

Số: /TTr-UBND

Đồng Nai, ngày tháng năm 2026

DỰ THẢO
NGÀY 15/9/2026

TỜ TRÌNH

Về ban hành Nghị quyết Quy định chính sách bồi thường, hỗ trợ đối với tổ chức, cá nhân có quyền, lợi ích hợp pháp bị ảnh hưởng khi khai thác, sử dụng không gian ngầm, không gian tầm thấp, không gian tầm cao trên địa bàn thành phố Đồng Nai

Kính gửi: Hội đồng nhân dân Thành phố

Thực hiện quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật, Ủy ban nhân dân thành phố kính trình Hội đồng nhân dân thành phố ban hành Nghị quyết Quy định chính sách bồi thường, hỗ trợ đối với tổ chức, cá nhân có quyền, lợi ích hợp pháp bị ảnh hưởng khi khai thác, sử dụng không gian ngầm, không gian tầm thấp, không gian tầm cao trên địa bàn thành phố Đồng Nai như sau:

I. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH VĂN BẢN

1. Cơ sở chính trị, pháp lý

Việc xây dựng dự thảo Nghị quyết nhằm cụ thể hóa chủ trương, đường lối của Đảng về xây dựng và phát triển thành phố Đồng Nai tương xứng với vai trò ngày càng quan trọng trong vùng Đông Nam Bộ và vùng kinh tế trọng điểm phía Nam. Việc triển khai đồng thời nhiều công trình, dự án trọng điểm về giao thông, công nghiệp, đô thị, dịch vụ và hạ tầng kinh tế - xã hội, nhất là các dự án có tính chất liên vùng, quốc gia, đặt ra yêu cầu ngày càng cao đối với công tác thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

Các chủ trương, đường lối có liên quan gồm: Nghị quyết số 16-NQ/TW ngày 21/7/2026 của Bộ Chính trị về xây dựng và phát triển thành phố Đồng Nai đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2065 đã xác định những định hướng, mục tiêu và nhiệm vụ mới, tạo cơ sở chính trị quan trọng để thành phố phát huy tiềm năng, lợi thế, khai thác hiệu quả các nguồn lực cho phát triển. Nghị quyết số 21-NQ/TW ngày 28/7/2026 của Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa XIV về quan điểm, định hướng sửa đổi Luật Đất đai và các luật có liên quan tiếp tục đặt ra yêu cầu đổi mới mạnh mẽ tư duy, cơ chế và phương thức quản lý, sử dụng đất đai; phát huy hiệu quả nguồn lực đất đai phục vụ phát triển đất nước. Cùng với việc triển khai thực hiện Luật Đất đai, Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội, Luật Phát triển đô thị và các quy định về phân cấp, phân quyền, tổ chức chính quyền địa phương hai cấp, công tác thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cần tiếp tục được đổi mới về tư duy lãnh đạo, phương thức chỉ đạo và tổ

chức thực hiện; bảo đảm thống nhất, đồng bộ, chặt chẽ, hiệu quả, phù hợp với yêu cầu phát triển của thành phố trong tình hình mới.

Về cơ sở pháp lý trực tiếp, điểm đ khoản 3 Điều 11 Luật Phát triển đô thị số 18/2026/QH16 giao Hội đồng nhân dân thành phố quy định chính sách bồi thường, hỗ trợ đối với quyền, lợi ích hợp pháp bị ảnh hưởng khi khai thác, sử dụng các không gian này vì lợi ích công cộng. Đây là cơ sở pháp lý trực tiếp để Hội đồng nhân dân Thành phố ban hành Nghị quyết.

Dự thảo Nghị quyết chỉ quy định các nội dung Luật Phát triển đô thị giao Hội đồng nhân dân thành phố, quá trình xây dựng dự thảo đã rà soát để bảo đảm tính hợp hiến, hợp pháp, tính thống nhất của hệ thống pháp luật, bảo đảm thống nhất với pháp luật về đất đai.

2. Cơ sở thực tiễn

Việc ban hành Nghị quyết là cần thiết để hình thành khuôn khổ chính sách đồng bộ, cụ thể, có thể thi hành ngay; huy động nguồn lực xã hội phát triển không gian đô thị theo chiều sâu và chiều cao; đồng thời bảo đảm an toàn, quốc phòng, an ninh, hiệu quả ngân sách và quyền, lợi ích hợp pháp của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân.

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

1. Mục đích ban hành văn bản

Dự thảo Nghị quyết được xây dựng nhằm:

- a) Cụ thể hóa đầy đủ nội dung thuộc thẩm quyền của Hội đồng nhân dân thành phố theo các điểm đ khoản 3 Điều 11 Luật Phát triển đô thị đối với công trình ngầm, không gian tầm thấp, không gian tầm cao;
- b) Quy định cụ thể chính sách bồi thường, hỗ trợ đối với quyền, lợi ích hợp pháp bị ảnh hưởng do dự án, công trình, hoạt động vì lợi ích công cộng; phân định rõ nguồn kinh phí và trách nhiệm chi trả;

2. Quan điểm xây dựng dự thảo văn bản

Dự thảo Nghị quyết được xây dựng trên các quan điểm sau:

- a) Chỉ quy định các nội dung Luật Phát triển đô thị giao Hội đồng nhân dân thành phố; không quy định lại nội dung đã được luật và văn bản chuyên ngành điều chỉnh; không đặt thêm giấy phép, chấp thuận hoặc thủ tục hành chính;
- b) Chính sách phải cụ thể về đối tượng, nội dung, mức, thời hạn, điều kiện, phương thức thực hiện, cơ quan xử lý và nguồn kinh phí; bảo đảm có thể áp dụng ngay sau khi Nghị quyết có hiệu lực;

c) Bảo đảm quyền, lợi ích hợp pháp của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân; phân biệt bồi thường do hạn chế quyền vì lợi ích công cộng với bồi thường thiệt hại do sự cố hoặc lỗi;

d) Thành phố chỉ quyết định dự án, quản lý hạ tầng, tài sản, dữ liệu và hoạt động thuộc thẩm quyền; không làm thay đổi thẩm quyền của cơ quan trung ương đối với vùng trời, cấp phép bay, điều hành bay, khu vực cấm bay, hạn chế bay;

đ) Không làm phát sinh tổ chức bộ máy mới; sử dụng cơ quan chuyên môn, hệ thống quản lý và quy trình hiện có; bảo đảm khả năng cân đối ngân sách và kiểm soát chặt chẽ việc chi trả, thu hồi hỗ trợ.

III. QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG DỰ THẢO VĂN BẢN

Trên cơ sở Luật Phát triển đô thị và các văn bản pháp luật có liên quan, Ủy ban nhân dân thành phố đã chỉ đạo, giao Sở Nông nghiệp và Môi trường chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị liên quan nghiên cứu, tham mưu xây dựng dự thảo Nghị quyết Quy định chính sách bồi thường, hỗ trợ đối với tổ chức, cá nhân có quyền, lợi ích hợp pháp bị ảnh hưởng khi khai thác, sử dụng không gian ngầm, không gian tầm thấp, không gian tầm cao trên địa bàn thành phố Đồng Nai.

Quá trình xây dựng dự thảo được thực hiện như sau:

(1) Xây dựng dự thảo Nghị quyết và hồ sơ dự thảo theo quy định.

(2) Tổ chức lấy ý kiến phản biện của Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam thành phố; đồng thời lấy ý kiến góp ý của các sở, ban, ngành và các cơ quan, đơn vị có liên quan trong thời gian từ ngày .../.../... đến ngày .../.../....

Đăng tải toàn văn hồ sơ dự thảo trên Cổng thông tin điện tử Thành phố từ ngày .../.../... đến ngày .../.../... để lấy ý kiến rộng rãi của cơ quan, tổ chức, cá nhân chịu sự tác động của văn bản.

Thực hiện nội dung truyền thông dự thảo Nghị quyết theo quy định tại Điều 3 Nghị định số 78/2025/NĐ-CP, đăng tải trên Cổng thông tin điện tử Sở Nông nghiệp và Môi trường.

(3) Tổng hợp, nghiên cứu, tiếp thu và giải trình các ý kiến góp ý; hoàn thiện dự thảo trên cơ sở ý kiến phản biện, góp ý của các cơ quan, tổ chức, cá nhân. Sở Nông nghiệp và Môi trường đã thực hiện đăng tải Bản tổng hợp ý kiến, tiếp thu, giải trình ý kiến góp ý trên Cổng thông tin điện tử của Sở Nông nghiệp và Môi trường từ ngày .../.../... theo quy định.

(4) Gửi hồ sơ dự thảo đến Sở Tư pháp để thẩm định theo quy định tại Công văn số .../SNNMT-ĐĐ ngày ... tháng ... năm 2026.

(5) Trên cơ sở Báo cáo thẩm định của Sở Tư pháp tại Văn bản số .../BC-STP ngày ... tháng ... năm 2026, Sở Nông nghiệp và Môi trường đã tiếp thu, giải trình ý kiến thẩm định và hoàn thiện hồ sơ dự thảo.

(6) Ngày ... tháng ... năm 2026, Sở Nông nghiệp và Môi trường đã hoàn thiện hồ sơ và trình Ủy ban nhân dân thành phố xem xét, trình Hội đồng nhân dân thành phố ban hành Nghị quyết tại Tờ trình số .../TTr-SNNMT

(7) Trên cơ sở Tờ trình của Ủy ban nhân dân thành phố, Hội đồng nhân dân Thành phố xem xét, ban hành Nghị quyết Quy định chính sách bồi thường, hỗ trợ đối với tổ chức, cá nhân có quyền, lợi ích hợp pháp bị ảnh hưởng khi khai thác, sử dụng không gian ngầm, không gian tầm thấp, không gian tầm cao trên địa bàn thành phố Đồng Nai.

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

1. Phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng

Dự thảo Nghị quyết quy định chính sách bồi thường, hỗ trợ đối với quyền, lợi ích hợp pháp bị ảnh hưởng khi khai thác, sử dụng các không gian này vì lợi ích công cộng.

Đối tượng áp dụng gồm cơ quan nhà nước; tổ chức, doanh nghiệp, hộ gia đình, cá nhân đầu tư, xây dựng, khai thác, sử dụng công trình ngầm, không gian tầm thấp, không gian tầm cao; tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có đất bị thu hồi hoặc có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản, hoạt động sản xuất, kinh doanh và quyền, lợi ích hợp pháp khác bị ảnh hưởng; cơ quan, tổ chức, cá nhân khác có liên quan.

2. Bố cục của dự thảo văn bản

Dự thảo Nghị quyết gồm 03 chương, 13 điều, cụ thể:

Chương I. Quy định chung, gồm Điều 1 đến Điều 2;

Chương II. Chính sách bồi thường, hỗ trợ đối với quyền, lợi ích hợp pháp bị ảnh hưởng, gồm Điều 3 đến Điều 10;

Chương VI. Tổ chức thực hiện, gồm Điều 11 đến Điều 13.

3. Nội dung cơ bản

Quy định chính sách bồi thường, hỗ trợ khi quyền sử dụng đất bị hạn chế lâu dài; nhà ở, công trình, tài sản bị ảnh hưởng; hộ gia đình, cá nhân phải tạm di dời; hoạt động sản xuất, kinh doanh bị gián đoạn; tổ chức, hộ gia đình, cá nhân bị ảnh hưởng bởi hoạt động trong không gian tầm thấp, không gian tầm cao;

4. Giải trình cơ sở lựa chọn một số chính sách chủ yếu

Bồi thường, hỗ trợ quyền, lợi ích hợp pháp bị ảnh hưởng. Trường hợp không thu hồi đất nhưng bị hạn chế lâu dài khả năng sử dụng, mức bồi thường

bằng 70% giá đất tính tiền bồi thường đối với đất ở, đất phi nông nghiệp không phải đất ở đủ điều kiện; bằng 30% đối với đất nông nghiệp đủ điều kiện; hỗ trợ bằng 30% mức tương ứng đối với đất sử dụng ổn định nhưng không đủ điều kiện bồi thường. Nhà ở, công trình, tài sản được bồi thường 100% chi phí sửa chữa, gia cường, di dời, khôi phục thực tế, hợp lý. Hỗ trợ thuê nhà được xác định theo bốn khu vực, từ 5 triệu đồng đến 8 triệu đồng một hộ mỗi tháng và hệ số 1,8 tại đặc khu Côn Đảo; hỗ trợ di chuyển từ 10 triệu đồng đến 20 triệu đồng một hộ. Sản xuất, kinh doanh tạm ngừng từ 03 tháng trở lên được hỗ trợ một lần bằng 30% một năm thu nhập sau thuế bình quân của 03 năm liền kề. Các mức này bảo đảm rõ ràng, có căn cứ xác định và thống nhất với mặt bằng chính sách đang áp dụng tại Thành phố.

V. NHỮNG NỘI DUNG BỔ SUNG MỚI SO VỚI DỰ THẢO VĂN BẢN GỬI THẨM ĐỊNH

Trên cơ sở ý kiến phản biện của Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam Thành phố, ý kiến góp ý của các cơ quan, đơn vị có liên quan, ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp tại Báo cáo số .../BC-STP ngày ... tháng ... năm 2026 và kết quả rà soát, dự thảo Nghị quyết được chỉnh lý với các nội dung chủ yếu sau:.....

VI. DỰ KIẾN NGUỒN LỰC, ĐIỀU KIỆN BẢO ĐẢM CHO VIỆC THI HÀNH VĂN BẢN VÀ THỜI GIAN TRÌNH THÔNG QUA/BAN HÀNH

Sở Nông nghiệp và Môi trường tham mưu Ủy ban nhân dân thành phố trình Hội đồng nhân dân thành phố xem xét, quyết định ban hành Nghị quyết Quy định chính sách bồi thường, hỗ trợ đối với tổ chức, cá nhân có quyền, lợi ích hợp pháp bị ảnh hưởng khi khai thác, sử dụng không gian ngầm, không gian tầm thấp, không gian tầm cao trên địa bàn thành phố Đồng Nai.

Việc ban hành Nghị quyết nêu trên không làm phát sinh yêu cầu về nguồn lực và điều kiện bảo đảm riêng để tổ chức thi hành. Việc tổ chức thực hiện các chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư được bố trí trong nguồn kinh phí thực hiện các dự án và theo quy định của pháp luật hiện hành.

Về thời gian thực hiện, Sở Nông nghiệp và Môi trường tham mưu Ủy ban nhân dân thành phố trình Hội đồng nhân dân thành phố xem xét, quyết định ban hành Nghị quyết theo trình tự, thủ tục quy định, bảo đảm kịp thời phục vụ công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và giải phóng mặt bằng các dự án trên địa bàn thành phố.

Dự kiến thời gian trình ban hành Quyết định: Trong Quý III/2026.

Trên đây là Tờ trình về ban hành Nghị quyết Quy định chính sách bồi thường, hỗ trợ đối với tổ chức, cá nhân có quyền, lợi ích hợp pháp bị ảnh hưởng khi khai thác, sử dụng không gian ngầm, không gian tầm thấp, không gian tầm

cao trên địa bàn thành phố Đồng Nai, Ủy ban nhân dân thành phố kính trình Hội đồng nhân dân thành phố xem xét, quyết định./.

Xin gửi kèm theo:

1. Dự thảo Nghị quyết của Hội đồng nhân dân Thành phố;
2. Các tài liệu khác có liên quan.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Thường trực Thành ủy;
- Thường trực HĐND Thành phố;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND Thành phố;
- Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam Thành phố;
- Các Ban HĐND Thành phố;
- Các sở, ban, ngành Thành phố;
- Lưu: VT, ...

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**