

Số:1457 /QĐ-UBND

Thanh Oai, ngày 10 tháng 6 năm 2026

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: Đầu tư xây dựng Khu đô thị thể thao Olympic (Khu đô thị thể thao Quốc tế Hà Nội) (trên địa bàn thôn Cự Thân, xã Thanh Oai)
đợt 9

ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ THANH OAI

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16/6/2025;

Căn cứ Luật đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024; Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật đất đai, Luật Nhà ở, Luật kinh doanh bất động sản và Luật các tổ chức tín dụng ngày 29/06/2024;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 quy định về điều tra cơ bản đất đai; đăng ký, cấp Giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và Hệ thống thông tin đất đai; số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai năm 2024; 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 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 sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 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 Nghị quyết số 497/NQ-HĐND ngày 14/12/2025 của Hội đồng nhân dân thành phố Hà Nội về việc thông qua chủ trương triển khai thực hiện Dự án xây dựng dựng Khu đô thị Thể thao Olympic;

Căn cứ Nghị quyết số 258/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội về việc thí điểm một số cơ chế chính sách đặc thù để thực hiện các dự án lớn quan trọng trên địa bàn thủ đô và Nghị quyết số 90/2026/NQ-HĐND ngày 27/01/2026 của Hội đồng nhân dân thành phố thực hiện dự án ĐTXD Khu đô thị thể thao Olympic, thành phố Hà Nội; Văn bản số 1496/UBND-TNMT về bồi thường theo Nghị quyết số 258/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội và Nghị quyết số 90/2026/NQ-HĐND ngày 27/01/2026 của HĐND thành phố Hà Nội;

Căn cứ Quyết định số 40/2026/QĐ-UBND ngày 02/04/2026 của UBND thành phố Hà Nội ban hành quy định một số nội dung về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Hà Nội;

Căn cứ Quyết định số 6277/QĐ-UBND ngày 17/12/2025 của UBND thành phố Hà Nội về việc Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư xây dựng Khu đô thị Thể thao Olympic;

Căn cứ Quyết định số 6266/QĐ-UBND ngày 17/12/2025 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu đô thị thể thao Olympic, tỷ lệ 1/2000 (phân khu thành phần: D);

Căn cứ Thông báo của Văn phòng UBND Thành phố số 20/TB-VP ngày 09/01/2026 về Kết luận, chỉ đạo của đồng chí Chủ tịch UBND Thành phố Vũ Đại Thắng tại cuộc họp đôn đốc, kiểm điểm tiến độ các Dự án đầu tư lớn, quan trọng trên địa bàn Thủ đô;

Căn cứ các Thông báo của Văn phòng UBND Thành phố về Kết luận chỉ đạo của Phó Chủ tịch thường trực UBND thành phố Dương Đức Tuấn: số 620/TB-VP ngày 26/9/2025 tại cuộc họp nghe báo cáo, xem xét về đề xuất Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị thể thao Olympic, thành phố Hà Nội do tập đoàn Vingroup - Công ty CP đề xuất; số 787/TB-VP ngày 04/12/2025 tại cuộc họp đôn đốc, kiểm điểm tiến độ, phương án tổ chức triển khai các Dự án lớn, trọng điểm, cấp bách phục vụ phát triển Thủ đô; số 14/TB-VP ngày 08/01/2026 tại cuộc họp rà soát các công trình, dự án ảnh hưởng và đôn đốc, kiểm điểm tiến độ các Dự án đầu tư lớn, quan trọng trên địa bàn Thủ đô;

Căn cứ Nghị quyết số 52/2025/QĐ-UBND ngày 26/11/2025 của Hội đồng nhân thành phố Hà Nội quy định về bảng giá đất lần đầu để công bố áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 trên địa bàn thành phố Hà Nội;

Căn cứ Biên bản định vị mốc giới của Sở Tài nguyên và Môi trường Hà Nội ngày 02/03/2026;

Xét đề nghị của Ban Quản lý dự án đầu tư-hạ tầng xã tại Tờ trình số 217/TTr-BQLDA ngày 05/6/2026, Báo cáo số 57/BC-KT ngày 10/6/2026 của phòng Kinh tế và đề nghị của Hội đồng bồi thường hỗ trợ và tái định cư dự án Đầu tư xây dựng Khu đô thị thể thao Olympic tại Biên bản thẩm định số 09/BBTD ngày 10/6/2026.

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: Đầu tư xây dựng Khu đô thị thể thao Olympic (Khu thể thao Quốc tế Hà Nội) đợt 9 (trên địa bàn thôn Cự Thần, xã Thanh Oai), với những nội dung cụ thể như sau:

I. Nguyên tắc bồi thường, hỗ trợ:

1. Đối với đất nông nghiệp giao cho hộ gia đình, cá nhân:

Đơn giá bồi thường, hỗ trợ thực hiện theo Nghị quyết số 52/2025/NQ-HĐND ngày 26/11/2025 của Hội đồng nhân dân Thành phố Hà Nội về ban hành bảng giá đất áp dụng từ ngày 01/01/2026 trên địa bàn thành phố; đồng thời căn cứ Văn bản số 1496/UBND-NNMT ngày 09/4/2026 của UBND Thành phố Hà Nội về bồi thường về đất theo Nghị quyết số 258/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội và Nghị quyết số 90/2026/NQ-HĐND ngày 27/01/2026 của HĐND Thành phố để thực hiện Dự án: Đầu tư xây dựng Khu đô thị thể thao Olympic, thành phố Hà Nội.
Cụ thể:

Đối với đất nông nghiệp trồng lúa, cây hàng năm giao cho hộ gia đình, cá nhân, mức bồi thường là 310.000 đồng/m² (được xác định bằng 155.000 đồng/m² × 2 lần; áp dụng hệ số điều chỉnh K = 2 theo quy định).

2. Bồi thường cây cối, hoa màu và công trình vật kiến trúc trên đất:

Căn cứ theo Khoản 3 Điều 19 Quyết định số 40/2026/QĐ-UBND ngày 02 tháng 4 năm 2026 của UBND Thành phố Hà Nội.

Đơn giá bồi thường, hỗ trợ: Thực hiện theo Thông báo số 2461/TB-SNNMT ngày 31/12/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Hà Nội về Thông báo Mức giá tối đa làm cơ sở tính bồi thường, hỗ trợ cho từng nhóm cây trồng, vật nuôi là thủy sản không di chuyển được khi Nhà nước thu hồi đất năm 2026.

3. Các chính sách hỗ trợ:

Căn cứ các quy định của UBND thành phố Hà Nội, gồm: Quyết định số 40/2026/QĐ-UBND ngày 02/4/2026 về việc ban hành quy định một số nội dung về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Hà Nội; Quyết định số 89/2025/QĐ-UBND ngày 31/12/2025 về việc ban hành hệ số điều chỉnh giá đất làm căn cứ tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Hà Nội; Quyết định số 19/2026/QĐ-UBND về việc ban hành hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn thành phố Hà Nội; và Văn bản số 1496/UBND-NNMT ngày 09/4/2026 của UBND thành phố Hà Nội về việc bồi thường về đất theo Nghị quyết số 258/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội và Nghị quyết số 90/2026/NQ-HĐND ngày 27/01/2026 của HĐND thành phố Hà Nội để thực hiện Dự án: Đầu tư xây dựng Khu đô thị thể thao Olympic, thành phố Hà Nội.

3.1. Hỗ trợ chuyển đổi nghề và tạo việc làm:

Thực hiện theo quy định tại Điều 109 Luật Đất đai 2024; Điều 22 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2024 của Chính phủ; Điều 16 Quyết định số 40/2026/QĐ-UBND ngày 02/4/2026 của UBND thành phố Hà Nội:

Mức hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm đối với trường hợp thu hồi đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp được xác định bằng **05 (năm) lần giá đất nông nghiệp cùng loại trong Bảng giá đất do HĐND thành phố ban hành**. Cụ thể:

Mức hỗ trợ là **775.000 đồng/m²** (được xác định bằng 155.000 đồng/m² × 5 lần).

3.2. Hỗ trợ ổn định đời sống và sản xuất:

Thực hiện theo quy định tại Khoản 1 Điều 19 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2024 của Chính phủ, Khoản 6 Điều 11 Nghị định số 49/NĐ-CP ngày 31/01/2026, Điều 17 Quyết định số 40/2026/QĐ-UBND ngày 02/4/2026 của UBND thành phố Hà Nội:

Trường hợp thu hồi từ 30% đến 70% diện tích đất nông nghiệp đang sử dụng thì được hỗ trợ ổn định đời sống và sản xuất trong thời gian **06 tháng** nếu không phải di chuyển chỗ ở và **12 tháng** nếu phải di chuyển chỗ ở; trường hợp phải di chuyển đến vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn hoặc đặc biệt khó khăn thì thời gian hỗ trợ tối đa là **24 tháng**. Đối với trường hợp thu hồi trên 70% diện tích đất nông nghiệp đang sử dụng thì được hỗ trợ trong thời gian 12 tháng nếu không phải di chuyển chỗ ở và trong thời gian 24 tháng nếu phải di chuyển chỗ ở; trường

hợp phải di chuyển đến vùng có điều kiện kinh tế-xã hội khó khăn hoặc có điều kiện kinh tế-xã hội đặc biệt khó khăn thì thời gian hỗ trợ tối đa là 36 tháng; Trường hợp hộ gia đình bị thu hồi dưới 30% diện tích đất nông nghiệp đang sử dụng thì được hỗ trợ tối đa 03 tháng.

Đồng thời, thực hiện theo quy định tại khoản 4 Điều 2 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ và Văn bản số 7750/SNNMT-QHKHSDD ngày 07/10/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Hà Nội:

3.3. Thưởng tiền độ bàn giao mặt bằng:

Thực hiện theo quy định tại khoản 7 Điều 111 Luật Đất đai 2024 và khoản 1 Điều 20 Quyết định số 40/2026/QĐ-UBND ngày 02/4/2026 của UBND thành phố Hà Nội:

Đối với hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất nông nghiệp có đủ điều kiện được bồi thường về đất theo quy định, nếu bàn giao mặt bằng trong thời hạn **10 ngày** kể từ ngày có quyết định thu hồi đất thì được thưởng **10.000 đồng/m²**, nhưng tối đa không quá **10.000.000 đồng/người sử dụng đất**.

II. Phương án, kinh phí bồi thường hỗ trợ:

1. Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đợt 9 của dự án: Đầu tư xây dựng Khu đô thị thể thao Olympic trên địa bàn thôn Cự Thân, xã Thanh Oai:

a. Tổng diện tích đất nông nghiệp thu hồi đợt 9: 86.379,1m² của 28 hộ gia đình.

b. Tổng kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư: **93,990,923,500** đồng, cụ thể:

STT	Tên danh mục bồi thường, hỗ trợ	Thành tiền (đồng)
1	Về đất: (86.379,1 m² do 28 hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng)	26,777,521,000
a	Bồi thường về đất nông nghiệp giao cho 28 hộ gia đình, cá nhân sử dụng theo nghị định 64/CP:86.379,1 m ² x 155.000đ/m ² x 2	26,777,521,000
b	Về tài sản trên đất, cây cối hoa màu:	-
2	Các khoản hỗ trợ (a+b+c)	67,213,402,500

a	Hỗ trợ chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm: áp dụng theo Điều 109 Luật Đất đai; Điều 22 Nghị định 88/2024/NĐ-CP của Chính phủ và Quyết định số 40/2026/QĐ-UBND ngày 02/4/2026 của UBND thành phố Hà Nội; Mức hỗ trợ bằng 5 lần giá đất nông nghiệp cùng loại trong bảng giá đất của UBND thành phố Hà Nội (đơn giá theo bảng giá đất được quy định tại Nghị quyết số 52/2025/QĐ-UBND ngày 26/11/2025 của Hội đồng nhân thành phố Hà Nội. 86.379,1 m ² x 155.000đ/m ² x 5	66,943,802,500
b	Hỗ trợ ổn định đời sống:	-
c	Thưởng bàn giao mặt bằng đúng tiến độ: Thưởng tiến độ bàn giao mặt bằng theo Điều 20 Quyết định số 40/2026/QĐ-UBND ngày 02/4/2026 của UBND thành phố Hà Nội: (10.000 đ/m ² nhưng không vượt quá 10.000.000 đ/chủ sử dụng đất).	269,600,000
c.1	Thưởng bàn giao mặt bằng đúng tiến độ của 25 hộ có diện tích thu hồi trên 1000m ² : 25 chủ sử dụng x 10.000.000 đ/chủ sử dụng	250,000,000
c.2	Thưởng tiến độ bàn giao mặt bằng của 3 hộ với diện tích: 1960 m ² x 10.000đ/m ²	19,600,000
3	Tổng cộng kinh phí bồi thường hỗ trợ đợt 9 trên địa bàn thôn Cự Thân.	93,990,923,500

Bằng chữ: chín mươi ba tỷ chín trăm chín mươi triệu chín trăm hai mươi ba nghìn năm trăm đồng chẵn

(Có bảng tổng hợp bồi thường, hỗ trợ chi tiết kèm theo).

* Tiến độ thực hiện phương án bồi thường hỗ trợ tái định cư: Quý 2 năm 2026.

2. Phương án chi tiết về bồi thường hỗ trợ, tái định cư:

(Kèm theo phương án chi tiết của từng hộ gia đình)

3. Nguồn kinh phí: Do Công ty Cổ phần Vinhomes (đại diện liên danh nhà đầu tư) chuyên về Ban quản lý dự án đầu tư-hạ tầng xã Thanh Oai để tổ chức thực hiện theo quy định của pháp luật.

Điều 2: Nhiệm vụ, trách nhiệm của các cơ quan, tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có liên quan:

1. Ban Quản lý dự án đầu tư-hạ tầng xã:

- Chủ trì phối hợp với phòng Kinh tế, Văn phòng HĐND-UBND, Trung tâm dịch vụ tổng hợp xã phổ biến, niêm yết công khai Quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tại trụ sở UBND xã và Nhà văn hóa nơi có đất thu hồi;

- Gửi phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được phê duyệt đến từng hộ gia đình có đất thu hồi, chủ tài sản gắn liền với đất, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan;

- Hoàn thiện các thủ tục để gửi phòng Kinh tế tham mưu UBND xã ban hành quyết định thu hồi đất theo quy định tại khoản 5, Điều 87, Luật Đất đai năm 2024; Tổ chức việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo phương án đã được phê duyệt;

- Thực hiện bố trí kinh phí, địa điểm chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thời gian chậm nhất 10 ngày kể từ ngày Quyết định này có hiệu lực, đồng thời tiếp nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất (nếu có) hoàn tất thủ tục cần thiết để gửi cơ quan chuyên môn chỉnh lý hoặc thu hồi theo quy định;

- Chịu trách nhiệm tổ chức phá dỡ công trình, vật kiến trúc ngay khi người sử dụng đất bàn giao mặt bằng.

2. Người sử dụng đất, tài sản trên đất:

- Chấp hành Quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ đã được phê duyệt;

- Bàn giao mặt bằng sạch, di chuyển toàn bộ tài sản (nếu có) ra khỏi phạm vi thu hồi đất kể từ khi hộ gia đình ký kết hồ sơ pháp lý và nhận đủ tiền bồi thường hỗ trợ.

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

Các ông (bà): Chánh Văn phòng HĐND&UBND xã; Trưởng phòng Kinh tế, Giám đốc Ban quản lý dự án đầu tư-hạ tầng; Giám đốc Trung tâm dịch vụ tổng hợp, Thủ trưởng các cơ quan đơn vị có liên quan, Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Vinhomes và các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có liên quan và người sử dụng đất, sở hữu tài sản trên đất bị thu hồi có tên tại Điều 1 chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Đ/c CT. UBND xã;
- Lưu: VT, KT (Thảo, 15 bản).

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Nguyễn Đăng Mạnh