

Số: /TTr-SNNMT

Đồng Nai, ngày tháng năm 2026

DỰ THẢO

TỜ TRÌNH

Dự thảo Quyết định ban hành quy định trình tự, thủ tục thực hiện thu hồi đất quy định tại các điểm b, c và d khoản 1 Điều 37 Luật Phát triển đô thị số 18/2026/QH16 trên địa bàn thành phố Đồng Nai

Kính gửi: Ủy ban nhân dân thành phố

Thực hiện quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật, Sở Nông nghiệp và Môi trường kính trình Ủy ban nhân dân thành phố dự thảo Quyết định ban hành quy định trình tự, thủ tục thực hiện thu hồi đất quy định tại các điểm b, c và d khoản 1 Điều 37 Luật Phát triển đô thị số 18/2026/QH16 trên địa bàn thành phố Đồng Nai, cụ thể như sau:

I. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH VĂN BẢN

1. Cơ sở pháp lý

- Tại điểm a khoản 3 Điều 37 Luật Phát triển đô thị quy định:

“3. Ủy ban nhân dân Thành phố có thẩm quyền:

a) Quy định trình tự, thủ tục thực hiện thu hồi đất quy định tại các điểm b, c và d khoản 1 Điều này;”

- Tại điểm b, c và d khoản 1 Điều 37 Luật Phát triển đô thị quy định:

“1. Các trường hợp thu hồi đất trên địa bàn Thành phố:

...

b) Thu hồi đất để thực hiện các dự án phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng quy định tại điểm a khoản 2 Điều 2 của Luật này;

c) Thu hồi đất vùng phụ cận đường bộ, nhà ga, đề-pô đường sắt địa phương đồng thời với việc thu hồi đất để đầu tư xây dựng mới trục đường bộ, đường sắt địa phương hoặc mở rộng trục đường bộ hiện có theo quy hoạch;

d) Thu hồi đất thực hiện dự án quy định tại điểm n khoản 1 Điều 36 của Luật này.”

Theo điểm a khoản 2 Điều 21 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2025, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành Quyết định để quy định “chi tiết

điều, khoản, điểm và các nội dung khác được giao trong văn bản quy phạm pháp luật của cơ quan nhà nước cấp trên”.

Thành phố Đồng Nai chưa ban hành Quyết định nêu trên. Do đó, Sở Nông nghiệp và Môi trường tham mưu ban hành Quyết định mới áp dụng cho Thành phố Đồng Nai.

2. Cơ sở thực tiễn

Thành phố Đồng Nai chính thức được thành lập và đi vào hoạt động từ ngày 30/4/2026 theo Nghị quyết số 30/2026/QH16 của Quốc hội. Đây là sự kiện có ý nghĩa quan trọng, tạo bước chuyển mới đối với quá trình phát triển kinh tế - xã hội của Đồng Nai, đồng thời mở ra nhiều cơ hội cũng như đặt ra không ít yêu cầu, thách thức trong giai đoạn phát triển mới.

Trong thời gian tới, Đồng Nai đang và sẽ triển khai nhiều dự án có quy mô lớn, mang tính chiến lược và có ý nghĩa quan trọng đối với sự phát triển của địa phương. Để bảo đảm tiến độ và hiệu quả thực hiện các dự án, công tác thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và giải phóng mặt bằng giữ vai trò đặc biệt quan trọng, là một trong những điều kiện tiên quyết để các dự án được triển khai đúng tiến độ, góp phần phát huy hiệu quả đầu tư và tạo động lực thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của thành phố Đồng Nai.

Trong thực tiễn quản lý và sử dụng đất đai, thu hồi đất là một hoạt động có tính chất phức tạp, tác động trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất, đồng thời có liên quan đến nhiều chủ thể và cơ quan quản lý nhà nước. Quá trình thu hồi đất thường phát sinh nhiều vấn đề như xác định đối tượng và phạm vi thu hồi, thông báo và tổ chức thực hiện quyết định thu hồi, kiểm kê và xác định nguồn gốc đất, lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, giải quyết các trường hợp không đồng thuận cũng như xử lý khiếu nại, khiếu kiện. Thực tiễn cho thấy, nếu các bước thực hiện không được quy định và tổ chức một cách thống nhất, công khai, minh bạch thì có thể dẫn đến kéo dài thời gian thực hiện dự án, phát sinh tranh chấp và ảnh hưởng đến quyền lợi của người bị thu hồi đất. Bên cạnh đó, sự khác biệt về điều kiện kinh tế - xã hội, đặc điểm sử dụng đất và tình hình quản lý đất đai tại từng địa phương cũng đặt ra yêu cầu phải xây dựng một quy trình thu hồi đất phù hợp, rõ ràng và có khả năng áp dụng thống nhất.

Từ thực tiễn và những kinh nghiệm rút ra trong quá trình thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ và giải phóng mặt bằng trong những năm qua, việc đẩy nhanh tiến độ giải phóng mặt bằng, tạo quỹ đất sạch để phục vụ triển khai các dự án là yêu cầu hết sức cấp thiết. Đặc biệt, trong giai đoạn phát triển mới của thành phố Đồng Nai, với yêu cầu đẩy mạnh phát triển kinh tế - xã hội theo hướng nhanh, bền vững, việc hoàn thiện và ban hành quy trình, trình tự, thủ tục thu hồi đất theo hướng khoa học, chặt chẽ, thống nhất và khả thi có ý nghĩa quan trọng, góp phần

nâng cao hiệu quả tổ chức thực hiện, rút ngắn thời gian giải phóng mặt bằng và bảo đảm tiến độ triển khai các dự án trên địa bàn.

Vì vậy, việc xây dựng quy trình thu hồi đất trên cơ sở tổng kết thực tiễn là cần thiết nhằm phân định rõ trách nhiệm của các cơ quan, bảo đảm trình tự thực hiện được chặt chẽ, nâng cao tính công khai, minh bạch và góp phần bảo vệ hài hòa quyền, lợi ích hợp pháp của Nhà nước, người sử dụng đất và các chủ thể có liên quan là thực sự cấp thiết trong giai đoạn hiện nay.

II. MỤC ĐÍCH BAN HÀNH, QUAN ĐIỂM XÂY DỰNG DỰ ÁN, DỰ THẢO VĂN BẢN

1. Mục đích

- Kịp thời cụ thể hóa quy định, quy trình đồng bộ làm cơ sở thực hiện công tác thu hồi đất cho các dự án.

- Nâng cao trách nhiệm và hiệu quả phối hợp của các cơ quan, tổ chức, cá nhân trong việc thực hiện nhiệm vụ xây dựng, ban hành văn bản quy phạm pháp luật của Ủy ban nhân dân Thành phố.

2. Quan điểm

- Quán triệt và cụ thể hóa đầy đủ quy định tại Luật của Quốc hội, Nghị định của Chính phủ và hướng dẫn của các Bộ, ngành Trung ương.

- Đảm bảo phù hợp đường lối, chủ trương của Đảng, chính sách pháp luật của Nhà nước.

- Đảm bảo tính hợp hiến, tính hợp pháp, tính thống nhất với hệ thống pháp luật.

- Quá trình tổ chức thực hiện phải chặt chẽ, tăng cường công tác kiểm tra, thanh tra, phòng chống tiêu cực, tham nhũng và lợi dụng chính sách để trục lợi.

III. QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG VĂN BẢN

1. Quá trình đề xuất chủ trương và tổ chức triển khai thực hiện xây dựng dự thảo văn bản

Theo điểm a khoản 3 Điều 37 Luật Phát triển đô thị, Ủy ban nhân dân thành phố có thẩm quyền “*Quy định trình tự, thủ tục thực hiện thu hồi đất quy định tại các điểm b, c và d khoản 1 Điều này*”.

Ngày 15 tháng 9 năm 2026, Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Quyết định số 2795/QĐ-UBND về việc phê duyệt Danh mục văn bản quy phạm pháp luật của Ủy ban nhân dân thành phố, Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố dự kiến ban hành triển khai Luật Phát triển đô thị số 18/2026/QH16, trong đó giao Sở Nông nghiệp và Môi trường xây dựng Quyết định ban hành quy định trình tự, thủ tục thực hiện thu hồi đất quy định tại các điểm b, c và d khoản 1 Điều 37 Luật Phát triển đô thị số 18/2026/QH16 trên địa bàn thành phố Đồng Nai.

2. Về việc lấy ý kiến của các Sở, ngành, Ủy ban nhân dân xã, phường

Sở Nông nghiệp và Môi trường đã có Công văn số/SNNMT-ĐĐ ngày... tháng...năm 2026 đề nghị các Sở, ban, ngành, đơn vị có liên quan, Ủy ban nhân dân các xã, phường góp ý đối với dự thảo Tờ trình và dự thảo Quyết định ban hành quy định trình tự, thủ tục thực hiện thu hồi đất quy định tại các điểm b, c và d khoản 1 Điều 37 Luật Phát triển đô thị số 18/2026/QH16 trên địa bàn thành phố Đồng Nai (đồng thời lấy ý kiến phản biện xã hội của Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam thành phố đối với dự thảo Quyết định).

Đồng thời, ngày ... tháng ... năm 2026, Sở Nông nghiệp và Môi trường đã có Công văn số .../SNNMT-ĐĐ gửi Báo và Phát thanh, truyền hình Đồng Nai để đăng tải toàn văn dự thảo Quyết định ban hành quy định trình tự, thủ tục thực hiện thu hồi đất quy định tại các điểm b, c và d khoản 1 Điều 37 Luật Phát triển đô thị số 18/2026/QH16 trên địa bàn thành phố Đồng Nai trên Cổng thông tin điện tử của thành phố và Sở Nông nghiệp và Môi trường để các cơ quan, tổ chức, cá nhân góp ý theo quy định.

Đến ngày ... tháng ... năm 2026, Sở Nông nghiệp và Môi trường nhận được Công văn góp ý của ... cơ quan, đơn vị, trong đó:

- .../... đơn vị có ý kiến thống nhất.
- .../... đơn vị có ý kiến khác.
- .../... đơn vị không có ý kiến.

Trên cơ sở ý kiến góp ý của các Sở, ngành, Ủy ban nhân dân xã, phường, Sở Nông nghiệp và Môi trường đã giải trình, tiếp thu ý kiến góp ý, tổng hợp và hoàn thiện Tờ trình kèm dự thảo Quyết định ban hành quy định trình tự, thủ tục thực hiện thu hồi đất quy định tại các điểm b, c và d khoản 1 Điều 37 Luật Phát triển đô thị số 18/2026/QH16 trên địa bàn thành phố Đồng Nai.

Ngày ... tháng ... năm 2026, Sở Nông nghiệp và Môi trường đã đăng tải dự thảo Tờ trình, dự thảo Quyết định nêu trên và Bảng tổng hợp giải trình, tiếp thu ý kiến đối với dự thảo trên Trang thông tin điện tử của Sở.

3. Về truyền thông dự thảo

Ngày ... tháng ... năm 2026, Sở Nông nghiệp và Môi trường đã có Công văn sốSNNMT-ĐĐ đăng tải toàn văn dự thảo Quyết định ban hành quy định trình tự, thủ tục thực hiện thu hồi đất quy định tại các điểm b, c và d khoản 1 Điều 37 Luật Phát triển đô thị số 18/2026/QH16 trên địa bàn thành phố Đồng Nai trên Cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân thành phố và Sở Nông nghiệp và Môi trường để các cơ quan, tổ chức, cá nhân góp ý theo quy định.

Ngày ... tháng ... năm 2026, Sở Nông nghiệp và Môi trường đã có tin bài về dự thảo trên các phương tiện truyền thông để toàn thể người dân được biết.

4. Về thẩm định dự thảo quyết định

Ngày ... tháng ... năm 2026, Sở Nông nghiệp và Môi trường có Công văn số .../SNNMT-ĐĐ về việc đề nghị thẩm định dự thảo Quyết định ban hành quy định trình tự, thủ tục thực hiện thu hồi đất quy định tại các điểm b, c và d khoản 1 Điều 37 Luật Phát triển đô thị số 18/2026/QH16 trên địa bàn thành phố Đồng Nai gửi Sở Tư pháp thẩm định theo quy định.

Ngày ... tháng ... năm 2026, Sở Tư pháp có Báo cáo số .../BC-STP về kết quả thẩm định dự thảo Quyết định ban hành quy định trình tự, thủ tục thực hiện thu hồi đất quy định tại các điểm b, c và d khoản 1 Điều 37 Luật Phát triển đô thị số 18/2026/QH16 trên địa bàn thành phố Đồng Nai.

Trên cơ sở ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp, Sở Nông nghiệp và Môi trường có Báo cáo số ... /BC-SNNMT ngày ... tháng ... năm 2026 giải trình, tiếp thu ý kiến, hoàn thiện Tờ trình và dự thảo Quyết định ban hành quy định trình tự, thủ tục thực hiện thu hồi đất quy định tại các điểm b, c và d khoản 1 Điều 37 Luật Phát triển đô thị số 18/2026/QH16 trên địa bàn thành phố Đồng Nai.

IV. BỐ CỤC VÀ NỘI DUNG CƠ BẢN CỦA VĂN BẢN

1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định này quy định trình tự, thủ tục thực hiện thu hồi đất để thực hiện Dự án đầu tư công theo quy định của pháp luật về đầu tư công, dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư theo phương thức đối tác công tư (sau đây gọi là dự án PPP); Vùng phụ cận đường bộ, nhà ga, đề-pô đường sắt địa phương đồng thời với việc thu hồi đất để đầu tư xây dựng mới trục đường bộ, đường sắt địa phương hoặc mở rộng trục đường bộ hiện có theo quy hoạch; Dự án ưu tiên thu hút đầu tư tại đặc khu bao gồm: đầu tư nâng cấp, mở rộng cảng hàng không có quy mô vốn đầu tư từ 10.000 tỷ đồng trở lên; đầu tư bảo tồn, tôn tạo và phát huy giá trị khu di tích lịch sử quốc gia đặc biệt có quy mô vốn đầu tư từ 800 tỷ đồng trở lên; đầu tư bến tàu khách, tàu hàng có quy mô vốn đầu tư từ 2.000 tỷ đồng trở lên; đầu tư xây dựng và kinh doanh công trình giao thông kết hợp thương mại, dịch vụ có quy mô vốn đầu tư từ 3.000 tỷ đồng trở lên.

2. Đối tượng áp dụng

- Cơ quan nhà nước thực hiện quyền hạn và trách nhiệm đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai, thực hiện nhiệm vụ thống nhất quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn thành phố; đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

- Người có đất thu hồi và chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thu hồi.

- Các đối tượng khác có liên quan đến việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.

3. Bố cục của dự thảo quyết định

Dự thảo Quyết định được kết cấu thành 2 Điều và 01 Quy định, cụ thể:

- Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định trình tự, thủ tục thực hiện thu hồi đất quy định tại các điểm b, c và d khoản 1 Điều 37 Luật Phát triển đô thị số 18/2026/QH16 trên địa bàn thành phố Đồng Nai.

- Điều 2. Hiệu lực thi hành.

- Quy định ban hành kèm theo gồm 06 Chương, 23 Điều cụ thể như sau:

Chương I: QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Điều 2. Đối tượng áp dụng

Chương II: XÂY DỰNG KẾ HOẠCH THU HỒI ĐẤT

Điều 3. Xây dựng kế hoạch thu hồi đất (05 ngày)

Điều 4. Tổ chức họp với người có đất bị thu hồi; thành lập Hội đồng bồi thường; tổ chức xác định giá đất bồi thường theo dự án đầu tư được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt (thời hạn: 10 ngày)

Chương III: THỰC HIỆN KẾ HOẠCH THU HỒI ĐẤT, ĐIỀU TRA, KHẢO SÁT, ĐO ĐẠC, KIỂM ĐẾM; XÁC ĐỊNH NGUỒN GỐC ĐẤT VÀ TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT THU HỒI; KHẤU TRỪ KHOẢN TIỀN CHƯA THỰC HIỆN NGHĨA VỤ TÀI CHÍNH

Điều 5. Thông báo thu hồi đất; gửi thông báo thu hồi đất (thời hạn: 10 ngày)

Điều 6. Điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm (thời hạn: 30 ngày theo dự án đầu tư không kể thời gian vận động, thuyết phục, cưỡng chế)

Điều 7. Xác định nguồn gốc đất thu hồi và tài sản gắn liền với đất thu hồi; quyết định biện pháp, mức hỗ trợ khác và phương án giá đất (thời hạn: 15 ngày)

Điều 8. Khấu trừ khoản tiền chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính (thời hạn: 08 ngày)

Điều 9. Chi phí tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư

Chương IV: LẬP, THẨM ĐỊNH VÀ PHÊ DUYỆT PHƯƠNG ÁN BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ, TÁI ĐỊNH CƯ; THỰC HIỆN VIỆC BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ, BỐ TRÍ TÁI ĐỊNH CƯ

Điều 10. Lập, niêm yết công khai, tổ chức lấy ý kiến về phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (thời hạn: 30 ngày)

Điều 11. Thẩm định và phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (thời hạn: 10 ngày)

Điều 12. Phổ biến, niêm yết công khai quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; gửi phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được cơ quan có thẩm quyền 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 (thời hạn: 07 ngày)

Điều 13. Thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ, bố trí tái định cư; thu hồi hoặc chỉnh lý Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Điều 14. Dự kiến phương án bố trí tái định cư (thời hạn: 05 ngày)

Điều 15. Xét duyệt tái định cư (thời hạn: 05 ngày)

Điều 16. Bố trí lô tái định cư (thời hạn: 13 ngày)

Chương V: QUYẾT ĐỊNH THU HỒI ĐẤT, CƯỜNG CHẾ THỰC HIỆN QUYẾT ĐỊNH THU HỒI ĐẤT VÀ QUẢN LÝ QUỸ ĐẤT ĐÃ THU HỒI

Điều 17. Quyết định thu hồi đất

Điều 18. Tổ chức vận động thuyết phục đối với trường hợp người có đất thu hồi không đồng ý hoặc không phối hợp thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã phê duyệt

Điều 19. Tổ chức vận động thuyết phục đối với trường hợp người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không bàn giao đất

Điều 20. Ban hành quyết định cưỡng chế thu hồi đất

Điều 21. Thực hiện cưỡng chế thu hồi đất

Điều 22. Quản lý đất đã được thu hồi

Chương VI: TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 23. Trách nhiệm phối hợp để thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư

4. Nội dung cơ bản của dự thảo Quyết định

Nội dung chính của Quyết định là quy định trình tự, thủ tục thực hiện thu hồi đất quy định tại các điểm b, c và d khoản 1 Điều 37 Luật Phát triển đô thị số 18/2026/QH16 trên địa bàn thành phố Đồng Nai.

V. DỰ KIẾN NGUỒN LỰC, ĐIỀU KIỆN ĐẢM BẢO CHO VIỆC THỰC HIỆN VĂN BẢN VÀ THỜI GIAN TRÌNH BAN HÀNH

1. Điều kiện về tài chính

Việc triển khai áp dụng Quyết định ban hành quy định trình tự, thủ tục thực hiện thu hồi đất quy định tại các điểm b, c và d khoản 1 Điều 37 Luật Phát triển đô thị số 18/2026/QH16 trên địa bàn thành phố Đồng Nai sẽ không làm phát sinh thêm kinh phí ngân sách so với việc thực hiện như hiện nay.

2. Nguồn nhân lực và các điều kiện cần thiết khác

Nguồn nhân lực được sử dụng từ lực lượng công chức, viên chức của Ủy ban nhân dân các sở, ngành và Ủy ban nhân dân xã, phường thực hiện công việc theo chức năng, nhiệm vụ. Việc thực hiện Quyết định ban hành quy định trình tự, thủ tục thực hiện thu hồi đất quy định tại các điểm b, c và d khoản 1 Điều 37 Luật Phát triển đô thị số 18/2026/QH16 trên địa bàn thành phố Đồng Nai không làm phát sinh thêm biên chế, nhân sự của các Sở, ngành, Ủy ban nhân dân xã, phường.

3. Thời gian trình ban hành

Dự kiến Ủy ban nhân dân thành phố ký ban hành Quyết định trong tháng ... năm 2026.

Trên đây là Tờ trình về việc ban hành Quyết định quy định trình tự, thủ tục thực hiện thu hồi đất quy định tại các điểm b, c và d khoản 1 Điều 37 Luật Phát triển đô thị số 18/2026/QH16 trên địa bàn thành phố Đồng Nai, Sở Nông nghiệp và Môi trường kính trình Ủy ban nhân dân thành phố xem xét, quyết định.

(Hồ sơ gửi kèm theo:

- Dự thảo Quyết định;

- Báo cáo số .../BC-STP ngày ... tháng ... năm 2026 của Sở Tư pháp về ý kiến thẩm định dự thảo;

- Báo cáo số .../BC-SNNMT ngày ... tháng ... năm 2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường về giải trình, tiếp thu ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp;

- Bảng tổng hợp giải trình, tiếp thu ý kiến;

- Các tài liệu có liên quan)./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Sở Tư pháp;
- Phòng Pháp chế;
- Lưu: VT, ĐĐ.

GIÁM ĐỐC