ²	14,5	184.000	100		2.668.000	Mặt tiền đường đất
<i>Vị trí đất theo văn bản số 565/VPĐK.CM-ĐK&CGCN của VPĐK – CNCM ngày 28/04/2026 xác định thửa 37 tờ số 82 có vị trí mặt tiền đường đất nhỏ hơn 3m, đầu nối trực tiếp và cách Đường vào khu dân cư Suối Quýt đoạn từ Ngã ba Suối Quýt đến Hồ Cầu Mới xã Cẩm Đường lớn hơn 200m. CLN Vị trí 1, phạm vi 1. Không có cơ sở xác định vị trí đất ở (STT 117).</i>								
CỘNG							2.668.000	
THƯỞNG DI DỜI							2.000.000	
TỔNG CỘNG							4.668.000	

Viết bằng chữ: Bốn triệu, sáu trăm sáu mươi tám ngàn đồng.

TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT
THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI
CHI NHÁNH CẨM MỸ

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Cẩm Mỹ, ngày tháng năm

PHƯƠNG ÁN DỰ KIẾN

Chi tiết về BT, HT, TĐC thuộc dự án đường vành đai 4 Tp. Hồ Chí Minh đoạn qua xã Xuân Đường, Thành Phố Đồng Nai.

1. Thông tin người sử dụng đất:

Họ và tên: Bà: Nguyễn Thị Phụng

Mã số định danh/số căn cước: 001187046783; Ngày cấp: 28/06/2021.

Địa chỉ thường trú: tổ 3, ấp Suối Quýt, xã Xuân Đường, thành phố Đồng Nai.

Số điện thoại: 0933985887

2. Vị trí, diện tích, loại đất, nguồn gốc đất thu hồi, tài sản:

Vị trí đất: Xã Xuân Đường, thành phố Đồng Nai.

Diện tích đất thu hồi: 1.023,7 m²

Loại đất thu hồi: Đất trồng cây lâu năm (CLN).

2.1. Về nguồn gốc đất:

Văn bản xác nhận nguồn gốc đất theo văn bản số 120/GXN-UBND của UBND xã Xuân Đường ngày 02/05/2026 (STT 12).

Thửa đất số 58, tờ bản đồ số 82 xã Xuân Đường có tổng diện tích 6.911,8 m², mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm, đã được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà Nguyễn Thị Phụng theo Giấy chứng nhận số DO 591823 ngày 16/07/2024. Thửa đất hiện đang sử dụng ổn định, không tranh chấp với các thửa liền kề.

2.2. Vị trí thửa đất:

Vị trí đất theo văn bản số 579/VPĐK.CM-ĐK&CGCN của VPĐK – CNCM ngày 02/05/2026 (STT 109). xác định thửa 58 tờ số 82 có vị trí Mặt tiền đường đất nhỏ hơn 3m, đầu nối trực tiếp và cách Đường vào khu dân cư Suối Quýt đoạn từ Ngã ba Suối Quýt đến Hồ Cầu Mới xã Cẩm Đường lớn hơn 200m. CLN Vị trí 1, Phạm vi 2 (Giá không được thấp hơn giá tối thiểu theo từng địa bàn xã, phường quy định tại phụ lục VIII của Nghị Quyết 28/2025/NQ-HĐND)

2.3. Về nguồn gốc nhà, công trình, vật kiến trúc:

Giếng khoan được hình thành năm 2019-2020. Tài sản và vật kiến trúc khác trên đất được hình thành năm 2013-2014.

3. Giá đất và tài sản tính tiền bồi thường:

3.1. Giá đất:

UBND tỉnh chấp thuận lập dự thảo Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư với hệ số điều chỉnh giá đất tạm tính K=1,0 để thực hiện niêm yết công khai, thẩm định, phê duyệt các phương án bồi thường (đợt 1). Sau khi hệ số điều chỉnh giá đất được ban hành, tiếp tục thực hiện lập, thẩm định và phê duyệt (bổ sung) phương án bồi thường đợt 2 với hệ số K được ban hành (đối với các trường hợp có hệ số K > 1) tại thông báo Kết luận số 183/TB-UBND ngày 28/4/2026 của UBND tỉnh Đồng Nai nay là thành phố Đồng Nai.

3.2. Giá trị bồi thường, hỗ trợ bằng tiền:

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
I	Bồi thường về đất						150.688.640	
1	Thửa đất số 58, tờ bản đồ số 82						150.688.640	
-	Đất trồng cây lâu năm; Vị trí 1, phạm vi 2; Các tuyến đường giao thông đầu nối trực tiếp ra Đường vào khu dân cư Suối Quýt đoạn từ Ngã ba Suối Quýt đến Hồ Cầu Mới xã Cẩm Đường đã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng: - Có bề rộng từ ≥3m đến <5m, cách đường giao thông >1.000m. - Có bề rộng <3m, cách đường giao thông >200m.	m²	1.023,7	147.200	100		150.688.640	Mặt tiền đường đất
Vị trí đất theo văn bản số 579/VPĐK.CM-ĐK&CGCN của VPĐK – CNCM ngày 02/05/2026 (STT 109).								
II	Nhà, vật kiến trúc						37.293.500	
1	Giếng khoan công nghiệp (có giàn khoan) - Ống nhựa, ống sắt từ Φ114 mm trở lên	mét	45	864.000		80	31.104.000	tạo lập năm 2019-2020
2	Ống nhựa HDPE Ø60	mét	35	25.900		100	906.500	Áp tương tự Ống nhựa uPVC D60x2.0mm STT 929
3	Ống nhựa HDPE Ø34	mét	70	14.200		100	994.000	Áp tương tự Ống nhựa uPVC D34x2.0mm STT 924
4	Hàng rào lưới B40	m²	35	101.000		100	3.535.000	tạo lập 2013-2014

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
5	Trụ bê tông cấm ranh hàng rào cao 1,2 đến 2,2 m	trụ	12	58.000		100	696.000	tạo lập 2013-2014
6	trụ sắt phi 60 cao 5m	trụ	1	58.000		100	58.000	Áp tương tự Trụ bê tông cấm ranh hàng rào cao 1,2 đến 2,2 m

-Vật tư ngành nước theo văn bản số 6863/SoXD-QLHĐ&VLXD ngày 23/12/2025 (Áp tương tự phụ lục II khu vực 11) - Căn cứ GXN nguồn gốc đất số 120/GXN-UBND ngày 02/05/2026 của UBND xã Xuân Đường: Tài sản tạo gồm: Giếng khoan tạo lập năm 2019, Tài sản và vật kiến trúc tạo lập năm 2013-2014. - Căn cứ theo điểm a khoản 2 Điều 19 Quyết định 42/2025/QĐ-UBND của UBND tỉnh Đồng Nai ngày 02/10/2025: Nhà ở, công trình xây dựng không được phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng nhưng xây dựng trên đất có đủ điều kiện được bồi thường về đất thì được hỗ trợ như sau: Trường hợp xây dựng từ ngày 01 tháng 7 năm 2014 đến trước ngày thông báo thu hồi đất và không bị lập Biên bản vi phạm hành chính thì được hỗ trợ 80% giá trị bồi thường theo đơn giá do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành nếu xây dựng không đúng với mục đích sử dụng đất.

III	Cây trồng						79.486.298	
1	Cây cà phê Năm thu hoạch thứ 7 - 9	Cây	113	469.917	100		53.100.621	Cây trồng chính
2	Cây điều Năm thu hoạch thứ 6 - 10	Cây	21	890.863	100		18.708.123	
3	Cây điều Năm thứ 3	Cây	5	607.530	100		3.037.650	
4	Cây hồ tiêu Năm thu hoạch thứ 4 - 6	Cây	8	579.988	100		4.639.904	
5	Cây cà phê Năm thu hoạch thứ 7 - 9	Cây	4	469.917	0		0	Cây trồng chính, vượt mật độ
6	Cây hồ tiêu Năm thu hoạch thứ 4 - 6	Cây	3	579.988	0		0	Vượt mật độ
7	Cây chuối	m ²	20	28.000	0		0	Cây không tính mật độ

Cây vượt mật độ, áp trần 1.5 lần cây trồng chính là 79.650.931đ Căn cứ quyết định số 48/2025/QĐ UBND ngày 23/10/2025 về việc ban hành Quy định đơn giá bồi thường về cây trồng khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai và Quyết định số 66/2025/QĐ-UBND ngày 27/11/2025 về việc sửa đổi bổ sung một số điều của quyết định số 48/2025/QĐ-UBND

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
ngày 23/10/2025 của ủy ban nhân dân dân tỉnh Đồng Nai ban hành Quy định đơn giá bồi thường thiệt hại về cây trồng khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.								
CỘNG							267.468.438	
THƯỞNG DI DỜI							16.000.000	
TỔNG CỘNG							283.468.438	

Viết bằng chữ: Hai trăm tám mươi ba triệu, bốn trăm sáu mươi tám ngàn, bốn trăm ba mươi tám đồng.

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
I	Bồi thường về đất						662.860.000	
1	Thửa đất số 19, tờ bản đồ số 82						662.860.000	

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
-	Đất trồng cây lâu năm; Vị trí 1, phạm vi 2; Các tuyến đường giao thông đầu nối trực tiếp ra Đường vào khu dân cư Suối Quýt đoạn từ Ngã ba Suối Quýt đến Hồ Cầu Mới xã Cẩm Đường đã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng: - Có bề rộng từ $\geq 3\text{m}$ đến $< 5\text{m}$, cách đường giao thông $> 1.000\text{m}$. - Có bề rộng $< 3\text{m}$, cách đường giao thông $> 200\text{m}$.	m ²	3.602,5	184.000	100		662.860.000	
Vị trí đất theo văn bản số 579/VPĐK.CM-ĐK&CGCN của VPĐK – CNCM ngày 02/05/2026 (STT 104).								
II	Nhà, vật kiến trúc						356.194.580	
1	Nhà 01 tầng, Kết cấu loại 3 (Nhà chính)	Đồng/m ² sàn	43,86	3.489.000		100	153.027.540	
2	Mái hiên 1	m ²	12,9	720.000		100	9.288.000	
3	Mái hiên 2	m ²	49	720.000		100	35.280.000	
4	Nhà tạm nuôi dê	Đồng/m ² sàn	36,4	576.000		100	20.966.400	
5	Trụ điện bằng ống sắt tráng kẽm D90	trụ	3	864.000		100	2.592.000	
6	Giếng khoan công nghiệp (có giàn khoan) - Ống nhựa, ống sắt Φ114 mm	mét	49	648.000		100	31.752.000	

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
như sau: Trường hợp xây dựng trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 thì được hỗ trợ bằng 100% giá trị bồi thường theo đơn giá do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành;								
III	Cây trồng						171.577.960	
1	Cây chuối	m²	150	28.000	100		4.200.000	Cây không tính mật độ
2	Cây mít Năm thu hoạch thứ 4 - 6	Cây	26	1.150.540	100		29.914.040	2019
3	Cây hồ tiêu Năm thu hoạch thứ 4 - 6	Cây	3	579.988	100		1.739.964	2019
4	Cây Sapoche. Năm thu hoạch thứ 1 -5	Cây	6	1.806.881	100		10.841.286	2019
5	Cây chôm chôm Năm thu hoạch thứ 1 - 5	Cây	14	2.178.649	100		30.501.086	2019
6	Cây bưởi Năm thu hoạch thứ 1 - 5	Cây	14	1.354.576	100		18.964.064	2019
7	Cây vú sữa Năm thu hoạch thứ 1 - 5	Cây	1	1.878.560	100		1.878.560	2019
8	Cây cà phê Năm thu hoạch thứ 1 - 3	Cây	180	397.310	100		71.515.800	2022
9	Anh đào	cây	28	53.000	100		1.484.000	2019
10	Cây mai - Từ năm thứ 5 đến năm thứ 10	Cây	1	72.300	100		72.300	2019
11	Keo lá tràm - đường kính > 5 - 10 cm	(đồng/cây)	20	22.043	100		440.860	
12	Hỗ trợ di dời chậu kiếng (có trồng cây)	chậu	10	2.600	100		26.000	Cây không tính mật độ
Căn cứ Quyết định 48/2025/QĐ-UBND của UBND tỉnh Đồng Nai ngày 23/10/2025 Căn cứ Quyết định 66/2025/QĐ-UBND của UBND tỉnh Đồng Nai ngày 27/11/2025								

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
CỘNG							1.190.632.540	
THƯỞNG DI DỜI							20.000.000	
TỔNG CỘNG							1.210.632.540	

Viết bằng chữ: Một tỷ, hai trăm mười triệu, sáu trăm ba mươi hai ngàn, năm trăm bốn mươi đồng.

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
I	Bồi thường về đất						714.509.400	

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
1	Thửa đất số 07, tờ bản đồ số 98						714.509.400	
-	Đất trồng cây lâu năm; Vị trí 2; Đường tỉnh 773 (Hương lộ 10 cũ) từ Giáp ranh xã Long Thành đến Đường Sông Nhạn - Dầu Giây	m ²	3.262,6	219.000	100		714.509.400	Không tiếp giáp đường
II	Nhà, vật kiến trúc						313.448.848	
1	Nhà 01 tầng, Kết cấu loại 3:	Đồng/m ² sàn	32	3.489.000		80	89.318.400	Nhà 1
2	Nhà 01 tầng, Kết cấu loại 3:	Đồng/m ² sàn	32	3.489.000		80	89.318.400	Nhà 2
3	Mái che, mái hiên	m ²	32	720.000		80	18.432.000	
4	Chuồng heo, chuồng bò, gà, vịt: Xây cao 1m, bán kiên cố, lợp ngói hoặc tole fibro cement	m ²	53,82	598.000		80	25.747.488	
5	Mái che, mái hiên	m ²	18,4	259.000		80	3.812.480	
6	Chuồng heo, chuồng bò, gà, vịt: Chuồng gà, vịt thô sơ	m ²	10	259.000		80	2.072.000	
7	Nền ciment dày 5 cm	m ²	28	80.000		80	1.792.000	
8	Nền ciment đá dăm dày 10 cm	m ²	1,64	163.000		80	213.856	
9	Giếng khoan công nghiệp (có giàn khoan) - Ống nhựa, ống sắt từ Φ114 mm trở lên	mét	80	864.000		80	55.296.000	
10	Khung đỡ bồn nước cao trên 3 mét	cái	1	2.160.000		80	1.728.000	
11	Di dời bồn nước Bồn inox Từ 1.000	cái	2	518.000	100		1.036.000	

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
	lít - 2.000 lít							
12	Hồ chứa (hồ phân, hầm cầu...) xây gạch, lát đáy	m ³	8,64	576.000		80	3.981.312	
13	Chuồng heo, chuồng bò, gà, vịt: Chuồng gà, vịt thô sơ	m ²	15,04	259.000		80	3.116.288	Phản thu hồi
14	Chuồng heo, chuồng bò, gà, vịt: Chuồng gà, vịt thô sơ	m ²	16,92	259.000		80	3.505.824	Phản ảnh hưởng
15	Ống nhựa HDPE D50 x 3.0mm	m	100	30.730		80	2.458.400	Áp theo đơn giá công bố VLXD của Sở Xây Dựng tại QĐ số 6863 ngày 23/12/2025 PL 1. STT 964
16	Ống nhựa HDPE D32 x 3.0mm (áp giá thay thế ống nhựa HDPE D34 theo BBKK)	m	200	18.760		80	3.001.600	Áp theo đơn giá công bố VLXD của Sở Xây Dựng tại QĐ số 6863 ngày 23/12/2025 PL 1. STT 959
17	Ống nhựa HDPE D25 X 3.0mm (áp giá thay thế ống nhựa HDPE D27 theo BBKK)	m	650	13.690		80	7.118.800	Áp theo đơn giá công bố VLXD của Sở Xây Dựng tại QĐ số 6863 ngày 23/12/2025

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
								PL 1. STT 956
18	Đồng hồ điện chính	đồng/cái	1	1.500.000	100		1.500.000	
+ Vật tư ngành nước áp giá Theo văn bản số 6863/Sở XD-QLHĐ&VLXD ngày 23/12/2025 + Căn cứ GXN nguồn gốc đất số /GXN-UBND ngày / /2025 của UBND xã Phước Sơn: Tài sản tạo lập - Căn cứ theo điểm a khoản 2 Điều 19 Quyết định 42/2025/QĐ-UBND của UBND tỉnh Đồng Nai ngày 02/10/2025: Nhà ở, công trình xây dựng không được phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng nhưng xây dựng trên đất có đủ điều kiện được bồi thường về đất thì được hỗ trợ như sau: Trường hợp xây dựng từ ngày 01 tháng 7 năm 2014 đến trước ngày thông báo thu hồi đất và không bị lập Biên bản vi phạm hành chính thì được hỗ trợ 80% giá trị bồi thường theo đơn giá do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành nếu xây dựng không đúng với mục đích sử dụng đất.								
III	Cây trồng						119.477.300	
1	Cây chuối	m ²	60	28.000	100		1.680.000	
2	Cỏ thức ăn chăn nuôi	m ²	2.500	6.800	100		17.000.000	
3	Cây điều Năm thu hoạch thứ 1 - 5	Cây	15	774.197	100		11.612.955	
4	Cây bơ. Năm thu hoạch thứ 1 - 5	Cây	25	1.677.012	100		41.925.300	
5	Cây bưởi Năm thu hoạch thứ 1 - 5	Cây	16	1.354.576	100		21.673.216	
6	Cây chôm chôm Năm thu hoạch thứ 1 - 5	Cây	4	2.178.649	100		8.714.596	
7	Cây ổi Năm thu hoạch thứ 4 - 6	Cây	3	320.093	100		960.279	
8	Cây măng cụt Năm thu hoạch thứ 1 - 5	Cây	1	2.213.269	100		2.213.269	
9	Cây mít Năm thu hoạch thứ 1 - 3	Cây	1	953.714	100		953.714	
10	Cây mít Năm thứ 2	Cây	25	406.700	100		10.167.500	
11	Cây đu đủ Năm 1	Cây	9	28.967	100		260.703	
12	Cây sori Năm thu hoạch thứ 1 - 5	Cây	1	753.428	100		753.428	

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
13	họ cây mai - Từ năm thứ 5 đến năm thứ 10	Cây	1	72.300	100		72.300	
14	họ cây mai - Từ năm thứ nhất đến năm thứ 4	Cây	10	36.700	100		367.000	
15	Cây phát tài lớn (thiết mộc lan)	Cây	5	20.000	100		100.000	
16	Gòn - đường kính > 42cm	(đồng/cây)	1	646.040	100		646.040	
17	sung cảnh - 10cm < Đk thân ≤ 20cm. đường kính tán > 1.5m. chiều cao > 2.0m	Cây	1	377.000	100		377.000	
CỘNG							1.147.435.548	
THƯỜNG DI DỜI							20.000.000	
TỔNG CỘNG							1.167.435.548	

Viết bằng chữ: Một tỷ, một trăm sáu mươi bảy triệu, bốn trăm ba mươi lăm ngàn, năm trăm bốn mươi tám đồng.

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
I	Bồi thường về đất						230.000	
1	Thửa đất số 122, tờ bản đồ số 7						230.000	

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
-	Đất trồng cây lâu năm; Vị trí 1, phạm vi 1; Các tuyến đường giao thông không đầu nối trực tiếp và thông ra Đường vào khu dân cư Suối Quýt đoạn từ Ngã ba Suối Quýt đến Hồ Cầu Mới xã Cẩm Đường đã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng: - Có bề rộng từ $\geq 3\text{m}$ đến $< 5\text{m}$, cách đường giao thông $> 1.000\text{m}$. - Có bề rộng $< 3\text{m}$, cách đường giao thông $> 200\text{m}$.	m ²	1	230.000	100		230.000	
<i>Vị trí đất theo văn bản số 579/VPĐK.CM-ĐK&CGCN của VPĐK – CNCM ngày 02/5/2026 (STT 144). xác định thửa 122 tờ số 7 có vị trí mặt tiền đường đất nhỏ hơn 3m, không đầu nối trực tiếp và cách Đường vào khu dân cư Suối Quýt đoạn từ Ngã ba Suối Quýt đến Hồ Cầu Mới xã Cẩm Đường lớn hơn 200m. Vị trí 1, phạm vi 1.</i>								
CỘNG							230.000	
THƯỞNG DI DỜI							2.000.000	
TỔNG CỘNG							2.230.000	

Viết bằng chữ: Hai triệu, hai trăm ba mươi ngàn đồng.

TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT
THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI
CHI NHÁNH CẨM MỸ

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Cẩm Mỹ, ngày tháng năm

PHƯƠNG ÁN DỰ KIẾN

Chi tiết về BT, HT, TĐC thuộc dự án đường vành đai 4 Tp. Hồ Chí Minh đoạn qua xã Xuân Đường, Thành Phố Đồng Nai.

1. Thông tin người sử dụng đất:

Họ và tên: Ông (Bà): ông Nguyễn Văn Hoàng và Bà Lê Ngọc Thúy

Mã số định danh/số căn cước: 045065005777-079167032693; Ngày cấp: 16/09/2025.

Địa chỉ thường trú: ấp 4, xã Xuân Đường, Thành phố Đồng Nai.

Số điện thoại: 0348765254

2. Vị trí, diện tích, loại đất, nguồn gốc đất thu hồi, tài sản:

Vị trí đất: Xã Xuân Đường, thành phố Đồng Nai.

Diện tích đất thu hồi: 420,5 m²

Loại đất thu hồi: Đất trồng cây lâu năm (CLN).

2.1. Về nguồn gốc đất:

Thửa đất số 96, tờ bản đồ số 33 xã Xuân Đường có tổng diện tích 1308,0 m², mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm, đã được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai thừa ủy quyền Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Nguyễn Văn Hoàng và bà Lê ngọc Thúy theo Giấy chứng nhận số CK 709724 ngày 13/12/2017. Thửa đất hiện đang sử dụng ổn định, không tranh chấp với các thửa liền kề.

2.2. Vị trí thửa đất:

2.3. Về nguồn gốc nhà, công trình, vật kiến trúc:

Tài sản trên đất được hình thành năm 2012.

3. Giá đất và tài sản tính tiền bồi thường:

3.1. Giá đất:

UBND tỉnh chấp thuận lập dự thảo Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư với hệ số điều chỉnh giá đất tạm tính K=1,0 để thực hiện niêm yết công khai, thẩm định, phê duyệt các phương án bồi thường (đợt 1). Sau khi hệ số điều chỉnh giá đất được ban hành, tiếp tục thực hiện lập, thẩm định và phê duyệt (bổ sung) phương án bồi thường đợt 2 với hệ số K được ban hành (đối với các trường hợp có hệ số K > 1) tại thông báo Kết luận số 183/TB-UBND ngày 28/4/2026 của UBND tỉnh Đồng Nai nay là thành phố Đồng Nai.

3.2. Giá trị bồi thường, hỗ trợ bằng tiền:

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
I	Bồi thường về đất						46.255.000	
1	Thửa đất số 96, tờ bản đồ số 33						46.255.000	

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
-	Đất trồng cây lâu năm; Vị trí 2; Các tuyến đường giao thông không đầu nối trực tiếp và thông ra Đường Xuân Đường - Thừa Đức đoạn từ Hết khu dân cư hiện hữu ấp 3 xã Xuân Đường đến Hết chùa Bảo Minh đã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng: - Có bề rộng từ $\geq 3\text{m}$ đến $< 5\text{m}$, cách đường giao thông $> 1.000\text{m}$. - Có bề rộng $< 3\text{m}$, cách đường giao thông $> 200\text{m}$.	m ²	420,5	110.000	100		46.255.000	
<i>Vị trí đất theo văn bản số 579/VPĐK.CM-ĐK&CGCN của VPĐK – CNCM ngày 02/05/2026 (STT 210). xác định thửa 96 tờ số 33 có vị trí thửa đất không tiếp giáp đường, cách đường Xuân Đường - Thừa Đức đoạn từ Hết khu dân cư hiện hữu ấp 3 xã Xuân Đường đến Hết chùa Bảo Minh lớn hơn 1000m, Vị trí 2</i>								
II	Nhà, vật kiến trúc						204.480.845	
1	Chuồng heo xây gạch cao 1,2m, nền bê tông kiên cố, lợp tole fibro cement	m ²	123,5	961.000		100	118.683.500	phần thu hồi
2	Chuồng heo xây gạch cao 1,2m, nền bê tông kiên cố, lợp tole fibro cement	m ²	48	961.000		100	46.128.000	phần ảnh hưởng
3	Giếng khoan công nghiệp (có giàn khoan) - Ống nhựa, ống sắt từ $\Phi 140\text{mm}$	mét	33	864.000		100	28.512.000	
4	Hầm biogas lát đáy, xây gạch, có nắp đậy	m ³	12	810.000		100	9.720.000	553.000 - 810.000
5	Ống nhựa uPVC D60x1.8mm (nhựa Bình Minh)	mét	45	31.900		100	1.435.500	Căn cứ Phụ Lục I -KV6 tại Bảng giá

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
								VLXD tại Văn bản số 6863/SoXD-QLHĐ&VLXD của Sở Xây dựng ngày 23/12/2025 (STT 1025)
6	Ống nhựa uPVC D90x1.7mm(nhựa Bình Minh)	mét	45	41		100	1.845	Căn cứ Phụ Lục I -KV6 tại Bảng giá VLXD tại Văn bản số 6863/SoXD-QLHĐ&VLXD của Sở Xây dựng ngày 23/12/2025 (STT 1027)

Căn cứ GXN nguồn gốc đất số của UBND xã Xuân Đường: Tài sản tạo lập năm 2012. Căn cứ theo điểm a khoản 2 Điều 19 Quyết định 42/2025/QĐ-UBND của UBND tỉnh Đồng Nai ngày 02/10/2025: Nhà ở, công trình xây dựng không được phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng nhưng xây dựng trên đất có đủ điều kiện được bồi thường về đất thì được hỗ trợ như sau: Trường hợp xây dựng trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 thì được hỗ trợ bằng 100% giá trị bồi thường theo đơn giá do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành;

III	Cây trồng						12.396.234	
1	Cây sả	m ²	275	15.000	0		0	Vượt mật độ
2	Cây chuối	m ²	10,5	28.000	0		0	Vượt mật độ
3	Cây mận (roi) Năm thu hoạch thứ 10 trở đi	Cây	1	292.079	100		292.079	4/2014
4	Cây mít Năm thứ 2	Cây	11	406.700	100		4.473.700	5/2024
5	Cây vú sữa Năm thu hoạch thứ 1 - 5	Cây	3	1.878.560	100		5.635.680	5/2023
6	Cây lựu Năm thu hoạch thứ 1 - 5	Cây	1	669.808	100		669.808	5/2020
7	Cây đu đủ Năm thu hoạch thứ 3	Cây	1	60.467	100		60.467	4/2019

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
8	Hoa giấy	m ²	2	12.000	100		24.000	
9	Hàng rào cây xanh	m	40	17.000	100		680.000	
10	Cây hoa pháo	Cây	5	36.700	100		183.500	Áp tương tự họ hoa giấy
11	sung cảnh - 10cm < Đk thân ≤ 20cm. đường kính tán > 1.5m. chiều cao > 2.0m	Cây	1	377.000	100		377.000	
Căn cứ Quyết định 48/2025/QĐ-UBND của UBND tỉnh Đồng Nai ngày 23/10/2025 Căn cứ Quyết định 66/2025/QĐ-UBND của UBND tỉnh Đồng Nai ngày 27/11/2025								
CỘNG							263.132.079	
THƯỞNG DI DỜI							16.000.000	
TỔNG CỘNG							279.132.079	

Viết bằng chữ: Hai trăm bảy mươi chín triệu, một trăm ba mươi hai ngàn, không trăm bảy mươi chín đồng.

TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT
THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI
CHI NHÁNH CẨM MỸ

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Cẩm Mỹ, ngày tháng năm

PHƯƠNG ÁN DỰ KIẾN

Chi tiết về BT, HT, TĐC thuộc dự án đường vành đai 4 Tp. Hồ Chí Minh đoạn qua xã Xuân Đường, Thành Phố Đồng Nai.

1. Thông tin người sử dụng đất:

Họ và tên: Ông: **Trịnh Thị Thu**

Mã số định danh/số căn cước: 049172007954; Ngày cấp: 09/08/2021.

Địa chỉ thường trú: tổ 7, ấp Cẩm Đường, xã Xuân Đường, thành phố Đồng Nai.

Số điện thoại: 0378215124

2. Vị trí, diện tích, loại đất, nguồn gốc đất thu hồi, tài sản:

Vị trí đất: Xã Xuân Đường, thành phố Đồng Nai.

Diện tích đất thu hồi: 1.119,6 m²

Loại đất thu hồi: Đất trồng cây hàng năm (HNK).

2.1. Về nguồn gốc đất:

Thửa đất số 56, tờ bản đồ số 82 xã Xuân Đường có tổng diện tích 6.545,3 m², mục đích sử dụng đất trồng cây hàng năm khác, đã được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai thừa ủy quyền Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà Trịnh Thị Thu theo Giấy chứng nhận số CO 739285 ngày 09/08/2018. Thửa đất hiện đang sử dụng ổn định, không tranh chấp với các thửa liền kề.

2.2. Vị trí thửa đất:

2.3. Về nguồn gốc nhà, công trình, vật kiến trúc:

Nhà và vật kiến trúc trên đất được hình thành năm 2001.

3. Giá đất và tài sản tính tiền bồi thường:

3.1. Giá đất:

UBND tỉnh chấp thuận lập dự thảo Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư với hệ số điều chỉnh giá đất tạm tính K=1,0 để thực hiện niêm yết công khai, thẩm định, phê duyệt các phương án bồi thường (đợt 1). Sau khi hệ số điều chỉnh giá đất được ban hành, tiếp tục thực hiện lập, thẩm định và phê duyệt (bổ sung) phương án bồi thường đợt 2 với hệ số K được ban hành (đối với các trường hợp có hệ số K > 1) tại thông báo Kết luận số 183/TB-UBND ngày 28/4/2026 của UBND tỉnh Đồng Nai nay là thành phố Đồng Nai.

3.2. Giá trị bồi thường, hỗ trợ bằng tiền:

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
I	Bồi thường về đất						257.508.000	
1	Thửa đất số 56, tờ bản đồ số 82						257.508.000	

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
-	Đất trồng cây hàng năm; Vị trí 1, phạm vi 1; Các tuyến đường giao thông không đầu nối trực tiếp và thông ra Đường vào khu dân cư Suối Quýt đoạn từ Ngã ba Suối Quýt đến Hồ Cầu Mới xã Cẩm Đường đã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng: - Có bề rộng từ $\geq 3\text{m}$ đến $< 5\text{m}$, cách đường giao thông $> 1.000\text{m}$. - Có bề rộng $< 3\text{m}$, cách đường giao thông $> 200\text{m}$.	m ²	1.119,6	230.000	100		257.508.000	
<i>Vị trí đất theo văn bản số 579/VPĐK.CM-ĐK&CGCN của VPĐK – CNCM ngày 02/05/2026 (STT 108) .</i>								
II	Nhà, vật kiến trúc						914.323.642	
1	Nhà 01 tầng, Kết cấu loại 1(Nhà chính)	Đồng/m ² sàn	123,37	4.363.000		100	538.263.310	phần thu hồi
2	Nhà 01 tầng, Kết cấu loại 1(Nhà chính)	Đồng/m ² sàn	4,21	4.363.000		100	18.368.230	phần ảnh hưởng
3	Nhà bán kiên cố (nhà kho 1)	Đồng/m ² sàn	30	1.854.000		100	55.620.000	
4	Nhà bán kiên cố (nhà kho 2)	Đồng/m ² sàn	18,75	1.854.000		100	34.762.500	
5	Chuồng heo kiên cố	m ²	54,25	961.000		100	52.134.250	

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
6	Nhà bán kiên cố (nhà vệ sinh)	Đồng/m ² sàn	4,5	1.854.000		100	8.343.000	
7	Mái hiên	m ²	120,5	720.000		100	86.760.000	
8	Trụ cổng bằng gạch	m ³	1,5	1.798.000		100	2.697.000	
9	Tường rào xây gạch	đồng/m ²	21	382.000		100	8.022.000	
10	Di dời hàng rào khung sắt	mét	30	26.000		100	780.000	
11	Cổng sắt kiên cố	m ²	9	1.008.000		100	9.072.000	
12	Mái che	m ²	5	720.000		100	3.600.000	
13	Cổng sắt kiên cố	m ²	3,75	1.008.000		100	3.780.000	
14	Nền ciment dày 5 cm	m ²	16	80.000		100	1.280.000	
15	Bê cá xây nổi ốp gạch	m ³	4,928	810.000		100	3.991.680	
16	Hòn non bộ	m ³	0,25	1.440.000		100	360.000	
17	Nền lát gạch tàu	m ²	22,5	156.000		100	3.510.000	
18	Giếng khoan công nghiệp (có giàn khoan) - Ống nhựa, ống sắt Φ90 mm	mét	40	648.000		100	25.920.000	
19	Giếng khoan công nghiệp (có giàn khoan) - Ống nhựa, ống sắt Φ90 mm	mét	60	648.000		100	38.880.000	
20	Giếng đào	mét	4,5	382.000		100	1.719.000	Giếng sâu từ 10m trở lên thì mét thứ 10 trở đi được tính thêm 50% mức giá trên
21	Hàng rào lưới B40	m ²	120	101.000		100	12.120.000	

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
22	Trụ gạch bằng gạch xây tô	m ³	1,764	1.798.000		100	3.171.672	
23	Ống nhựa HDPE D27	m	100	11.690		100	1.169.000	Căn cứ Phụ Lục I -KV6 tại Bảng giá VLXD tại Văn bản số 6863 /SoXD-QLHĐ&VLXD của Sở Xây dựng ngày 23/12/2025 (STT 955)
Căn cứ GXN nguồn gốc đất số của UBND xã Xuân Đường: Tài sản tạo lập năm 2001. Căn cứ theo điểm a khoản 2 Điều 19 Quyết định 42/2025/QĐ-UBND của UBND tỉnh Đồng Nai ngày 02/10/2025: Nhà ở, công trình xây dựng không được phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng nhưng xây dựng trên đất có đủ điều kiện được bồi thường về đất thì được hỗ trợ như sau: Trường hợp xây dựng trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 thì được hỗ trợ bằng 100% giá trị bồi thường theo đơn giá do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành;								
III	Cây trồng						9.524.769	
1	Cây chuối	m ²	100	28.000	100		2.800.000	
2	Cây dừa Năm 1	Cây	952	6.883	100		6.552.616	200 m2
3	Keo lá tràm - đường kính > 25 cm	(đồng/cây)	1	172.153	100		172.153	
Căn cứ Quyết định 48/2025/QĐ-UBND của UBND tỉnh Đồng Nai ngày 23/10/2025 Căn cứ Quyết định 66/2025/QĐ-UBND của UBND tỉnh Đồng Nai ngày 27/11/2025								
IV	Tài sản khác						1.500.000	
1	Đồng hồ điện chính	đồng/cái	1	1.500.000	100		1.500.000	
CỘNG							1.182.856.411	
THƯỞNG DI DỜI							20.000.000	
TỔNG CỘNG							1.202.856.411	

Viết bằng chữ: Một tỷ, hai trăm lẻ hai triệu, tám trăm năm mươi sáu ngàn, bốn trăm mười một đồng.

TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT
THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI
CHI NHÁNH CẨM MỸ

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Cẩm Mỹ, ngày tháng năm

PHƯƠNG ÁN DỰ KIẾN

Chi tiết về BT, HT, TĐC thuộc dự án đường vành đai 4 Tp. Hồ Chí Minh đoạn qua xã Xuân Đường, Thành Phố Đồng Nai.

1. Thông tin người sử dụng đất:

Họ và tên: Bà: Nguyễn Thị Liên

Mã số định danh/số căn cước: 075157005818; Ngày cấp: 09/08/2021.

Địa chỉ thường trú: Ấp Cẩm Đường, xã Xuân Đường, TP. Đồng Nai.

Số điện thoại: 0901614194

2. Vị trí, diện tích, loại đất, nguồn gốc đất thu hồi, tài sản:

Vị trí đất: Xã Xuân Đường, thành phố Đồng Nai.

Diện tích đất thu hồi: 616,7 m²

Loại đất thu hồi: Đất trồng cây lâu năm (CLN).

2.1. Về nguồn gốc đất:

Thửa đất số 8, tờ bản đồ số 98 (tờ bản đồ số 29 xã Cẩm Đường cũ) xã Xuân Đường có tổng diện tích 1.299,3m², mục đích sử dụng đất ở nông thôn và đất trồng cây hàng năm khác, đã được Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận số CB 483207 ngày 14/08/2015. Ngày 04/03/2026 được Văn phòng Đăng ký đất đai Chi nhánh Cẩm Mỹ chỉnh lý trang 3 cấp cho bà Nguyễn Thị Liên. Thửa đất hiện đang sử dụng ổn định, không tranh chấp với các thửa liền kề.

Thửa đất số 2, tờ bản đồ số 98 (tờ bản đồ số 29 xã Cẩm Đường cũ) xã Xuân Đường có tổng diện tích là 4.203,5m², mục đích sử dụng đất trồng cây hàng năm khác, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận số CB 483206 ngày 14/8/2015. Ngày 04/03/2026 được Văn phòng Đăng ký đất đai Chi nhánh Cẩm Mỹ chỉnh lý trang 4 cấp cho bà Nguyễn Thị Liên. Thửa đất hiện đang sử dụng ổn định, không tranh chấp với các thửa liền kề.

Thửa đất số 26, tờ bản đồ số 98 (tờ bản đồ số 29 xã Cẩm Đường cũ) xã Xuân Đường có tổng diện tích là 5.473m², mục đích sử dụng đất trồng cây hàng năm khác, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận số CB 483208 ngày 14/8/2015. Ngày 04/03/2026 được Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh Cẩm Mỹ chỉnh lý trang 4 cấp cho bà Nguyễn Thị Liên. Thửa đất hiện đang sử dụng ổn định, không tranh chấp với các thửa liền kề.

2.2. Vị trí thửa đất:

Số 579/VPĐK.CM-ĐK&CGCN ngày 02/05/2026 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Cẩm Mỹ.

2.3. Về nguồn gốc nhà, công trình, vật kiến trúc:

Tại thửa số 2, tờ bản đồ số 98 giếng khoan hình thành năm 2024 và vật kiến trúc, tài sản khác được hình thành năm 2000.

Tại thửa số 8, tờ bản đồ số 98 giếng khoan hình thành năm 2023

3. Giá đất và tài sản tính tiền bồi thường:

3.1. Giá đất:

UBND tỉnh chấp thuận lập dự thảo Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư với hệ số điều chỉnh giá đất tạm tính $K=1,0$ để thực hiện niêm yết công khai, thẩm định, phê duyệt các phương án bồi thường (đợt 1). Sau khi hệ số điều chỉnh giá đất được ban hành, tiếp tục thực hiện lập, thẩm định và phê duyệt (bổ sung) phương án bồi thường đợt 2 với hệ số K được ban hành (đối với các trường hợp có hệ số $K > 1$) tại thông báo Kết luận số 183/TB-UBND ngày 28/4/2026 của UBND tỉnh Đồng Nai nay là thành phố Đồng Nai.

3.2. Giá trị bồi thường, hỗ trợ bằng tiền:

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
I	Bồi thường về đất						74.004.000	
1	Thửa đất số 8, tờ bản đồ số 98						9.780.000	
-	Đất trồng cây lâu năm; Vị trí 2; Các tuyến đường giao thông không đầu nối trực tiếp và thông ra Đường tỉnh 773 (Hương lộ 10 cũ) đoạn từ Giáp ranh xã Long Thành đến Đường Sông Nhạn - Dầu Giây đã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng: - Có bề rộng ≥5m, cách đường giao thông >1.000m. - Có bề rộng từ ≥3m đến <5m, cách đường giao thông từ >500m đến ≤1.000m. - Có bề rộng <3m, cách đường giao thông ≤200m.	m²	81,5	120.000	100		9.780.000	Không tiếp giáp đường
2	Thửa đất số 2, tờ bản đồ số 98						61.308.000	
-	Đất trồng cây lâu năm; Vị trí 2; Các tuyến đường giao thông	m²	510,9	120.000	100		61.308.000	Không tiếp giáp đường

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
	không đầu nối trực tiếp và thông ra Đường tỉnh 773 (Hương lộ 10 cũ) đoạn từ Giáp ranh xã Long Thành đến Đường Sông Nhạn - Dầu Giây đã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng: - Có bề rộng $\geq 5\text{m}$, cách đường giao thông $> 1.000\text{m}$. - Có bề rộng từ $\geq 3\text{m}$ đến $< 5\text{m}$, cách đường giao thông từ $> 500\text{m}$ đến $\leq 1.000\text{m}$. - Có bề rộng $< 3\text{m}$, cách đường giao thông $\leq 200\text{m}$.							
3	Thửa đất số 26, tờ bản đồ số 98						2.916.000	
-	Đất trồng cây lâu năm; Vị trí 2; Các tuyến đường giao thông không đầu nối trực tiếp và thông ra Đường tỉnh 773 (Hương lộ 10 cũ) đoạn từ Giáp ranh xã Long Thành đến Đường Sông Nhạn - Dầu Giây đã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng: - Có bề rộng $\geq 5\text{m}$, cách đường giao thông $> 1.000\text{m}$. - Có bề rộng từ $\geq 3\text{m}$ đến $< 5\text{m}$, cách đường giao thông từ $> 500\text{m}$ đến $\leq 1.000\text{m}$. - Có bề rộng $< 3\text{m}$, cách đường giao thông $\leq 200\text{m}$.	m ²	24,3	120.000	100		2.916.000	Không tiếp giáp đường
II	Nhà, vật kiến trúc						211.821.120	

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
1	Nhà bán kiên cố	Đồng/m ² sàn	5,035	1.854.000		100	9.334.890	Bếp (phần thu hồi) Tờ 98 thửa 2
2	Nhà bán kiên cố	Đồng/m ² sàn	20,935	1.854.000		100	38.813.490	Bếp (phần ảnh hưởng) Tờ 98 thửa 2
3	Chuồng heo, chuồng bò, gà, vịt: Khung cây, mái tôn, nền đất	m ²	16,5	508.000		100	8.382.000	Tờ 98 thửa 2
4	Mái che, mái hiên	m ²	5,4	720.000		100	3.888.000	Tờ 98 thửa 2 (phần thu hồi)
5	Mái che, mái hiên	m ²	17,02	720.000		100	12.254.400	Tờ 98 thửa 2 (phần ảnh hưởng)
6	Nhà bán kiên cố	Đồng/m ² sàn	2,25	1.854.000		100	4.171.500	Nhà vệ sinh (Tờ 98 thửa 2)
7	Nhà bán kiên cố	Đồng/m ² sàn	30,21	1.854.000		100	56.009.340	Tờ 98 thửa 2
8	Giếng khoan công nghiệp (có giàn khoan) - Ống nhựa, ống sắt từ Φ114 mm trở lên	mét	50	864.000		80	34.560.000	Tờ 98 thửa 2
9	Hàng rào lưới B40	m ²	97,5	101.000		100	9.847.500	Tờ 98 thửa 2
10	Giếng khoan công nghiệp (có giàn khoan) - Ống nhựa, ống sắt từ Φ114 mm trở lên	mét	50	864.000		80	34.560.000	Tờ 98 thửa 8

+ Căn cứ GXN nguồn gốc đất số /GXN-UBND ngày / /2026 của UBND xã Xuân Đường: Tài sản tạo lập trước ngày / /2014 - Căn cứ theo điểm a khoản 2 Điều 19 Quyết định 42/2025/QĐ-UBND của UBND tỉnh Đồng Nai ngày 02/10/2025: Nhà ở, công trình xây dựng không được

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng nhưng xây dựng trên đất có đủ điều kiện được bồi thường về đất thì được hỗ trợ như sau: Trường hợp xây dựng từ ngày 01 tháng 7 năm 2014 đến trước ngày thông báo thu hồi đất và không bị lập Biên bản vi phạm hành chính thì được hỗ trợ 80% giá trị bồi thường theo đơn giá do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành nếu xây dựng không đúng với mục đích sử dụng đất.								
III	Cây trồng						12.617.545	
1	Cây điều Năm thu hoạch thứ 6 - 10	Cây	9	890.863	100		8.017.767	Cây trồng chính
2	Cây xoài Năm thu hoạch 6 - 10	Cây	1	2.984.982	100		2.984.982	
3	Cây hồ tiêu Năm thu hoạch thứ 4 - 6	Cây	1	579.988	100		579.988	
4	Tràm - đường kính >9 - 12cm	(đồng/cây)	1	389.433	100		389.433	
5	Cây bơ. Năm thu hoạch thứ 6 - 10	Cây	1	2.531.851	0		0	Vượt mật độ
6	Cây hồ tiêu Năm thu hoạch thứ 4 - 6	Cây	1	579.988	0		0	Vượt mật độ
7	Tràm - đường kính >9 - 12cm	(đồng/cây)	9	389.433	0		0	Vượt mật độ
8	Cây đu đủ Năm thu hoạch thứ 2	Cây	2	91.967	0		0	Vượt mật độ
9	họ cây mai - Từ năm thứ 5 đến năm thứ 10	Cây	19	72.300	0		0	Vượt mật độ
10	Cây mía	m²	75	8.605	100		645.375	Cây không tính mật độ
Cây vượt mật độ, áp trần 1.5 lần cây trồng chính là 12.026.650đ Tổng diện tích thu hồi là 516,35 m2 (Diện tích tính mật độ cây trồng chưa bao gồm (ghi số m2) phần diện tích tài sản xây dựng trên đất: DT thu hồi – DT tài sản= DT tính mật độ cây trồng và hỗ trợ 1.5 lần).								
CỘNG							298.442.665	
THƯỞNG DI DỜI							16.000.000	
TỔNG CỘNG							314.442.665	

Viết bằng chữ: Ba trăm mười bốn triệu, bốn trăm bốn mươi hai ngàn, sáu trăm sáu mươi lăm đồng.

TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT
THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI
CHI NHÁNH CẨM MỸ

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Cẩm Mỹ, ngày tháng năm

PHƯƠNG ÁN DỰ KIẾN

Chi tiết về BT, HT, TĐC thuộc dự án đường vành đai 4 Tp. Hồ Chí Minh đoạn qua xã Xuân Đường, Thành Phố Đồng Nai.

1. Thông tin người sử dụng đất:

Họ và tên: Bà: **Phạm Thị Ngọc Thảo**

Mã số định danh/số căn cước: 075195013577; Ngày cấp: 09/08/2021.

Địa chỉ thường trú: ấp Cẩm Đường, xã Xuân Đường, thành phố Đồng Nai.

Số điện thoại: 0379674029/0362105326

2. Vị trí, diện tích, loại đất, nguồn gốc đất thu hồi, tài sản:

Vị trí đất: Xã Xuân Đường, thành phố Đồng Nai.

Diện tích đất thu hồi: 2.100 m²

Loại đất thu hồi: Đất ở tại nông thôn (ONT), Đất trồng cây hàng năm (HNK).

2.1. Về nguồn gốc đất:

Thửa đất số 45, tờ bản đồ số 109 xã Xuân Đường (tờ bản đồ số 40 xã Cẩm Đường cũ) có tổng diện tích 2.000,0 m², mục đích sử dụng đất ở nông thôn và đất trồng cây hàng năm khác, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà Phạm Thị Ngọc Thảo theo Giấy chứng nhận số CE 216774 ngày 28/09/2016. Thửa đất hiện đang sử dụng ổn định, không tranh chấp với các thửa liền kề.

2.2. Vị trí thửa đất:

2.3. Về nguồn gốc nhà, công trình, vật kiến trúc:

Nhà, vật kiến trúc và tài sản khác được hình thành năm 1992.

3. Giá đất và tài sản tính tiền bồi thường:

3.1. Giá đất:

UBND tỉnh chấp thuận lập dự thảo Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư với hệ số điều chỉnh giá đất tạm tính K=1,0 để thực hiện niêm yết công khai, thẩm định, phê duyệt các phương án bồi thường (đợt 1). Sau khi hệ số điều chỉnh giá đất được ban hành, tiếp tục thực hiện lập, thẩm định và phê duyệt (bổ sung) phương án bồi thường đợt 2 với hệ số K được ban hành (đối với các trường hợp có hệ số K > 1) tại thông báo Kết luận số 183/TB-UBND ngày 28/4/2026 của UBND tỉnh Đồng Nai nay là thành phố Đồng Nai.

3.2. Giá trị bồi thường, hỗ trợ bằng tiền:

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
I	Bồi thường về đất						2.050.000.000	
1	Thửa đất số 45, tờ bản đồ số 109						2.050.000.000	

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
-	Đất trồng cây hàng năm; Vị trí 1, phạm vi 1; Đường tỉnh 773 (Hương lộ 10 cũ) từ Giáp ranh xã Long Thành đến Đường Sông Nhạn - Dầu Giây	m ²	1.998,5	730.000	100		1.458.905.000	
-	Đất trồng cây hàng năm; Vị trí 1, phạm vi 1; Đường tỉnh 773 (Hương lộ 10 cũ) từ Giáp ranh xã Long Thành đến Đường Sông Nhạn - Dầu Giây	m ²	1,5	730.000	100		1.095.000	Hộ dân đề nghị thu hồi hết diện tích
-	Đất ở tại nông thôn; Vị trí 1, phạm vi 1; Đường tỉnh 773 (Hương lộ 10 cũ) từ Giáp ranh xã Long Thành đến Đường Sông Nhạn - Dầu Giây	m ²	100	5.900.000	100		590.000.000	
<i>Vị trí đất theo văn bản số 579/VPĐK.CM-ĐK&CGCN của VPĐK – CNCM ngày 02/05/2026 (STT 72).</i>								
II	Nhà, vật kiến trúc						445.393.820	
1	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	106,475	3.489.000		100	371.491.275	

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
	Hệ thống cấp, thoát nước hoàn chỉnh							
2	Nhà 01 tầng, Kết cấu loại 4 (nhà tắm)	Đồng/m ² sàn	4,2875	3.054.000		100	13.094.025	
3	Mái che	m ²	39,84	259.000		100	10.318.560	
4	Chuồng gà thô sơ	m ²	4,5	259.000		100	1.165.500	
5	Chuồng gà kiên cố	m ²	6,9	961.000		100	6.630.900	
6	Khung đỡ bồn nước cao trên 3 mét	cái	1	2.160.000		100	2.160.000	
7	Di dời bồn nước Bồn inox 1500 lít	cái	1	518.000		100	518.000	
8	Mái che	m ²	7,84	259.000		100	2.030.560	
9	Hàng rào lưới B40	m ²	15	101.000		100	1.515.000	
10	Nền ciment dày 5 cm	m ²	12	80.000		100	960.000	
11	Giếng khoan công nghiệp (có giàn khoan) - Φ150 mm	mét	52	648.000		100	33.696.000	
12	Bàn thiên	đồng/cái	1	950.000		100	950.000	
13	Ống cống bê tông: Φ1,0m	mét	2	432.000		100	864.000	

Văn bản xác nhận nguồn gốc đất theo văn bản số/GXN-UBND của UBND xã Xuân Đường ngày 02/05/2026 (.....). Căn cứ theo điểm a khoản 2 Điều 19 Quyết định 42/2025/QĐ-UBND của UBND tỉnh Đồng Nai ngày 02/10/2025: Nhà ở, công trình xây dựng không được phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng nhưng xây dựng trên đất có đủ điều kiện được bồi thường về đất thì được hỗ trợ như sau: Trường hợp xây dựng trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 thì được hỗ trợ bằng 100% giá trị bồi thường theo đơn giá do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành;

III	Cây trồng						32.902.347	
1	Cây mít Năm thu hoạch thứ 1 - 3	Cây	23	953.714		100	21.935.422	Cây trồng chính
2	Cây khế Năm thu hoạch 6 - 10	Cây	1	3.674.374		100	3.674.374	
3	Cây măng cụt Năm thu hoạch thứ 1 - 5	Cây	1	2.213.269		100	2.213.269	
4	Cây sầu riêng Năm 5	Cây	1	1.952.045		100	1.952.045	

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
5	Cây vú sữa Năm thu hoạch thứ 1 - 5	Cây	1	1.878.560		100	1.878.560	
6	Cây chôm chôm Năm thứ 3	Cây	1	969.591		100	969.591	
7	Cây ổi Năm thu hoạch thứ 1 - 3	Cây	1	257.086		100	257.086	
8	Tre - từ 1 năm tuổi trở lên	đồng/cây	1	22.000		100	22.000	
9	Cây dừa Năm thu hoạch thứ 6 - 10	Cây	1	1.737.626		0	0	Vượt mật độ
10	Cây bơ. Năm thu hoạch thứ 1 - 5	Cây	1	1.677.012		0	0	Vượt mật độ
11	Cây me Năm 2	Cây	1	1.377.621		0	0	Vượt mật độ
12	Cây bưởi Năm thu hoạch thứ 1 - 5	Cây	3	1.354.576		0	0	Vượt mật độ
13	Cây điều Năm thu hoạch thứ 6 - 10	Cây	16	890.863		0	0	Vượt mật độ
14	Dầu - đường kính 36cm	(đồng/cây)	1	726.917		0	0	Vượt mật độ
15	Cây măng cầu na Năm thu hoạch thứ 1 - 3	Cây	1	715.239		0	0	Vượt mật độ
16	Cây chanh, Năm thu hoạch thứ 1 - 3	Cây	2	642.591		0	0	Vượt mật độ
17	Cây mận (roi) Năm thu hoạch thứ 4 - 6	Cây	3	343.803		0	0	Vượt mật độ
18	Cây ổi Năm thu hoạch thứ 1 - 3	Cây	5	257.086		0	0	Vượt mật độ
19	Tắc	cây	1	172.000		0	0	Vượt mật độ
20	Cây đu đủ Năm thu hoạch thứ 2	Cây	6	91.967		0	0	Vượt mật độ
21	Cây mai - Từ năm thứ 5 đến năm thứ 10	Cây	6	72.300		0	0	Vượt mật độ
22	Anh đào	cây	3	53.000		0	0	Vượt mật độ

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
23	Tre - từ 1 năm tuổi trở lên	đồng/cây	11	22.000		0	0	Vượt mật độ
24	Cây dừa Năm 1	Cây	71,4	6.883		0	0	Vượt mật độ
25	Hỗ trợ di dời chậu kiêng (có trồng cây), đường kính 25cm	chậu	8	33.500		0	0	Cây không tính mật độ
26	Cây chuối	m ²	11	28.000		0	0	Cây không tính mật độ
27	Cây sả	m ²	1	15.000		0	0	Cây không tính mật độ
<i>Cây vượt mật độ, áp trần 1.5 lần cây trồng chính là 32.903.133đ. Căn cứ quyết định số 48/2025/QĐ UBND ngày 23/10/2025 về việc ban hành Quy định đơn giá bồi thường về cây trồng khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai và Quyết định số 66/2025/QĐ-UBND ngày 27/11/2025 về việc sửa đổi bổ sung một số điều của quyết định số 48/2025/QĐ-UBND ngày 23/10/2025 của ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai ban hành Quy định đơn giá bồi thường thiệt hại về cây trồng khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.</i>								
IV	Tài sản khác						1.500.000	
1	Đồng hồ điện chính	đồng/cái	1	1.500.000		100	1.500.000	
CỘNG							2.529.796.167	
THƯỞNG DI DỜI							20.000.000	
TỔNG CỘNG							2.549.796.167	

Viết bằng chữ: Hai tỷ, năm trăm bốn mươi chín triệu, bảy trăm chín mươi sáu ngàn, một trăm sáu mươi bảy đồng.

TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT
THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI
CHI NHÁNH CẨM MỸ

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Cẩm Mỹ, ngày tháng năm

PHƯƠNG ÁN DỰ KIẾN

Chi tiết về BT, HT, TĐC thuộc dự án đường vành đai 4 Tp. Hồ Chí Minh đoạn qua xã Xuân Đường, Thành Phố Đồng Nai.

1. Thông tin người sử dụng đất:

Họ và tên: Ông: Hồ Văn Chính

Mã số định danh/số căn cước: 051059001527; Ngày cấp: 01/05/2021.

Địa chỉ thường trú: Ấp Tụ Túc, xã Xuân Đường, thành phố Đồng Nai.

Số điện thoại: 0765359003

2. Vị trí, diện tích, loại đất, nguồn gốc đất thu hồi, tài sản:

Vị trí đất: Xã Xuân Đường, thành phố Đồng Nai.

Diện tích đất thu hồi: 5.120,9 m²

Loại đất thu hồi: Đất trồng cây lâu năm (CLN).

2.1. Về nguồn gốc đất:

Thửa đất số 21, tờ bản đồ số 7 xã Xuân Đường có tổng diện tích 1.785,9 m², mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận số CB 377147 ngày 01/12/2015. Ngày 15/11/2019 Văn phòng Đăng ký đất đai Chi nhánh Cẩm Mỹ chỉnh lý trang 3 cấp cho ông Hồ Văn Chính. Thửa đất hiện đang sử dụng ổn định, không tranh chấp với các thửa liền kề.

Thửa đất số 26, tờ bản đồ số 7 xã Xuân Đường có tổng diện tích 3.780,2 m², mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm và đất ở nông thôn, đã được UBND huyện Cẩm Mỹ (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận số BP 013032 ngày 15/07/2014.

Ngày 15/11/2019 Văn phòng Đăng ký đất đai Chi nhánh Cẩm Mỹ chỉnh lý trang 3 cấp cho ông Hồ Văn Chính. Thửa đất hiện đang sử dụng ổn định, không tranh chấp với các thửa liền kề.

2.2. Vị trí thửa đất:

2.3. Về nguồn gốc nhà, công trình, vật kiến trúc:

Nhà 1 và vật kiến trúc trên đất được hình thành năm 2019.

Nhà 2 và Nhà 3 được hình thành năm 2009.

3. Giá đất và tài sản tính tiền bồi thường:

3.1. Giá đất:

UBND tỉnh chấp thuận lập dự thảo Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư với hệ số điều chỉnh giá đất tạm tính K=1,0 để thực hiện niêm yết công khai, thẩm định, phê duyệt các phương án bồi thường (đợt 1). Sau khi hệ số điều chỉnh giá đất được ban hành, tiếp tục thực hiện lập, thẩm định và phê duyệt (bổ sung) phương án bồi thường đợt 2 với hệ số K được ban hành (đối với các trường hợp có hệ số K > 1) tại thông báo Kết luận số 183/TB-UBND ngày 28/4/2026 của UBND tỉnh Đồng Nai nay là thành phố Đồng Nai.

3.2. Giá trị bồi thường, hỗ trợ bằng tiền:

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
I	Bồi thường về đất						1.177.807.000	
1	Thửa đất số 21, tờ bản đồ số 7						372.899.000	
-	Đất trồng cây lâu năm; Vị trí 1, phạm vi 1; Các tuyến đường giao thông không đầu nối trực tiếp và thông ra Đường vào khu dân cư Suối Quýt đoạn từ Ngã ba Suối Quýt đến Hồ Cầu Mới xã Cẩm Đường đã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng: - Có bề rộng từ ≥3m đến <5m, cách đường giao thông >1.000m. - Có bề rộng <3m, cách đường giao thông >200m.	m²	1.621,3	230.000	100		372.899.000	
2	Thửa đất số 26, tờ bản đồ số 7						804.908.000	
-	Đất trồng cây lâu năm; Vị trí 1, phạm vi 1; Các tuyến đường giao thông không đầu nối trực tiếp và thông ra Đường vào khu dân cư Suối Quýt đoạn từ Ngã ba Suối Quýt đến Hồ Cầu Mới xã Cẩm Đường đã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng: - Có bề rộng từ ≥3m đến <5m, cách đường giao thông >1.000m. - Có bề rộng <3m, cách	m²	3.499,6	230.000	100		804.908.000	

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
	đường giao thông >200m.							
<i>Vị trí đất theo văn bản số 579/VPĐK.CM-ĐK&CGCN của VPĐK – CNCM ngày 02/05/2026 (STT 129, 134).</i>								
II	Nhà, vật kiến trúc						1.027.121.600	
1	Nhà 01 tầng, Kết cấu loại 1 (Nhà 1)	Đồng/m ² sàn	77,4	4.363.000		80	270.156.960	tờ 7 thửa 26
2	Nhà 01 tầng đến 02 tầng, Kết cấu loại 2 (Nhà 2)	Đồng/m ² sàn	105,44	6.396.000		100	674.394.240	tờ 7 thửa 26
3	Nhà 01 tầng, Kết cấu loại 4 (Nhà 3)	Đồng/m ² sàn	3,2	3.054.000		100	9.772.800	tờ 7 thửa 26
4	Mái che	m ²	8	259.000		80	1.657.600	tờ 7 thửa 26
5	Hầm tự hoại bê tông có nắp đậy	m ³	12,4	810.000		80	8.035.200	tờ 7 thửa 26
6	Nhà bán kiên cố (Nhà tắm)	Đồng/m ² sàn	2,4	1.854.000		80	3.559.680	tờ 7 thửa 26
7	Giếng thả ống ciment (kể cả lắp đặt)- Ống 1 m Φ1,2 m	cái	5	485.000		80	1.940.000	tờ 7 thửa 26
8	Bàn thiên	đồng/cái	1	950.000		80	760.000	tờ 7 thửa 26
9	Mái hiên	m ²	32,35	720.000		80	18.633.600	tờ 7 thửa 26
10	Nhà tạm	Đồng/m ² sàn	9	576.000		80	4.147.200	tờ 7 thửa 26
11	Di dời bồn nước Bồn inox 1000 lít	cái	1	518.000		80	414.400	tờ 7 thửa 26
12	Khung đỡ bồn nước cao trên 3 mét	cái	1	2.160.000		80	1.728.000	tờ 7 thửa 26
13	Nền ciment dày 5 cm	m ²	65	80.000		80	4.160.000	tờ 7 thửa 26
14	Hàng rào lưới B40	m ²	30	101.000		80	2.424.000	tờ 7 thửa 26
15	Trụ bê tông cắm ranh hàng rào cao 1,2 đến 2,2 m	trụ	8	58.000		80	371.200	tờ 7 thửa 26
16	Ống nhựa HDPE D60	mét	205	25.900		80	4.247.600	áp tương tự Ống nhựa uPVC

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
								D60x2.0mm STT 929
17	Ống nhựa uPVC D27	mét	45	10.100		80	363.600	áp tương tự Ống nhựa uPVC D27x1.8mm STT 923
18	Ống nhựa uPVC D42x2.1mm	mét	62	18.800		80	932.480	tờ 7 thửa 26
19	Giếng khoan công nghiệp (có giàn khoan) - Φ114 mm	mét	35	648.000		80	18.144.000	tờ 7 thửa 21
20	Ao nuôi cá	đồng/m ³	525	0		0	0	tạo lập trên đất trồng CLN (tờ 7 thửa 21)
21	Ống nhựa HDPE D60	mét	40	39.970		80	1.279.040	áp tương tự Ống nhựa uPVC D60x2.0mm STT 929 (tờ 7 thửa 21)
<i>Văn bản xác nhận nguồn gốc đất theo văn bản số 145/GXN-UBND của UBND xã Xuân Đường ngày 02/05/2026 (STT 29). Nhà 1 và vật kiến trúc trên đất được hình thành năm 2019; Nhà 2 và Nhà 3 được hình thành năm 2009. Căn cứ theo điểm a khoản 2 Điều 19 Quyết định 42/2025/QĐ-UBND của UBND tỉnh Đồng Nai ngày 02/10/2025: Nhà ở, công trình xây dựng không được phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng nhưng xây dựng trên đất có đủ điều kiện được bồi thường về đất thì được hỗ trợ như sau: Trường hợp xây dựng trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 thì được hỗ trợ bằng 100% giá trị bồi thường theo đơn giá do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành; Trường hợp xây dựng từ ngày 01 tháng 7 năm 2014 đến trước ngày thông báo thu hồi đất và không bị lập Biên bản vi phạm hành chính thì được hỗ trợ 100% giá trị bồi thường theo đơn giá do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành nếu xây dựng đúng mục đích sử dụng đất; hỗ trợ 80% giá trị bồi thường theo đơn giá do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành nếu xây dựng không đúng với mục đích sử dụng đất.</i>								
III	Cây trồng						280.626.619	
1	tờ 7 thửa 26						248.900.151	
-	Cây chôm chôm	Cây	55	3.017.141	100		165.942.755	Cây trồng chính

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
-	Cây bưởi Năm thu hoạch thứ 1 - 5	Cây	23	1.354.576	0		0	Vượt mật độ
-	Cây Cherry (áp tương tự cây nho thân gỗ Năm thu hoạch thứ 1 -5)	Cây	25	538.595	0		0	Vượt mật độ
-	Cây khế Năm thu hoạch 11 - 15	Cây	1	3.734.980	100		3.734.980	
-	Cây nho thân gỗ Năm thu hoạch thứ 1 -5	Cây	5	538.595	0		0	Vượt mật độ
-	Cây lựu Năm thu hoạch thứ 6 - 10	Cây	2	829.472	0		0	Vượt mật độ
-	Cây măng cụt Năm thu hoạch thứ 6 - 10	Cây	23	3.013.269	100		69.305.187	
-	Cây măng cầu na Năm thu hoạch thứ 7 - 9	Cây	3	734.740	0		0	Vượt mật độ
-	Cây bơ. Năm thu hoạch thứ 6 - 10	Cây	1	2.531.851	100		2.531.851	
-	Cây bơ. Năm thu hoạch thứ 6 - 10	Cây	1	2.531.851	0		0	Vượt mật độ
-	Cây măng cầu Xiêm Năm thu hoạch thứ 7 - 9	Cây	1	2.248.613	0		0	Vượt mật độ
-	Cây sori Năm thu hoạch thứ 6 - 10	Cây	1	930.004	0		0	Vượt mật độ
-	Cây hồ tiêu Năm thu hoạch thứ 7 - 9	Cây	1	536.341	0		0	Vượt mật độ
-	Cây sầu riêng Năm thu hoạch thứ 11 trở đi	Cây	1	7.285.378	100		7.285.378	
-	Cây mai - Từ năm thứ 11 đến năm thứ 15	Cây	30	128.500	0		0	Vượt mật độ
-	Nguyệt quế - Trên 15 năm tuổi	Cây	2	256.500	0		0	Vượt mật độ

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
-	Cây Vạn tuế 10 cm ≤ đường kính thân ≤ 20 cm; chiều cao > 1.0 m	Cây	2	174.000	0		0	Vượt mật độ
-	Cây phát tài lớn (thiết mộc lan), Cây cao từ 1 m đến <1.5 m	Cây	45	20.000	0		0	Vượt mật độ
-	Cây phát tài lớn (thiết mộc lan), Cây cao từ 2 m trở lên	Cây	13	50.000	0		0	Vượt mật độ
-	Cây phát tài lớn (thiết mộc lan), Cây cao từ 2 m trở lên	Cây	2	50.000	100		100.000	
2	từ 7 thửa 21						31.726.468	
-	Cây vú sữa Năm thu hoạch thứ 6 - 10	Cây	4	1.908.560	0		0	Vượt mật độ
-	Cây bưởi Năm thu hoạch thứ 6 - 10	Cây	35	1.784.100	0		0	Vượt mật độ
-	Cây dừa Năm thu hoạch thứ 6 - 10	Cây	3	1.737.626	0		0	Vượt mật độ
-	Cây chôm chôm Năm thu hoạch thứ 6 - 10	Cây	7	3.017.141	100		21.119.987	Cây trồng chính
-	Cây măng cụt Năm thu hoạch thứ 6 - 10	Cây	3	3.013.269	100		9.039.807	
-	Cây măng cụt Năm thu hoạch thứ 6 - 10	Cây	2	3.013.269	0		0	Vượt mật độ
-	Cây Cherry (áp tương tự cây nho thân gỗ Năm thu hoạch thứ 1 -5)	Cây	1	538.595	100		538.595	
-	Cây mận (roi) Năm thu hoạch thứ 10 trở đi	Cây	1	292.079	100		292.079	
-	Cây xoài Năm thu hoạch 6 - 10	Cây	2	2.984.982	0		0	Vượt mật độ
-	Cây phát tài lớn (thiết mộc lan), Cây cao từ 2 m trở lên	Cây	5	50.000	100		250.000	

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
-	Tre tàu - mới trồng dưới 1 năm tuổi	đồng/bụi	12	34.000	0		0	Vượt mật độ
-	Tre tàu - mới trồng dưới 1 năm tuổi	đồng/bụi	12	34.000	100		408.000	
-	Hỗ trợ di dời chậu kiếng (có trồng cây)	chậu	30	2.600	100		78.000	Cây không tính mật độ
<i>Cây vượt mật độ, áp trần 1.5 lần cây trồng chính là 248.914.132đ (Tờ 7/26). Cây vượt mật độ, áp trần 1.5 lần cây trồng chính là 31.679.980đ (Tờ 7/21). - Căn cứ quyết định số 48/2025/QĐ UBND ngày 23/10/2025 về việc ban hành Quy định đơn giá bồi thường về cây trồng khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai và Quyết định số 66/2025/QĐ-UBND ngày 27/11/2025 về việc sửa đổi bổ sung một số điều của quyết định số 48/2025/QĐ-UBND ngày 23/10/2025 của ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai ban hành Quy định đơn giá bồi thường thiệt hại về cây trồng khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.</i>								
CỘNG							2.485.555.219	
THƯỜNG DI DỜI							20.000.000	
TỔNG CỘNG							2.505.555.219	

Viết bằng chữ: Hai tỷ, năm trăm lẻ năm triệu, năm trăm năm mươi lăm ngàn, hai trăm mười chín đồng.

TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT
THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI
CHI NHÁNH CẨM MỸ

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Cẩm Mỹ, ngày tháng năm

PHƯƠNG ÁN DỰ KIẾN

Chi tiết về BT, HT, TĐC thuộc dự án đường vành đai 4 Tp. Hồ Chí Minh đoạn qua xã Xuân Đường, Thành Phố Đồng Nai.

1. Thông tin người sử dụng đất:

Họ và tên: Ông: Huỳnh Văn Nhân

Mã số định danh/số căn cước: 052044004223; Ngày cấp: 28/06/2021.

Địa chỉ thường trú: Tổ 7, ấp Cẩm Đường, xã Xuân Đường, TP. Đồng Nai.

Số điện thoại:

2. Vị trí, diện tích, loại đất, nguồn gốc đất thu hồi, tài sản:

Vị trí đất: Xã Xuân Đường, thành phố Đồng Nai.

Diện tích đất thu hồi: 4.514,4 m²

Loại đất thu hồi: Đất trồng cây lâu năm (CLN), Đất nuôi trồng thủy sản (NTS).

2.1. Về nguồn gốc đất:

Thửa đất số 103, tờ bản đồ số 76 (tờ bản đồ số 5 xã Cẩm Đường cũ) xã Xuân Đường có tổng diện tích 1.754,8m², mục đích sử dụng đất trồng cây hàng năm khác, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Huỳnh Văn Nhân theo Giấy chứng nhận số CB 483282 ngày 13/10/2015. Thửa đất hiện đang sử dụng ổn định, không tranh chấp với các thửa liền kề.

Thửa đất số 130, tờ bản đồ số 76 (tờ bản đồ số 5 xã Cẩm Đường cũ) xã Xuân Đường có tổng diện tích 2.804,3m², mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm và đất nuôi trồng thủy hải sản, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Huỳnh Văn Nhân theo Giấy chứng nhận số CD 522333 ngày 01/06/2016. Thửa đất hiện đang sử dụng ổn định, không tranh chấp với các thửa liền kề.

Thửa đất số 142, tờ bản đồ số 76 (tờ bản đồ số 5 xã Cẩm Đường cũ) xã Xuân Đường có tổng diện tích 2.804,3m², mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Huỳnh Văn Nhân theo Giấy chứng nhận số CB 997039 ngày 03/11/2015. Thửa đất đang sử dụng ổn định, không tranh chấp với các thửa liền kề.

2.2. Vị trí thửa đất:

Số 579/VPĐK.CM-ĐK&CGCN ngày 02/05/2026 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Cẩm Mỹ.

2.3. Về nguồn gốc nhà, công trình, vật kiến trúc:

Nhà, tài sản và vật kiến trúc trên đất được hình thành năm 2019

3. Giá đất và tài sản tính tiền bồi thường:

3.1. Giá đất:

UBND tỉnh chấp thuận lập dự thảo Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư với hệ số điều chỉnh giá đất tạm tính $K=1,0$ để thực hiện niêm yết công khai, thẩm định, phê duyệt các phương án bồi thường (đợt 1). Sau khi hệ số điều chỉnh giá đất được ban hành, tiếp tục thực hiện lập, thẩm định và phê duyệt (bổ sung) phương án bồi thường đợt 2 với hệ số K được ban hành (đối với các trường hợp có hệ số $K > 1$) tại thông báo Kết luận số 183/TB-UBND ngày 28/4/2026 của UBND tỉnh Đồng Nai nay là thành phố Đồng Nai.

3.2. Giá trị bồi thường, hỗ trợ bằng tiền:

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
I	Bồi thường về đất						736.506.000	
1	Thửa đất số 103, tờ bản đồ số 76						12.933.000	
-	Đất trồng cây lâu năm; Vị trí 1, phạm vi 1; Các tuyến đường giao thông đầu nối trực tiếp ra Đường tỉnh 773 (Hương lộ 10 cũ) đoạn từ Giáp ranh xã Long Thành đến Đường Sông Nhạn - Dầu Giây đã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng: - Có bề rộng từ ≥3m đến <5m, cách đường giao thông >1.000m. - Có bề rộng <3m, cách đường giao thông >200m.	m²	47,9	270.000	100		12.933.000	
2	Thửa đất số 130, tờ bản đồ số 76						454.296.600	
-	Đất trồng cây lâu năm; Vị trí 1, phạm vi 3; Các tuyến đường giao thông không đầu nối trực tiếp và thông ra Đường tỉnh 773 (Hương lộ 10 cũ) đoạn từ Giáp ranh xã Long Thành đến Đường Sông Nhạn - Dầu Giây đã được đầu	m²	1.628,3	162.000	100		263.784.600	

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
	tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng: - Có bề rộng từ $\geq 3\text{m}$ đến $< 5\text{m}$, cách đường giao thông $> 1.000\text{m}$. - Có bề rộng $< 3\text{m}$, cách đường giao thông $> 200\text{m}$.							
-	Đất nuôi trồng thủy sản; Vị trí 1, phạm vi 3; Các tuyến đường giao thông đầu nối trực tiếp ra Đường tỉnh 773 (Hương lộ 10 cũ) đoạn từ Giáp ranh xã Long Thành đến Đường Sông Nhạn - Dầu Giây đã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng: - Có bề rộng từ $\geq 3\text{m}$ đến $< 5\text{m}$, cách đường giao thông $> 1.000\text{m}$. - Có bề rộng $< 3\text{m}$, cách đường giao thông $> 200\text{m}$.	m ²	1.176	162.000	100		190.512.000	
3	Thửa đất số 142, tờ bản đồ số 76						269.276.400	
-	Đất trồng cây lâu năm; Vị trí 1, phạm vi 3; Các tuyến đường giao thông đầu nối trực tiếp ra Đường tỉnh 773 (Hương lộ 10 cũ) đoạn từ Giáp ranh xã Long Thành đến Đường Sông Nhạn - Dầu Giây đã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng: - Có	m ²	1.662,2	162.000	100		269.276.400	

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
	bề rộng từ $\geq 3\text{m}$ đến $< 5\text{m}$, cách đường giao thông $> 1.000\text{m}$. - Có bề rộng $< 3\text{m}$, cách đường giao thông $> 200\text{m}$.							
II	Nhà, vật kiến trúc						603.091.348	
1	Giếng khoan công nghiệp (có giàn khoan) - Ống nhựa, ống sắt từ $\Phi 114\text{ mm}$ trở lên	mét	44	864.000		80	30.412.800	Tài sản trên thửa 103
2	Hàng rào lưới B40	m ²	29,895	101.000		80	2.415.516	Tài sản trên thửa 103
3	Nhà bán kiên cố	Đồng/m ² sàn	60,49	1.854.000		80	89.718.768	Tài sản trên thửa 130 (phần thu hồi)
4	Nhà bán kiên cố	Đồng/m ² sàn	50	1.854.000		80	74.160.000	Tài sản trên thửa 130 (phần ảnh hưởng)
5	Nhà bán kiên cố	Đồng/m ² sàn	4,86	1.854.000		80	7.208.352	Tài sản trên thửa 130 (nhà vệ sinh)
6	Hồ chứa (hồ phân, hầm cầu...) xây gạch, lát đáy	m ³	4	576.000		80	1.843.200	Tài sản trên thửa 130
7	Chuồng heo, chuồng bò, gà, vịt: Khung cây, mái tôn, nền đất	m ²	3	508.000		80	1.219.200	Tài sản trên thửa 130 (chuồng 1)
8	Chuồng heo, chuồng bò, gà, vịt: Chuồng	m ²	1,84	259.000		80	381.248	Tài sản trên thửa

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
	gà, vịt thô sơ							130 (chuồng chó)
9	Chuồng heo, chuồng bò, gà, vịt bán kiên cố	m ²	42	598.000		100	25.116.000	Tài sản trên thửa 130 (chuồng 2)
10	Chuồng heo, chuồng bò, gà, vịt: Chuồng gà, vịt thô sơ	m ²	276,12	259.000		100	71.515.080	Tài sản trên thửa 130 (chuồng 3)
11	Nền lát gạch con sấu, gạch Terrazzo	m ²	54,16	288.000		80	12.478.464	Tài sản trên thửa 130
12	Nền ciment dày 5 cm	m ²	7,44	80.000		80	476.160	Tài sản trên thửa 130
13	Trụ điện bằng ống sắt tráng kẽm D90	trụ	4	864.000		80	2.764.800	Tài sản trên thửa 130
14	Di dời bồn nước Bồn inox Dưới 1.000 lít	cái	1	259.000		100	259.000	Tài sản trên thửa 130
15	Di dời bồn nước Bồn nhựa Từ 1.000 lít - 2.000 lít	cái	1	346.000		100	346.000	Tài sản trên thửa 130
16	Khung đỡ bồn nước cao trên 3 mét	cái	1	2.160.000		80	1.728.000	Tài sản trên thửa 130
17	Nhà bán kiên cố	Đồng/m ² sàn	19,6	1.854.000		80	29.070.720	Tài sản trên thửa 130
18	Hàng rào lưới B40	m ²	421,35	101.000		80	34.045.080	Tài sản trên thửa 130

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
19	Trụ cổng, bờ kè và các loại tài sản khác có kết cấu: Bề mặt gạch xây tô, xây đá	m ³	49,92	1.798.000		80	71.804.928	Tài sản trên thửa 130
20	Nền ciment đá dăm dày 10 cm	m ²	24,96	163.000		80	3.254.784	Tài sản trên thửa 130
21	Ống cống bê tông: Ø0,5m	mét	12,6	191.000		80	1.925.280	Tài sản trên thửa 130
22	Giếng khoan công nghiệp (có giàn khoan) - Ống nhựa, ống sắt từ Ø114 mm trở lên	mét	60	864.000		80	41.472.000	Tài sản trên thửa 130
23	Công đào (ao nuôi trồng thủy sản hoặc làm hầm chứa nước, ao do cải tạo từ lòng suối, từ đầm phá, từ hồ bom để thành ao nuôi trồng thủy sản hoặc làm hầm chứa nước tưới)	đồng/m ³	1.405,2	42.000		80	47.214.720	Tài sản trên thửa 130
24	Giàn mướp khung cột sắt đan kẽm	m ²	6	101.000		80	484.800	Tài sản trên thửa 130 (áp giá tương tự hàng rào lưới B40)
25	Giếng khoan công nghiệp (có giàn khoan) - Ống nhựa, ống sắt từ Ø114 mm trở lên	mét	44	864.000		80	30.412.800	Tài sản trên thửa 142
26	Trụ điện bằng ống sắt tráng kẽm D90	trụ	7	864.000		80	4.838.400	Tài sản trên thửa

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
								142
27	Tường rào xây gạch không tô trát	đồng/m2	3	221.000		80	530.400	Tài sản trên thửa 130
28	Chuồng heo, chuồng bò, gà, vịt: Khung cây, mái tôn, nền đất	m ²	2,64	508.000		80	1.072.896	Tài sản trên đất thửa 130 (chuồng 4)
29	Chuồng heo, chuồng bò, gà, vịt: Khung cây, mái tôn, nền đất	m ²	5,61	508.000		80	2.279.904	Tài sản trên đất thửa 130 (chuồng 5)
30	Bồn hoa xây gạch	m ³	36,58	432.000		80	12.642.048	Tài sản trên thửa 142
III	Cây trồng						173.840.078	
1	Cây bưởi Năm thu hoạch thứ 1 - 5	Cây	2	1.354.576	100		2.709.152	Trên thửa 103
2	Cây mía	m ²	1	8.605	100		8.605	Trên thửa 130
3	Cây chuối	m ²	4	28.000	100		112.000	Trên thửa 130
4	Cây rau gia vị các loại	m ²	8	14.500	100		116.000	Trên thửa 130
5	Cây dừa Năm thu hoạch thứ 1 - 5	Cây	6	1.387.626	100		8.325.756	Trên thửa 130
6	Cây dừa Năm thứ 3	Cây	8	1.037.626	100		8.301.008	Trên thửa 130
7	Cây thanh long Năm thu hoạch thứ 1 - 3	Cây	3	427.267	100		1.281.801	Trên thửa 130
8	Cây đu đủ Năm thu hoạch thứ 1	Cây	6	69.467	100		416.802	Trên thửa 130
9	Cây cóc Năm thu hoạch thứ 1 - 5	Cây	3	819.029	100		2.457.087	Trên thửa 130

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
10	Cây sori Năm thu hoạch thứ 1 - 5	Cây	1	753.428	100		753.428	Trên thửa 130
11	Cây chùm ruột Năm thu hoạch thứ 1 - 5	Cây	3	1.596.333	100		4.788.999	Trên thửa 130
12	Cây chanh	Cây	3	783.571	100		2.350.713	Trên thửa 130
13	Cây sầu riêng Năm 4	Cây	1	1.525.173	100		1.525.173	Trên thửa 130
14	Cây chôm chôm Năm thứ 3	Cây	1	969.591	100		969.591	Trên thửa 130
15	Cây nhãn Năm thứ 2	Cây	1	308.546	100		308.546	Trên thửa 130
16	cheri	Cây	1	225.630	100		225.630	Trên thửa 130 (áp dụng tự nhò thân gỗ)
17	Cây dừa Năm 1	Cây	30	6.883	100		206.490	Trên thửa 130
18	Cây táo Năm thu hoạch thứ 1 - 3	Cây	2	1.421.848	100		2.843.696	Trên thửa 130
19	Cây xoài Năm 2	Cây	2	368.974	100		737.948	Trên thửa 130
20	Cây ổi Năm thu hoạch thứ 4 - 6	Cây	3	320.093	100		960.279	Trên thửa 130
21	Cây mít Năm thu hoạch thứ 7 trở đi	Cây	1	1.048.952	100		1.048.952	Trên thửa 130
22	đinh lăng - Từ năm thứ nhất đến năm thứ 4	Cây	8	36.700	100		293.600	Trên thửa 130
23	Tắc	cây	2	172.000	100		344.000	Trên thửa 130
24	Hoa lài	cây	3	79.000	100		237.000	Trên thửa 130
25	Thầu dầu	cây	112	43.000	100		4.816.000	Trên thửa 130

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
26	Nguyệt quế	cây	2	187.000	100		374.000	Trên thửa 130
27	họ cây mai - Từ năm thứ 5 đến năm thứ 10	Cây	8	72.300	100		578.400	Trên thửa 130
28	Nhàu	cây	100	120.000	100		12.000.000	Trên thửa 130
29	Trứng cá	cây	1	79.000	100		79.000	Trên thửa 130
30	Đùng đỉnh	cây	10	187.000	100		1.870.000	Trên thửa 130
31	Cây khế Năm thu hoạch thứ 1 -5	Cây	1	2.547.101	100		2.547.101	Trên thửa 130
32	Cây vú sữa Năm thu hoạch thứ 1 - 5	Cây	2	1.878.560	100		3.757.120	Trên thửa 130
33	Cây mận (roi) Năm thu hoạch thứ 1 - 3	Cây	1	332.647	100		332.647	Trên thửa 130
34	Cây Sapoché. Năm 3	Cây	1	590.098	100		590.098	Trên thửa 130
35	Xanh cảnh - 5cm ≤ Đk thân ≤ 10cm. đường kính tán > 1.5m. chiều cao > 2.0m	Cây	51	233.000	100		11.883.000	Trên thửa 130
36	Xanh cảnh - 40cm < Đk thân ≤ 50cm. đường kính tán > 1.5m. chiều cao > 2.0m	Cây	2	1.011.000	100		2.022.000	Trên thửa 130
37	Cây bông trang	m ²	50	193.000	100		9.650.000	Trên thửa 130
38	sung cảnh - 40cm < Đk thân ≤ 50cm. đường kính tán > 1.5m. chiều cao > 2.0m	Cây	2	1.011.000	100		2.022.000	Trên thửa 130
39	Keo lá tràm - đường kính ≤ 5 cm	(đồng/cây)	10	15.384	100		153.840	Trên thửa 130

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
40	Gòn - đường kính >9 - 12cm	(đồng/cây)	12	303.775	100		3.645.300	Trên thửa 130
41	Gòn - đường kính ≤ 3cm	(đồng/cây)	13	65.142	100		846.846	Trên thửa 130
42	Lộc vùng. Đa cảnh - 10cm < Đk thân ≤ 20cm. đường kính tán > 1.5m. chiều cao > 2.0m	Cây	1	377.000	100		377.000	Trên thửa 130
43	Bằng lăng Nam Bộ - đường kính >6 - 9cm	(đồng/cây)	5	361.264	100		1.806.320	Trên thửa 130
44	Bằng lăng Nam Bộ - đường kính > 21 - 24cm	(đồng/cây)	7	632.750	100		4.429.250	Trên thửa 130
45	Chậu có đường kính 20 cm đến <30 cm	chậu	6	33.500	100		201.000	Trên thửa 130
46	Chậu có đường kính 60 cm đến <80 cm	chậu	30	116.400	100		3.492.000	Trên thửa 130
47	Chậu có đường kính > 80 cm	chậu	9	168.400	100		1.515.600	Trên thửa 130
48	Hoa giấy - Từ năm thứ 5 đến năm thứ 10	Cây	786	72.300	100		56.827.800	Trên thửa 142
49	Bằng lăng Nam Bộ - đường kính > 21 - 24cm	(đồng/cây)	10	632.750	100		6.327.500	Trên thửa 142
50	Hàng rào cây xanh	m	22	17.000	100		374.000	Trên thửa 142
CỘNG							1.513.437.426	
THƯƠNG DI DỜI							20.000.000	
TỔNG CỘNG							1.533.437.426	

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

TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT
THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI
CHI NHÁNH CẨM MỸ

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Cẩm Mỹ, ngày tháng năm

PHƯƠNG ÁN DỰ KIẾN

Chi tiết về BT, HT, TĐC thuộc dự án đường vành đai 4 Tp. Hồ Chí Minh đoạn qua xã Xuân Đường, Thành Phố Đồng Nai.

1. Thông tin người sử dụng đất:

Họ và tên: : Vũ Thị Thanh

Mã số định danh/số căn cước: 001166017845; Ngày cấp: .../.../.....

Địa chỉ thường trú: 699/2 KP4 Phường Hiệp Thành Quận 12 Thành phố Hồ Chí Minh.

Số điện thoại: 0702714156

2. Vị trí, diện tích, loại đất, nguồn gốc đất thu hồi, tài sản:

Vị trí đất: Xã Xuân Đường, thành phố Đồng Nai.

Diện tích đất thu hồi: 896,8 m²

Loại đất thu hồi: Đất trồng cây lâu năm (CLN).

2.1. Về nguồn gốc đất:

Thửa đất số 117, tờ bản đồ số 7 xã Xuân Đường có tổng diện tích 1.897,0 m², mục đích sử dụng đất ở nông thôn và đất trồng cây lâu năm, đã được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai thừa ủy quyền Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho Bà Vũ Thị Thanh theo Giấy chứng nhận số DC 313972 ngày 06/08/2012 . Thửa đất sử dụng ổn định không tranh chấp

2.2. Vị trí thửa đất:

2.3. Về nguồn gốc nhà, công trình, vật kiến trúc:

Không có tài sản, vật kiến trúc

3. Giá đất và tài sản tính tiền bồi thường:

3.1. Giá đất:

UBND tỉnh chấp thuận lập dự thảo Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư với hệ số điều chỉnh giá đất tạm tính K=1,0 để thực hiện niêm yết công khai, thẩm định, phê duyệt các phương án bồi thường (đợt 1). Sau khi hệ số điều chỉnh giá đất được ban hành, tiếp tục thực hiện lập, thẩm định và phê duyệt (bổ sung) phương án bồi thường đợt 2 với hệ số K được ban hành (đối với các trường hợp có hệ số K > 1) tại thông báo Kết luận số 183/TB-UBND ngày 28/4/2026 của UBND tỉnh Đồng Nai nay là thành phố Đồng Nai.

3.2. Giá trị bồi thường, hỗ trợ bằng tiền:

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
I	Bồi thường về đất						165.011.200	
1	Thửa đất số 117, tờ bản đồ số 7						165.011.200	

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
-	Đất trồng cây lâu năm; Vị trí 1, phạm vi 1; Các tuyến đường giao thông không đầu nối trực tiếp và thông ra Đường vào khu dân cư Suối Quýt đoạn từ Ngã ba Suối Quýt đến Hồ Cầu Mới xã Cẩm Đường đã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng: - Có bề rộng từ $\geq 3\text{m}$ đến $< 5\text{m}$, cách đường giao thông $> 1.000\text{m}$. - Có bề rộng $< 3\text{m}$, cách đường giao thông $> 200\text{m}$.	m ²	896,8	184.000	100		165.011.200	Mặt tiền đường đất
CỘNG							165.011.200	
THƯƠNG DI DỜI							12.000.000	
TỔNG CỘNG							177.011.200	

Viết bằng chữ: Một trăm bảy mươi bảy triệu, không trăm mười một ngàn, hai trăm đồng.

TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT
THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI
CHI NHÁNH CẨM MỸ

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Cẩm Mỹ, ngày tháng năm

PHƯƠNG ÁN DỰ KIẾN

Chi tiết về BT, HT, TĐC thuộc dự án đường vành đai 4 Tp. Hồ Chí Minh đoạn qua xã Xuân Đường, Thành Phố Đồng Nai.

1. Thông tin người sử dụng đất:

Họ và tên: Ông: Nguyễn Văn Nin (đứng tên GCN) - Đặng Thị Phụng (Người nhận chuyển nhượng)

Mã số định danh/số căn cước: 033085013862 (Ô Nin); Ngày cấp: 04/02/2025.

Địa chỉ thường trú: 235/19/15 đường Võ Thị Sáu, KP Tây A, phường Đông Hòa, TP. Hồ Chí Minh.

Số điện thoại: 0908301118

2. Vị trí, diện tích, loại đất, nguồn gốc đất thu hồi, tài sản:

Vị trí đất: Xã Xuân Đường, thành phố Đồng Nai.

Diện tích đất thu hồi: 164,4 m²

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

2.1. Về nguồn gốc đất:

Theo giấy xác nhận nguồn gốc số 109/GXN-UBND ngày 02/5/2026 của UBND xã Xuân Đường.

Thửa đất số 29, tờ bản đồ số 109 xã Xuân Đường có tổng diện tích 292,9 m², mục đích sử dụng đất ở nông thôn và đất trồng cây lâu năm, đã được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai thừa ủy quyền Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho Ông Nguyễn Văn Nin theo Giấy chứng nhận số DC 305413 ngày 15/11/2021. Bà Đặng Thị Phụng nhận chuyển nhượng theo hợp đồng số 17130/2025/CCGD được Văn phòng Công chứng Trần Đình Khương chứng thực ngày 15/11/2025. Thửa đất hiện đang sử dụng ổn định, không tranh chấp với các thửa liền kề.

2.2. Vị trí thửa đất:

VT theo của VB số 579/VPĐK.CM-ĐK&CGCN ngày 02/5/2026. (STT 66)

2.3. Về nguồn gốc nhà, công trình, vật kiến trúc:

Nhà, tài sản và vật kiến trúc trên đất được hình thành năm 2021.

3. Giá đất và tài sản tính tiền bồi thường:

3.1. Giá đất:

UBND tỉnh chấp thuận lập dự thảo Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư với hệ số điều chỉnh giá đất tạm tính K=1,0 để thực hiện niêm yết công khai, thẩm định, phê duyệt các phương án bồi thường (đợt 1). Sau khi hệ số điều chỉnh giá đất được ban hành, tiếp tục thực hiện lập, thẩm định và phê duyệt (bổ sung) phương án bồi thường đợt 2 với hệ số K được ban hành (đối với các trường hợp có hệ số K > 1) tại thông báo Kết luận số 183/TB-UBND ngày 28/4/2026 của UBND tỉnh Đồng Nai nay là thành phố Đồng Nai.

3.2. Giá trị bồi thường, hỗ trợ bằng tiền:

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
I	Bồi thường về đất						637.012.000	
1	Thửa đất số 29, tờ bản đồ số 109						637.012.000	
-	Đất ở tại nông thôn; Vị trí 1, phạm vi 1; Đường tỉnh 773 (Hương lộ 10 cũ) từ Giáp ranh xã Long Thành đến Đường Sông Nhạn - Dầu Giây	m²	100	5.900.000	100		590.000.000	
-	Đất trồng cây lâu năm; Vị trí 1, phạm vi 1; Đường tỉnh 773 (Hương lộ 10 cũ) từ Giáp ranh xã Long Thành đến Đường Sông Nhạn - Dầu Giây	m²	64,4	730.000	100		47.012.000	
II	Nhà, vật kiến trúc						496.893.012	
1	Nhà 01 tầng đến 02 tầng, Kết cấu loại 1: - Khung cột: Bê tông cốt thép chịu lực - Tường: sơn nước + ốp gạch - Sàn: Bê tông cốt thép - Mái: Ngói, tôn có sê nô hoặc ô văng bê tông cốt thép - Trần: Thạch cao - Nền: Lát gạch đá granite - Cửa đi: Cửa gỗ nhóm 4 trở lên - Khu vệ sinh: Xí, tiểu, tắm cao cấp; có ít nhất mỗi tầng một khu - Điện: Chiếu sáng trực tiếp, dây điện đi âm + nổi - Nước: Hệ thống cấp, thoát nước hoàn chỉnh	Đồng/m² sàn	69,916	7.107.000	100		496.893.012	
2			1	0	100		0	
3			1	0	100		0	
4			1	0	100		0	
CỘNG							1.133.905.012	

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
THƯỞNG DI DỜI							20.000.000	
TỔNG CỘNG							1.153.905.012	

Viết bằng chữ: Một tỷ, một trăm năm mươi ba triệu, chín trăm lẻ năm ngàn, không trăm mười hai đồng.

TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT
THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI
CHI NHÁNH CẨM MỸ

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Cẩm Mỹ, ngày tháng năm

PHƯƠNG ÁN DỰ KIẾN

Chi tiết về BT, HT, TĐC thuộc dự án đường vành đai 4 Tp. Hồ Chí Minh đoạn qua xã Xuân Đường, Thành Phố Đồng Nai.

1. Thông tin người sử dụng đất:

Họ và tên: : Ông Lưu Hoàng Hải và bà Nguyễn Thị Hồng

Mã số định danh/số căn cước: 079073028066 (Hải) 079075012628(Hồng); Ngày cấp: .../.../.....

Địa chỉ thường trú: 56 Liên Khu 16-18 Bình Trị Đông, Bình Tân, TP. Hồ Chí Minh.

Số điện thoại: 0903943132

2. Vị trí, diện tích, loại đất, nguồn gốc đất thu hồi, tài sản:

Vị trí đất: Xã Xuân Đường, thành phố Đồng Nai.

Diện tích đất thu hồi: 162,1 m²

Loại đất thu hồi: Đất trồng cây lâu năm (CLN).

2.1. Về nguồn gốc đất:

Thửa đất số 79 ,Tờ bản đồ số 7 xã Xuân Đường có tổng diện tích 5.144,4m² mục đích sử dụng đất ở nông thôn, đất trồng cây hằng năm khác ,đất cây lâu năm và đất nuôi trồng thủy sản ,đã được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai thừa ủy quyền Sở Tài nguyên và Môi Trường tỉnh Đồng Nai (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sử dụng tài sản khác gắn liền với đất cho ông Lưu Hoàng Hải và bà Nguyễn Thị Hồng theo giấy chứng nhận số DC 357310 ngày 29/05/2012. Thửa đất hiện đang sử dụng ổn định, không tranh chấp

2.2. Vị trí thửa đất:

2.3. Về nguồn gốc nhà, công trình, vật kiến trúc:

Không có nhà và vật kiến trúc

3. Giá đất và tài sản tính tiền bồi thường:

3.1. Giá đất:

UBND tỉnh chấp thuận lập dự thảo Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư với hệ số điều chỉnh giá đất tạm tính K=1,0 để thực hiện niêm yết công khai, thẩm định, phê duyệt các phương án bồi thường (đợt 1). Sau khi hệ số điều chỉnh giá đất được ban hành, tiếp tục thực hiện lập, thẩm định và phê duyệt (bổ sung) phương án bồi thường đợt 2 với hệ số K được ban hành (đối với các trường hợp có hệ số K > 1) tại thông báo Kết luận số 183/TB-UBND ngày 28/4/2026 của UBND tỉnh Đồng Nai nay là thành phố Đồng Nai.

3.2. Giá trị bồi thường, hỗ trợ bằng tiền:

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
I	Bồi thường về đất						29.826.400	

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
1	Thửa đất số 79, tờ bản đồ số 7						29.826.400	
-	Đất trồng cây lâu năm; Vị trí 1, phạm vi 1; Các tuyến đường giao thông không đầu nối trực tiếp và thông ra Đường vào khu dân cư Suối Quýt đoạn từ Ngã ba Suối Quýt đến Hồ Cầu Mới xã Cẩm Đường đã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng: - Có bề rộng từ ≥3m đến <5m, cách đường giao thông >1.000m. - Có bề rộng <3m, cách đường giao thông >200m.	m²	162,1	184.000	100		29.826.400	Mặt tiền đường đất
CỘNG							29.826.400	
THƯỞNG DI DỜI							4.000.000	
TỔNG CỘNG							33.826.400	

Viết bằng chữ: Ba mươi ba triệu, tám trăm hai mươi sáu ngàn, bốn trăm đồng.

TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT
THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI
CHI NHÁNH CẨM MỸ

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Cẩm Mỹ, ngày tháng năm

PHƯƠNG ÁN DỰ KIẾN

Chi tiết về BT, HT, TĐC thuộc dự án đường vành đai 4 Tp. Hồ Chí Minh đoạn qua xã Xuân Đường, Thành Phố Đồng Nai.

1. Thông tin người sử dụng đất:

Họ và tên: Ông (Bà): Mai Đức Lượng và Nguyễn Thị Hạnh

Mã số định danh/số căn cước: 038046002245(ông Lượng)/082155003830(bà Hạnh);

Ngày cấp: 16/04/2021.

Địa chỉ thường trú: ấp Tụ Túc, xã Xuân Đường, thành phố Đồng Nai.

Số điện thoại: 0908068639

2. Vị trí, diện tích, loại đất, nguồn gốc đất thu hồi, tài sản:

Vị trí đất: Xã Xuân Đường, thành phố Đồng Nai.

Diện tích đất thu hồi: 1.890,6 m²

Loại đất thu hồi: Đất trồng cây lâu năm (CLN).

2.1. Về nguồn gốc đất:

Thửa đất số 148, tờ bản đồ số 3 xã Xuân Đường có tổng diện tích 2.141,7 m², mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm và nuôi trồng thủy sản, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận số CB 927356 ngày 29/10/2015. Ngày 07/04/2021 Văn phòng Đăng ký đất đai Chi nhánh Cẩm Mỹ chỉnh lý trang 4 cấp cho ông Mai Đức Lượng và bà Nguyễn Thị Hạnh. Thửa đất hiện đang sử dụng ổn định, không tranh chấp với các thửa liền kề.

Thửa đất số 210, tờ bản đồ số 3 xã Xuân Đường có tổng diện tích 7.226,2 m², mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm và đất ở nông thôn, đã được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai thừa ủy quyền Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Mai Đức Lượng và bà Nguyễn Thị Hạnh theo Giấy chứng nhận số CT 033671 ngày 02/10/2019. Thửa đất hiện đang sử dụng ổn định, không tranh chấp với các thửa liền kề.

Thửa đất số 211, tờ bản đồ số 3 xã Xuân Đường có tổng diện tích 3.953,2 m², mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm, đã được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai thừa ủy quyền Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho theo Giấy chứng nhận số CT 033672 ngày 02/10/2019. Ngày 07/04/2021 Văn phòng Đăng ký đất đai Chi nhánh Cẩm Mỹ chỉnh lý trang 3 cấp cho ông Mai Đức Lượng và bà Nguyễn Thị Hạnh. Thửa đất hiện đang sử dụng ổn định, không tranh chấp với các thửa liền kề.

2.2. Vị trí thửa đất:

2.3. Về nguồn gốc nhà, công trình, vật kiến trúc:

Tài sản và vật kiến trúc trên đất được hình thành năm 2014.

3. Giá đất và tài sản tính tiền bồi thường:

3.1. Giá đất:

UBND tỉnh chấp thuận lập dự thảo Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư với hệ số điều chỉnh giá đất tạm tính $K=1,0$ để thực hiện niêm yết công khai, thẩm định, phê duyệt các phương án bồi thường (đợt 1). Sau khi hệ số điều chỉnh giá đất được ban hành, tiếp tục thực hiện lập, thẩm định và phê duyệt (bổ sung) phương án bồi thường đợt 2 với hệ số K được ban hành (đối với các trường hợp có hệ số $K > 1$) tại thông báo Kết luận số 183/TB-UBND ngày 28/4/2026 của UBND tỉnh Đồng Nai nay là thành phố Đồng Nai.

3.2. Giá trị bồi thường, hỗ trợ bằng tiền:

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
I	Bồi thường về đất						347.870.400	
1	Thửa đất số 148, tờ bản đồ số 3						184.000	
-	Đất trồng cây lâu năm; Vị trí 1, phạm vi 1; Các tuyến đường giao thông không đầu nối trực tiếp và thông ra Đường vào khu dân cư Suối Quýt đoạn từ Ngã ba Suối Quýt đến Hồ Cầu Mới xã Cẩm Đường đã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng: - Có bề rộng từ ≥3m đến <5m, cách đường giao thông >1.000m. - Có bề rộng <3m, cách đường giao thông >200m.	m²	1	184.000	100		184.000	Vị trí đất theo văn bản số 579/VPĐK.CM-ĐK&CGCN của VPĐK – CNCM ngày 02/05/2026 (STT 122).
2	Thửa đất số 211, tờ bản đồ số 3						246.431.200	
-	Đất trồng cây lâu năm; Vị trí 1, phạm vi 1; Các tuyến đường giao thông không đầu nối trực tiếp và thông ra Đường vào khu dân cư Suối Quýt đoạn từ Ngã ba Suối Quýt đến Hồ Cầu Mới xã Cẩm Đường đã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng: - Có bề rộng từ ≥3m đến	m²	1.339,3	184.000	100		246.431.200	Vị trí đất theo văn bản số 579/VPĐK.CM-ĐK&CGCN của VPĐK – CNCM ngày 02/05/2026 (STT 124).

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
	<5m, cách đường giao thông >1.000m. - Có bề rộng <3m, cách đường giao thông >200m.							
3	Thửa đất số 210, tờ bản đồ số 3						101.255.200	
-	Đất trồng cây lâu năm; Vị trí 1, phạm vi 1; Các tuyến đường giao thông đầu nối trực tiếp ra Đường vào khu dân cư Suối Quýt đoạn từ Ngã ba Suối Quýt đến Hồ Cầu Mới xã Cẩm Đường đã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng: - Có bề rộng từ ≥ 3 m đến <5m, cách đường giao thông >1.000m. - Có bề rộng <3m, cách đường giao thông >200m.	m ²	550,3	184.000	100		101.255.200	Vị trí đất theo văn bản số 579/VPĐK.CM-ĐK&CGCN của VPĐK – CNCM ngày 02/05/2026 (STT 123).
CỘNG							347.870.400	
THƯỞNG DI DỜI							16.000.000	
TỔNG CỘNG							363.870.400	

Viết bằng chữ: Ba trăm sáu mươi ba triệu, tám trăm bảy mươi ngàn, bốn trăm đồng.

TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT
THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI
CHI NHÁNH CẨM MỸ

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Cẩm Mỹ, ngày tháng năm

PHƯƠNG ÁN DỰ KIẾN

Chi tiết về BT, HT, TĐC thuộc dự án đường vành đai 4 Tp. Hồ Chí Minh đoạn qua xã Xuân Đường, Thành Phố Đồng Nai.

1. Thông tin người sử dụng đất:

Họ và tên: : Hoàng Minh Tuấn

Mã số định danh/số căn cước: 075079008514; Ngày cấp: .../.../.....

Địa chỉ thường trú: Tổ 7 Xã Cẩm Đường Thành Phố Đồng Nai.

Số điện thoại: 0388125557

2. Vị trí, diện tích, loại đất, nguồn gốc đất thu hồi, tài sản:

Vị trí đất: Xã Xuân Đường, thành phố Đồng Nai.

Diện tích đất thu hồi: 716,9 m²

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

2.1. Về nguồn gốc đất:

Thửa đất số 14 tờ bản đồ số 40 xã Cẩm Đường (cũ), diện tích 716,9 m², mục đích sử dụng đất ở nông thôn, đất trồng cây hàng năm khác và đất trồng lúa nước còn lại, đã được Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Đồng Nai thừa uỷ quyền Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Hoàng Minh Tuấn theo Giấy chứng nhận số CO 806156 ngày 09/7/2018. Theo trích lục bản đồ địa chính (phục vụ thủ tục thu hồi đất thành thửa đất số 14, tờ bản đồ số 109 xã Xuân Đường có tổng diện tích 695,4 m². Thửa đất hiện đang sử dụng ổn định, không tranh chấp với các thửa liền kề.

2.2. Vị trí thửa đất:

2.3. Về nguồn gốc nhà, công trình, vật kiến trúc:

Nhà, tài sản và vật kiến trúc trên đất được hình thành năm 2004, 2006, 2010, 2012, 2022.

3. Giá đất và tài sản tính tiền bồi thường:

3.1. Giá đất:

UBND tỉnh chấp thuận lập dự thảo Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư với hệ số điều chỉnh giá đất tạm tính K=1,0 để thực hiện niêm yết công khai, thẩm định, phê duyệt các phương án bồi thường (đợt 1). Sau khi hệ số điều chỉnh giá đất được ban hành, tiếp tục thực hiện lập, thẩm định và phê duyệt (bổ sung) phương án bồi thường đợt 2 với hệ số K được ban hành (đối với các trường hợp có hệ số K > 1) tại thông báo Kết luận số 183/TB-UBND ngày 28/4/2026 của UBND tỉnh Đồng Nai nay là thành phố Đồng Nai.

3.2. Giá trị bồi thường, hỗ trợ bằng tiền:

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
I	Bồi thường về đất						1.230.311.800	
1	Thửa đất số 14, tờ bản đồ số 109						1.230.311.800	
-	Đất ở tại nông thôn; Vị trí 1, phạm vi 1; Đường tỉnh 773 (Hương lộ 10 cũ) từ Giáp ranh xã Long Thành đến Đường Sông Nhạn - Dầu Giây	m ²	150	5.900.000	100		885.000.000	
-	Đất trồng cây hàng năm; Vị trí 1, phạm vi 1; Đường tỉnh 773 (Hương lộ 10 cũ) từ Giáp ranh xã Long Thành đến Đường Sông Nhạn - Dầu Giây	m ²	461,8	730.000	100		337.114.000	
-	Đất trồng lúa khác; Vị trí 1, phạm vi 1; Đường tỉnh 773 (Hương lộ 10 cũ) từ Giáp ranh xã Long Thành đến Đường Sông Nhạn - Dầu Giây	m ²	105,1	78.000	100		8.197.800	
Căn cứ Văn bản số 579 ngày 02/5/2026 của VPĐK tỉnh Đồng Nai - CN Cẩm Mỹ (STT 57)								
CỘNG							1.230.311.800	
THƯỜNG DI DỜI							20.000.000	
TỔNG CỘNG							1.250.311.800	

Viết bằng chữ: Một tỷ, hai trăm năm mươi triệu, ba trăm mười một ngàn, tám trăm đồng.

TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT
THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI
CHI NHÁNH CẨM MỸ

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Cẩm Mỹ, ngày tháng năm

PHƯƠNG ÁN DỰ KIẾN

Chi tiết về BT, HT, TĐC thuộc dự án đường vành đai 4 Tp. Hồ Chí Minh đoạn qua xã Xuân Đường, Thành Phố Đồng Nai.

1. Thông tin người sử dụng đất:

Họ và tên: Ông (Bà): Lê Văn Sến - Nguyễn Thị Ngà

Mã số định danh/số căn cước: 083047000021/001151003584; Ngày cấp: .../.../.....

Địa chỉ thường trú: 14/9 Ngô Tất Tố, phường 19, TP. HCM.

Số điện thoại: 0908138226

2. Vị trí, diện tích, loại đất, nguồn gốc đất thu hồi, tài sản:

Vị trí đất: Xã Xuân Đường, thành phố Đồng Nai.

Diện tích đất thu hồi: 2.691,2 m²

Loại đất thu hồi: Đất trồng cây hàng năm (HNK).

2.1. Về nguồn gốc đất:

Thửa đất số 33, tờ bản đồ số 109 (tờ bản đồ số 40 xã Cẩm Đường cũ) xã Xuân Đường có tổng diện tích 1.747,0 m², mục đích sử dụng đất ở nông thôn và đất trồng cây hàng năm khác, đã được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai thừa uỷ quyền Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Lê Văn Sến và bà Nguyễn Thị Ngà theo Giấy chứng nhận số CI 710049 ngày 15/08/2017. Thửa đất hiện đang sử dụng ổn định, không tranh chấp với các thửa liền kề.

Thửa đất số 5, tờ bản đồ số 98 (tờ bản đồ số 29 xã Cẩm Đường cũ) xã Xuân Đường có tổng diện tích 2.949,4 m², mục đích sử dụng đất trồng cây hàng năm khác, đã được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai thừa uỷ quyền Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Lê Văn Sến và bà Nguyễn Thị Ngà theo Giấy chứng nhận số CI 710070 ngày 15/08/2017. Thửa đất hiện đang sử dụng ổn định, không tranh chấp với các thửa liền kề.

2.2. Vị trí thửa đất:

2.3. Về nguồn gốc nhà, công trình, vật kiến trúc:

Hàng rào được hình thành năm 2003, tài sản và vật kiến trúc trên đất được hình thành năm 2015.

3. Giá đất và tài sản tính tiền bồi thường:

3.1. Giá đất:

UBND tỉnh chấp thuận lập dự thảo Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư với hệ số điều chỉnh giá đất tạm tính K=1,0 để thực hiện niêm yết công khai, thẩm định, phê duyệt các phương án bồi thường (đợt 1). Sau khi hệ số điều chỉnh giá đất được ban hành, tiếp tục thực hiện lập, thẩm định và phê duyệt (bổ sung) phương án bồi thường đợt 2 với hệ

số K được ban hành (đối với các trường hợp có hệ số $K > 1$) tại thông báo Kết luận số 183/TB-UBND ngày 28/4/2026 của UBND tỉnh Đồng Nai nay là thành phố Đồng Nai.

3.2. Giá trị bồi thường, hỗ trợ bằng tiền:

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
I	Bồi thường về đất						1.915.841.200	
1	Thửa đất số 33, tờ bản đồ số 109						302.074.000	
-	Đất trồng cây hàng năm; Vị trí 1, phạm vi 1; Đường tỉnh 773 (Hương lộ 10 cũ) từ Giáp ranh xã Long Thành đến Đường Sông Nhạn - Dầu Giây	m ²	413,8	730.000	100		302.074.000	
2	Thửa đất số 5, tờ bản đồ số 98						1.613.767.200	
-	Đất trồng cây hàng năm; Vị trí 1, phạm vi 1; Đường tỉnh 773 (Hương lộ 10 cũ) từ Giáp ranh xã Long Thành đến Đường Sông Nhạn - Dầu Giây	m ²	1.943,6	730.000	100		1.418.828.000	
-	Đất trồng cây hàng năm; Vị trí 1, phạm vi 2; Đường tỉnh 773 (Hương lộ 10 cũ) từ Giáp ranh xã Long Thành đến Đường Sông Nhạn - Dầu Giây	m ²	333,8	584.000	100		194.939.200	
CỘNG							1.915.841.200	
THƯỜNG DI DỜI							20.000.000	
TỔNG CỘNG							1.935.841.200	

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

TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT
THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI
CHI NHÁNH CẨM MỸ

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Cẩm Mỹ, ngày tháng năm

PHƯƠNG ÁN DỰ KIẾN

Chi tiết về BT, HT, TĐC thuộc dự án đường vành đai 4 Tp. Hồ Chí Minh đoạn qua xã Xuân Đường, Thành Phố Đồng Nai.

1. Thông tin người sử dụng đất:

Họ và tên: Ông: Tăng Phú Hưng

Mã số định danh/số căn cước: 079099022730; Ngày cấp: 14/10/2024.

Địa chỉ thường trú: Tổ 7, ấp Cẩm Đường, xã Xuân Đường, TP. Đồng Nai.

Số điện thoại:

2. Vị trí, diện tích, loại đất, nguồn gốc đất thu hồi, tài sản:

Vị trí đất: Xã Xuân Đường, thành phố Đồng Nai.

Diện tích đất thu hồi: 59,8 m²

Loại đất thu hồi: Đất trồng lúa (LUA), Đất trồng cây hàng năm (HNK).

2.1. Về nguồn gốc đất:

Theo giấy xác nhận nguồn gốc số 136/GXN-UBND ngày 02/5/2026 của UBND xã Xuân Đường.

Thửa đất số 155, tờ bản đồ số 76 (tờ bản đồ số 5 xã Cẩm Đường cũ) xã Xuân Đường có tổng diện tích 3.394,3 m², mục đích sử dụng đất trồng lúa nước còn lại và đất trồng cây lâu năm, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận số CH 243515 ngày 28/06/2017. Ngày 26/06/2020 Văn phòng Đăng ký đất đai Chi nhánh Long Thành chỉnh lý trang 3 cấp cho Ông Tăng Phú Hưng. Thửa đất hiện đang sử dụng ổn định, không tranh chấp với các thửa liền kề.

Thửa đất số 18, tờ bản đồ số 109 xã Xuân Đường (tờ bản đồ số 40 xã Cẩm Đường cũ) có tổng diện tích 422,8 m², mục đích sử dụng đất ở nông thôn và đất trồng cây hàng năm khác, đã được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai thừa uỷ quyền Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận số CO 102319 ngày 06/06/2018. Ngày 26/06/2020 Văn phòng Đăng ký đất đai Chi nhánh Long Thành chỉnh lý trang 3 cấp cho Ông Tăng Phú Hưng. Theo trích lục bản đồ địa chính phục vụ thủ tục thu hồi đất thành thửa đất số 18, tờ bản đồ số 109 xã Xuân Đường có tổng diện tích 396,1 m². Thửa đất hiện đang sử dụng ổn định, không tranh chấp với các thửa liền kề.

2.2. Vị trí thửa đất:

VT theo của VB số 579/VPĐK.CM-ĐK&CGCN ngày 02/5/2026. (STT 45,61)

2.3. Về nguồn gốc nhà, công trình, vật kiến trúc:

Nhà, tài sản và vật kiến trúc trên đất được hình thành năm 2020.

3. Giá đất và tài sản tính tiền bồi thường:

3.1. Giá đất:

UBND tỉnh chấp thuận lập dự thảo Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư với hệ số điều chỉnh giá đất tạm tính $K=1,0$ để thực hiện niêm yết công khai, thẩm định, phê duyệt các phương án bồi thường (đợt 1). Sau khi hệ số điều chỉnh giá đất được ban hành, tiếp tục thực hiện lập, thẩm định và phê duyệt (bổ sung) phương án bồi thường đợt 2 với hệ số K được ban hành (đối với các trường hợp có hệ số $K > 1$) tại thông báo Kết luận số 183/TB-UBND ngày 28/4/2026 của UBND tỉnh Đồng Nai nay là thành phố Đồng Nai.

3.2. Giá trị bồi thường, hỗ trợ bằng tiền:

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					BT	HT		
I	Bồi thường về đất						42.088.000	
1	Đất trồng lúa; Vị trí 2; Các tuyến đường giao thông đầu nối trực tiếp ra Đường tỉnh 773 (Hương lộ 10 cũ) đoạn từ Giáp ranh xã Long Thành đến Đường Sông Nhạn - Dầu Giây đã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng: - Có bề rộng ≥5m, cách đường giao thông ≤1.000m. - Có bề rộng từ ≥3m đến <5m, cách đường giao thông ≤500m.	m²	2,7	150.000	100		405.000	
2	Thửa đất số 18, tờ bản đồ số 109						41.683.000	
-	Đất trồng cây hàng năm; Vị trí 1, phạm vi 1; Đường tỉnh 773 (Hương lộ 10 cũ) từ Giáp ranh xã Long Thành đến Đường Sông Nhạn - Dầu Giây	m²	57,1	730.000	100		41.683.000	
CỘNG							42.088.000	
THƯỞNG DI DỜI							4.000.000	
TỔNG CỘNG							46.088.000	

Viết bằng chữ: Bốn mươi sáu triệu, không trăm tám mươi tám ngàn đồng.