

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất để thực hiện Dự án Khu phức hợp đô thị, du lịch sinh thái, sân golf Khoái Châu, tỉnh Hưng Yên tại địa phận xã Tứ Dân cũ (nay là xã Châu Ninh) - đợt 18

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ CHÂU NINH

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 16 tháng 6 năm 2025;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2024/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024;

Căn cứ Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội về Quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ các Nghị định: số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; số 88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2024 quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất; số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 quy định về giá đất; số 103/NĐ-CP ngày 30/7/2024 quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 Quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai; số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 về việc Sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai; số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị Quyết 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế chính sách tháo gỡ khó khăn vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Khoản 2 Điều 2 Nghị quyết số 66.3/2025/NQ-CP của Chính phủ về Tháo gỡ, xử lý vướng mắc để triển khai các dự án trong thời gian Quy hoạch sử dụng đất quốc gia thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 chưa được phê duyệt điều chỉnh;

Căn cứ Quyết định số 942/QĐ-TTg ngày 15/5/2025 của Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án Khu phức hợp đô thị, du lịch sinh thái và sân golf Khoái Châu, tỉnh Hưng Yên;

Căn cứ Nghị quyết số 812/2025/NQ-HĐND ngày 23 tháng 12 năm 2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Hưng Yên về Ban hành Quy định về Bảng giá đất lần đầu để công bố áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 trên địa bàn tỉnh Hưng Yên;

Căn cứ các Quyết định của UBND tỉnh Hưng Yên: số 01/2026/QĐ-UBND ngày 16/01/2026 về việc ban hành Quy định chi tiết một số chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Hưng Yên; số 149/2025/QĐ-UBND ngày 31/12/2025 về việc ban hành quy định đơn giá bồi thường thiệt hại về cây trồng, vật nuôi và mức hỗ trợ di dời vật nuôi khác khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Hưng Yên; số 153/QĐ-UBND ngày 31/12/2025 về việc quy định đơn giá bồi thường nhà, nhà ở và công trình xây dựng khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Hưng Yên; số 08/QĐ-UBND ngày 28/02/2026 về việc ban hành hệ số điều chỉnh giá đất nông nghiệp làm căn cứ tính tiền bồi thường khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Hưng Yên;

Căn cứ công văn số 235/UBND-TH ngày 15/01/2026 của UBND tỉnh Hưng Yên về việc xác định giá đất theo Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội; số 669/UBND-KT2 ngày 06/02/2026 của UBND tỉnh Hưng Yên về việc triển khai một số nội dung Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ;

Căn cứ công văn số 1657/SNNMT-KHTC ngày 17/09/2025 của Sở Nông nghiệp Môi trường về việc thông báo giá gạo tẻ thường làm căn cứ lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất; số 599/SNNMT-KHTC ngày 27/01/2026 về việc ý kiến khó khăn vướng mắc cần giải quyết trong công tác giải phóng mặt bằng thực hiện dự án Khu phức hợp đô thị, du lịch sinh thái, sân gôn Khoái Châu; số 627/SNNMT-ĐKCGCN&GD ngày 28/01/2026 về việc phúc đáp đề nghị của UBND xã Châu Ninh tại báo cáo số 14/BC-UBND ngày 23/01/2026; số 946/SNNMT-KHTC ngày 11/02/2026 về việc tiếp tục hướng dẫn ý kiến về khó khăn vướng mắc cần giải quyết trong công tác giải phóng mặt bằng thực hiện dự án Khu phức hợp đô thị, du lịch sinh thái, sân gôn Khoái Châu; số 1034/SNNMT-KHTC ngày 13/02/2026 về việc ý kiến về khó khăn vướng mắc cần giải quyết trong công tác giải phóng mặt bằng thực hiện dự án Khu phức hợp đô thị, du lịch sinh thái, sân gôn Khoái Châu; số 1043/SNNMT-KHTC ngày 16/02/2026 về việc tiếp tục hướng dẫn ý kiến về khó khăn vướng mắc cần giải quyết trong công tác giải phóng mặt bằng thực hiện dự án Khu phức hợp đô thị, du lịch sinh thái, sân gôn Khoái Châu;

Căn cứ Trích lục bản đồ địa chính do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực Khoái Châu lập ngày 30/7/2025;

Căn cứ Kế hoạch số 05/KH-UBND ngày 01/8/2025 của UBND xã Châu Ninh về việc tổ chức thực hiện Kế hoạch thu hồi đất, điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm

để giải phóng mặt bằng thực hiện Dự án Khu phức hợp đô thị, du lịch sinh thái, sân gôn Khoái Châu, tỉnh Hưng Yên;

Căn cứ các Thông báo thu hồi đất để thực hiện dự án Khu phức hợp đô thị, du lịch sinh thái, sân gôn Khoái Châu, tỉnh Hưng Yên;

Căn cứ tờ trình số 46/TTr-TTPTQĐ01 ngày 15/4/2026 của Trung tâm Phát triển quỹ đất số 01 về việc đề nghị thẩm định, phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ GPMB khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thôn Mạn Xuyên, xã Châu Ninh để thực hiện Dự án Khu phức hợp đô thị, du lịch sinh thái, sân gôn Khoái Châu, tỉnh Hưng Yên (đợt 4).

Theo đề nghị của Phòng kinh tế xã tại Tờ trình số 191/TTr-PKT ngày 17/04/2026.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất để thực hiện Dự án Khu phức hợp đô thị, du lịch sinh thái, sân gôn Khoái Châu, tỉnh Hưng Yên tại địa phận xã Tứ Dân cũ (nay là xã Châu Ninh) - đợt 18, bao gồm:

1. Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với Dự án Khu phức hợp đô thị, du lịch sinh thái, sân gôn Khoái Châu, tỉnh Hưng Yên tại địa phận xã tứ Dân cũ (nay là xã Châu Ninh) - đợt 18, theo quy định tại khoản 1 Điều 3 của Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất:

a) Tổng diện tích thu hồi: 52.937,1 m² (Bằng chữ: Năm mươi hai nghìn chín trăm ba mươi bảy phẩy một mét vuông).

- Loại đất: BHK (Đất bằng trồng cây hàng năm khác)

+ Vị trí thu hồi đất tại các thửa đất số: 1879, 1878, 1670, 1671, 1672, 1892, 1891, 1890, 2109, 1709, 1710, 1699, 1698, 1697, 1696, 1877, 1948, 1695, 1693, 2125, 2124, 2123, 1787, 1786, 1947, 2028, 2027, 1701, 1702, 1938, 2029, 2154, 2155, 1953, 2111, 2110, 2109, 2060, 1569, 1568, 1901, 1931, 1943, 2024, 1941, 1942, 2072, 2073, 1881, 1884, 2120, 2119, 1231, 1273, 1274, 1394, 1122, 1123, 2124, 2132, 2150, 1922, 1921 Tờ 38; Các thửa đất số: 1340, 1339, 1425, 1426, 1578, 1577, 1576, 1574, 1573, 1572, 1456, 1457, 1458, 1475, 1476, 1482, 1483, 1557, 1556, 1356, 1355, 1538, 1351, 1350, 1344, 1345, 1343, 1342, 1341, 1294, 1295, 1296, 1297, 1308, 1309, 1314, 1315, 1316, 1319, 1320, 1323, 1324, 1325, 1326, 1330, 1225, 1224, 1221, 1220, 1210, 1206, 1207, 1208, 1634, 1739, 1729, 1630, 1688, 1687, 1730, 1728, 1729, 1686, 1734, 1733, 1241, 1854, 1857, 1846, 1847, 1881, 1882, Tờ 41; Các thửa đất số: 239, 175, 115, 110, 135, 248, 244, 622, 623, 664, 665, 659, 667, 698, 699, 243, 178, 182, 181, 249, 248, 729, 730,

717, 694, 750, 747, 705, 748, 825, 776, 761, 865, 794, 793, 852, 839, 766, 773, 814, 860, 772, 875, 791, 853, 770, 760, 773, 868, 858, 821, 763, 817, 771, 679, 783, 784, 863, 862, 764, 854, 793, 762, 869 Tờ 42; Các thửa đất số: 83, 84, 449, 410, 498, 494, 484, 483, 391, 390, 401, 447, 403, 404, 454, 455, 146, 145, 139, 405, 36, 335, 409, 408, 415, 614, 355, 354, 61, 89, 88, 225, 224, 427, 165, 121, 641, 300, 309, 224, 213, 545, 357, 546, 505, 504, 203, 204, 465, 316, 550, 128, 160, 159, 535, 534, 640, 501, 236, 252, 458, 318, 319, 417, 190, 206, 542, 96, 474, 473, 184, 514, 25, 26, 24, 608, 473, 55, 95, 22, 56, 432, 290, 289, 288, 256, 295, 651, 524, 523, 208, 550, 551, 624, 171, 763, 723, 168, 697, 242, 200, 733, 367, 243, 200, 657, 247, 668, 686, 167, 737, 307, 245, 247, 246, 732, 370, 744, 717, 683, 168, 705, 366, 491, 492 tờ 43 tỷ lệ 1/2000 của xã Châu Ninh, tỉnh Hưng Yên do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực Khoái Châu lập ngày 30/7/2025.

b) Tổng số hộ dân, cá nhân là người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: 85 hộ gia đình, cá nhân có đất bị thu hồi.

c) Phương án đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm: Không đồng.

d) Phương án bố trí tái định cư: Không đồng.

đ) Phương án di dời mộ mã trong phạm vi thu hồi đất: Không đồng.

e) Phương án di chuyển các công trình hạ tầng trong phạm vi đất thu hồi: Không đồng.

g) Kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư:

* Kinh phí bồi thường, hỗ trợ các hộ gia đình, cá nhân: 26.144.795.671 đồng.

- Tiền bồi thường về đất: 4.234.968.000 đồng.

- Tiền hỗ trợ chuyển đổi nghề và đào tạo việc làm: 12.704.904.000 đồng.

- Tiền hỗ trợ ổn định đời sống và sản xuất: 250.920.000 đồng (trong đó):

+ Thu hồi trên 70% diện tích đất nông nghiệp đang sử dụng

$12 \text{ tháng} \times 41 \text{ khẩu} \times 30 \text{ kg} \times 17.000 \text{ đồng/kg} = 250.920.000 \text{ đồng.}$

- Tiền bồi thường thiệt hại cây cối, hoa màu trên đất: 8.952.314.200 đồng.

- Tiền bồi thường, hỗ trợ, di chuyển tài sản trên đất: 1.689.471 đồng.

* Chi phí bảo đảm cho việc tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và chi phí khác (kèm theo dự toán chi tiết): 522.895.913 đồng.

* Tổng kinh phí giải phóng mặt bằng: 26.667.691.584 đồng

$(26.144.795.671 \text{ đồng} + 522.895.913 \text{ đồng}) = 26.667.691.584 \text{ đồng}$

(Bằng chữ: Hai mươi sáu tỷ sáu trăm sáu mươi bảy triệu sáu trăm chín mươi một nghìn năm trăm tám mươi tư đồng)

(Có danh sách tổng hợp kèm theo)

h) Tiến độ thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư: Theo quy định của Pháp luật.

2. Phương án chi tiết bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với từng người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản theo quy định tại khoản 2 Điều 3 của Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.

(Có Phương án chi tiết bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với từng người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản kèm theo)

Điều 2. Nhiệm vụ, trách nhiệm của các bên có liên quan:

1. Trung tâm Phát triển quỹ đất số 01 có trách nhiệm:

Chủ trì, phối hợp với Phòng Kinh tế và các thôn liên quan phổ biến, niêm yết công khai quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã và địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có đất thu hồi.

Gửi phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được phê duyệt đến từng người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong đó ghi rõ về mức bồi thường, hỗ trợ, thời gian, địa điểm chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ và thời gian bàn giao đất đã thu hồi cho đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư;

Thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được phê duyệt.

2. Phòng Kinh tế xã Châu Ninh có trách nhiệm phối hợp với Trung tâm Phát triển quỹ đất số 01 trong công tác thực hiện Quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

3. Các hộ gia đình, cá nhân là người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có trách nhiệm nhận tiền bồi thường, hỗ trợ theo Phương án đã được phê duyệt và bàn giao diện tích đất đã thu hồi cho Trung tâm Phát triển quỹ đất số 01 để thực hiện dự án trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày nhận đủ tiền bồi thường, hỗ trợ.

4. Trong vòng 10 ngày kể từ ngày phê duyệt Quyết định này, Nhà đầu tư Dự án Khu phức hợp đô thị, du lịch sinh thái và sân golf Khoái Châu, tỉnh Hưng Yên có trách nhiệm chuyển số kinh phí **26.667.691.584 đồng** (Bằng chữ: Hai mươi sáu tỷ sáu trăm sáu mươi bảy triệu sáu trăm chín mươi một nghìn năm trăm

tám mươi tư đồng) vào tài khoản của Ủy ban nhân dân xã Châu Ninh, số tài khoản 3713.0.1138087 mở tại Phòng Giao dịch số 1 - Kho bạc Nhà nước Khu vực IV.

5. Phòng văn hóa - xã hội và UBND xã Châu Ninh có trách nhiệm đăng tải Quyết định này lên Cổng thông tin điện tử của xã.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Các ông (bà): Chánh Văn phòng HĐND và UBND xã; Trưởng phòng Kinh tế xã; Phòng Giao dịch số 1 - Kho bạc Nhà nước Khu vực IV; Phó Giám đốc điều hành Trung tâm Phát triển quỹ đất số 01 và các cơ quan, đơn vị, hộ gia đình, cá nhân khác có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Ủy ban nhân dân tỉnh Hưng Yên;
- Sở Nông nghiệp và Môi trường;
- Chủ tịch, các PCT UBND xã;
- Lưu: VT, KT, TTPTQĐ01.



ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ CHÂU NINH
Organization: ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HƯNG YÊN

Đào Đức Minh

DỰ TOÁN KINH PHÍ BẢO ĐẢM CHO VIỆC TỔ CHỨC THỰC HIỆN BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ, TÁI ĐỊNH CƯ THỰC HIỆN DỰ ÁN KHU PHỨC HỢP ĐÔ THỊ DU LỊCH SINH THÁI, SÂN GÔN KHOÁI CHÂU TRÊN ĐỊA BÀN XÃ CHÂU NINH, TỈNH HƯNG YÊN

(Kèm theo Tờ trình số 46/TTr-TTPTQĐ01 ngày 15/4/2026 của Trung tâm Phát triển quỹ đất số 01 tỉnh Hưng Yên)

STT	Nội dung	Dự toán	Ghi chú
1	Chi lương, các khoản đóng góp theo lương và các khoản phụ cấp lương	208.596.492	
2	Chi tuyên truyền các chính sách, chế độ về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất; tổ chức vận động các đối tượng liên quan thực hiện quyết định thu hồi đất	59.560.000	
3	Chi điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm...	45.000.000	
4	Chi lập, thẩm định, chấp thuận, phê duyệt, công khai phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư từ khâu tính toán các chỉ tiêu, xác định mức bồi thường, hỗ trợ đến khâu phê duyệt phương án, thông báo công khai phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư	20.000.000	
5	Chi tổ chức chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt theo quy định	10.000.000	
6	Chi in ấn, phô tô tài liệu, văn phòng phẩm, thông tin liên lạc, xăng xe, hậu cần, mua sắm tài sản, thuê đơn vị tư vấn thẩm định giá tài sản, vật kiến trúc và chi phí khác có liên quan	179.739.421	
	Tổng Cộng	522.895.913	