HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: …/2026/NQ-HĐND	*Thành phố Đồng Nai, ngày ... tháng ... năm 2026*

DỰ THẢO

NGHỊ QUYẾT

Quy định các khoản thu từ việc khai thác, sử dụng không gian ngầm, không gian tầm thấp, không gian tầm cao trên địa bàn Thành phố Đồng Nai.

(Thực hiện điểm g khoản 3 Điều 11 Luật Phát triển đô thị số 18/2026/QH16)

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15;

Căn cứ Luật Phát triển đô thị số 18/2026/QH16;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 87/2025/QH15;

Căn cứ Luật Ngân sách nhà nước số 89/2025/QH15;

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 43/2024/QH15;

Căn cứ Nghị định số 378/2026/NĐ-CP ngày 01 tháng 10 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Phát triển đô thị;

Căn cứ Nghị quyết số 11/NQ-TTHĐND ngày 11 tháng 9 năm 2026 của Hội đồng nhân dân Thành phố Đồng Nai về việc Về việc phê duyệt danh mục Nghị quyết quy phạm pháp luật dự kiến ban hành triển khai Luật Phát triển đô thị số 18/2026/QH16.

Xét Tờ trình số …/TTr-UBND ngày … tháng … năm 2026 của Ủy ban nhân dân thành phố Đồng Nai về việc đề nghị ban hành Nghị quyết quy định các khoản thu từ việc khai thác, sử dụng không gian ngầm, không gian tầm thấp, không gian tầm cao trên địa bàn Thành phố Đồng Nai; Báo cáo thẩm tra số …/BC-… ngày … tháng … năm 2026 của Ban … Hội đồng nhân dân Thành phố; ý kiến thảo luận của đại biểu Hội đồng nhân dân thành phố Đồng Nai tại kỳ họp;

Hội đồng nhân dân thành phố Đồng Nai ban hành Nghị quyết quy định các khoản thu từ việc khai thác, sử dụng không gian ngầm, không gian tầm thấp, không gian tầm cao trên địa bàn Thành phố Đồng Nai.

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Nghị quyết này quy định về các khoản thu, căn cứ tính thu, thẩm quyền, phương thức quản lý và thu nộp từ việc khai thác, sử dụng không gian ngầm, không gian tầm thấp, không gian tầm cao; chính sách ưu đãi đối với dự án bãi đỗ xe ngầm, bãi đỗ xe cao tầng, trạm sạc điện trên địa bàn Thành phố Đồng Nai theo quy định tại điểm g khoản 3 Điều 11 Luật Phát triển đô thị số 18/2026/QH16.

2. Các khoản thu quy định tại Nghị quyết này bao gồm:

a) Tiền thuê đất đối với việc khai thác, sử dụng lòng đất xây dựng công trình ngầm độc lập hoặc phần ngầm nới rộng vượt ranh giới thửa đất bề mặt;

b) Tiền sử dụng khoảng không đối với các công trình xây dựng chiếm dụng không gian tầm thấp, không gian tầm cao;

c) Phí kết nối không gian ngầm từ công trình ngầm tư nhân vào hệ thống hạ tầng ngầm công cộng, nhà ga đường sắt đô thị;

d) Khung định hướng thu tiền cấp quyền khai thác không gian tầm thấp phục vụ hoạt động bay vận tải, logistics không người lái (drone) và các khoản thu trong khu vực TOD theo lộ trình phân kỳ gắn với tiến độ quy hoạch.

3. Nghị quyết này quy định về nghĩa vụ tài chính và căn cứ xác định nghĩa vụ tài chính; không thay thế các quy định quản lý chuyên ngành về lập quy hoạch, cấp phép xây dựng hoặc thẩm định an toàn kỹ thuật.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Tổ chức, cá nhân, chủ đầu tư dự án trong nước và nước ngoài trực tiếp đầu tư xây dựng, quản lý, khai thác, sử dụng không gian ngầm, không gian tầm thấp, không gian tầm cao (bao gồm chủ đầu tư công trình xây dựng có bộ phận kiến trúc chiếm dụng khoảng không, chủ sở hữu đường dây, đường ống trên không, biển quảng cáo tấm lớn tầm cao, doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ logistics và phương tiện bay không người lái) trên địa bàn Thành phố Đồng Nai.

2. Các cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng, tài nguyên và môi trường, tài chính, cơ quan thuế, giao thông vận tải, quy hoạch kiến trúc, các cơ quan quản lý vùng trời, an toàn hàng không Sân bay Quốc tế Long Thành và các cơ quan, tổ chức, cá nhân khác có liên quan.

Điều 3. Giải thích từ ngữ

1. Không gian ngầm là phần không gian dưới mặt đất thuộc địa giới hành chính Thành phố, bao gồm công trình ngầm gắn liền với công trình bề mặt, công trình ngầm độc lập, phần diện tích ngầm nới rộng vượt ranh giới đất bề mặt và hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật ngầm.

2. Không gian tầm thấp, không gian tầm cao là phần không gian trên bề mặt đất, mặt nước thuộc địa giới hành chính Thành phố có ranh giới, độ cao được xác định theo quy chuẩn xây dựng và quy hoạch phân vùng chức năng phục vụ các hoạt động phát triển kinh tế - xã hội gắn với bảo đảm quốc phòng, an ninh và an toàn hàng không.

3. Công trình chiếm dụng không gian tầm thấp, không gian tầm cao là các công trình xây dựng, lắp đặt có bộ phận kết cấu, kiến trúc vươn ra ngoài ranh giới thửa đất bề mặt hoặc vượt qua khoảng không gian công cộng, bao gồm: cầu nối đi bộ trên cao giữa các khối nhà thương mại dịch vụ; đường trên cao; hành lang, cầu cạn kỹ thuật vượt không gian đường bộ; hệ thống đường cáp, đường ống kỹ thuật đi trên không; bảng, biển quảng cáo tấm lớn tầm cao; công trình viễn thông độc lập.

4. Khai thác kinh tế không gian tầm thấp là việc sử dụng khoảng không gian tầm thấp (dưới độ cao khống chế theo quy định quản lý vùng trời) để thực hiện các

hoạt động bay vận chuyển bưu phẩm, hàng hóa bằng phương tiện bay không người lái (drone logistics), dịch vụ bay khảo sát thông minh và các dịch vụ thương mại khác.

5. Phí kết nối không gian ngầm là khoản thu đặc thù ngoài Danh mục phí, lệ phí hiện hành, được Hội đồng nhân dân Thành phố quy định theo thẩm quyền giao tại điểm g khoản 3 Điều 11, điểm b, điểm c khoản 4 Điều 33 và điểm đ khoản 1 Điều 13 Luật Phát triển đô thị số 18/2026/QH16, áp dụng đối với chủ đầu tư dự án công trình ngầm tư nhân khi có nhu cầu đấu nối kỹ thuật, hành lang giao thông ngầm vào công trình kết cấu hạ tầng ngầm công cộng hoặc ga đường sắt đô thị do Nhà nước đầu tư.

Điều 4. Nguyên tắc xác định các khoản thu và giới hạn không gian không thu tiền

1. Bảo đảm công khai, minh bạch, hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, người sử dụng đất và nhà đầu tư; chống thất thoát ngân sách và không thu trùng lắp với các nghĩa vụ tài chính đã nộp trên bề mặt đất.

2. Mức giới hạn độ sâu trong lòng đất không phải trả tiền:

Căn cứ điểm b khoản 3 Điều 11 Luật Phát triển đô thị số 18/2026/QH16, Hội đồng nhân dân Thành phố quy định mức giới hạn độ sâu trong lòng đất mà người sử dụng đất bề mặt được phép sử dụng phù hợp với quy hoạch xây dựng và không phải trả tiền sử dụng không gian ngầm là từ bề mặt đất đến độ sâu -05 mét (âm năm mét) nhằm phục vụ các công năng hạ tầng kỹ thuật thiết yếu của công trình bề mặt (móng nông, hầm tự hoại, bể nước ngầm, bán hầm dân dụng).

3. Nguyên tắc loại trừ kết cấu an toàn công trình bề mặt:

Căn cứ khoản 1 Điều 216 Luật Đất đai số 31/2024/QH15, đối với phần công trình ngầm ở độ sâu lớn hơn -05 mét: Trường hợp là kết cấu móng công trình, đài móng, cọc khoan nhồi, tường vây chắn đất, hệ thống kỹ thuật chống sạt lở hoặc các bộ phận kết cấu chịu lực an toàn bắt buộc của công trình xây dựng trên mặt đất theo hồ sơ thiết kế được duyệt thì không cấu thành đối tượng đất xây dựng công trình ngầm độc lập và không phải nộp tiền thuê đất công trình ngầm.

4. Nguyên tắc xác định khoản thu đối với khoảng không gian tầm thấp, tầm cao:

a) Đối với công trình chiếm dụng khoảng không gian cố định: Nghĩa vụ tài chính được xác định trên cơ sở diện tích hình chiếu bằng của phần công trình chiếm dụng khoảng không nhân với đơn giá thuê đất bề mặt của khu vực bên dưới tương ứng với tỷ lệ phần trăm (%) phân loại theo công năng sử dụng;

b) Đối với hoạt động kinh tế bay tầm thấp: Nghĩa vụ tài chính được tính toán căn cứ theo khung giờ hoạt động, luồng tuyến hành lang bay, vùng trời được cấp phép hoạt động và tính chất dịch vụ thương mại;

c) Bảo đảm tuân thủ nghiêm ngặt các quy định về quản lý bề mặt giới hạn chướng ngại vật hàng không, tĩnh không an toàn bay của Cảng hàng không quốc tế Long Thành và các quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quản lý độ cao chướng ngại vật hàng không theo quy chế quản lý vùng trời của Bộ Quốc phòng và Bộ Giao thông vận tải.

Điều 5. Các khoản thu tiền thuê đất từ khai thác, sử dụng không gian ngầm

1. Đối với đất xây dựng công trình ngầm gắn với công trình trên mặt đất, nằm trong ranh giới diện tích đất bề mặt được giao đất hoặc cho thuê đất: Thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật về đất đai.

2. Đối với đất xây dựng công trình ngầm độc lập hoặc phần diện tích công trình ngầm gắn liền với công trình bề mặt nhưng nới rộng vượt ra ngoài ranh giới diện tích đất bề mặt được giao, cho thuê:

a) Trong khoảng độ sâu từ 0 mét đến -15 mét:

- Trường hợp sử dụng vào mục đích kinh doanh thương mại, dịch vụ: Đơn giá thuê đất ngầm bằng 20% đơn giá thuê đất trên bề mặt có cùng mục đích sử dụng đối với hình thức thuê đất trả tiền hằng năm; bằng 30% đối với hình thức thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê theo đúng khung quy định tại khoản 2 Điều 27 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP của Chính phủ. Mức tỷ lệ 20% và 30% này được áp dụng ổn định trong giai đoạn đầu thi hành Nghị quyết; Ủy ban nhân dân Thành phố có trách nhiệm tổ chức theo dõi, đánh giá số liệu thực tế phát sinh sau 24 tháng kể từ ngày bắt đầu phát sinh khoản thu để báo cáo Hội đồng nhân dân Thành phố xem xét, quyết định điều chỉnh phù hợp với điều kiện thị trường và chi phí đầu tư ngầm thực tế của Thành phố;

- Trường hợp công trình ngầm độc lập chức năng bãi đỗ xe: Miễn tiền thuê đất đối với diện tích xây dựng công trình ngầm. Trường hợp phần diện tích ngầm vượt ranh đất bề mặt sử dụng vào mục đích đỗ xe hoặc các mục đích công cộng, phi thương mại khác thì áp dụng đơn giá bằng 10% đơn giá thuê đất bề mặt tương ứng;

b) Trong khoảng độ sâu lớn hơn -15 mét: Miễn tiền thuê đất đối với toàn bộ diện tích xây dựng công trình ngầm.

3. Cơ chế khấu trừ chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng:

Trường hợp chủ đầu tư dự án công trình ngầm tự nguyện ứng trước kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo phương án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thì số tiền ứng trước được trừ vào tiền thuê đất công trình ngầm phải nộp theo quy định của pháp luật về thu tiền thuê đất; số tiền chưa được trừ hết (nếu có) được phân bổ vào chi phí đầu tư của dự án theo quy định tại Nghị định số 103/2024/NĐ-CP.

Điều 6. Các khoản thu từ khai thác, sử dụng không gian tầm thấp và không gian tầm cao

1. Điều kiện áp dụng thu đối với công trình xây dựng chiếm dụng không gian tầm thấp, tầm cao:

Việc thu tiền sử dụng khoảng không áp dụng đối với các công trình chiếm dụng khoảng không gian cố định đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp phép xây dựng hoặc chấp thuận vị trí phù hợp với Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng (QCVN 01:2021/BXD), Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được duyệt và bảo đảm tuyệt đối độ cao tĩnh không an toàn hàng không Sân bay Quốc tế Long Thành.

2. Mức thu cụ thể đối với các trường hợp công trình chiếm dụng khoảng

không:

a) Cầu vượt bộ hành trên cao có kết hợp chức năng kinh doanh thương mại, dịch vụ nối giữa các tòa nhà hoặc công trình độc lập bắc qua không gian công cộng: Áp dụng đơn giá sử dụng khoảng không bằng 20% đơn giá thuê đất bề mặt của khu vực bên dưới tính theo diện tích hình chiếu bằng đối với trường hợp thuê trả tiền hằng năm; bằng 30% đối với trường hợp trả tiền một lần cho cả thời gian thuê;

b) Cầu vượt bộ hành thuần túy phục vụ giao thông công cộng, an toàn dân sinh hoặc kết nối hạ tầng kỹ thuật đô thị không có yếu tố thương mại: Miễn 100% tiền sử dụng khoảng không;

c) Đường ống kỹ thuật, cầu cạn kỹ thuật vượt khoảng không đô thị phục vụ mục đích kinh doanh của doanh nghiệp: Áp dụng đơn giá bằng 10% đơn giá thuê đất bề mặt bên dưới theo diện tích hình chiếu bằng;

d) Biển quảng cáo tấm lớn, bảng tuyên truyền kết hợp quảng cáo thương mại tầm cao: Nộp tiền sử dụng khoảng không gian tầm cao tính theo diện tích bề mặt hiển thị nhân với đơn giá vị trí tuyến đường theo quy định của Ủy ban nhân dân Thành phố.

3. Quy định xử lý đối với công trình chưa có quy hoạch chi tiết:

Trường hợp công trình chiếm dụng không gian tầm thấp, tầm cao chưa có trong quy hoạch chi tiết xây dựng được duyệt thì chủ đầu tư phải hoàn thành thủ tục điều chỉnh, bổ sung quy hoạch chuyên ngành hoặc thỏa thuận quy hoạch theo quy định trước khi cơ quan quản lý xác định nghĩa vụ tài chính theo quy định tại khoản 2 Điều này.

4. Đối với hoạt động khai thác kinh tế không gian tầm thấp (drone logistics, phương tiện bay thông minh):

Giao Ủy ban nhân dân Thành phố căn cứ Quy hoạch không gian tầm thấp được phê duyệt và quy chuẩn quản lý vùng trời của Bộ Quốc phòng, xây dựng Đề án quy định khung mức thu cấp quyền khai thác luồng bay, hành lang bay thương mại tầm thấp trình Hội đồng nhân dân Thành phố ban hành theo lộ trình phân kỳ tại Điều 8 Nghị quyết này.

Điều 7. Chính sách ưu đãi đối với dự án bãi đỗ xe ngầm, bãi đỗ xe cao tầng, trạm sạc điện

Doanh nghiệp, tổ chức, cá nhân đầu tư xây dựng dự án bãi đỗ xe ngầm, bãi đỗ xe cao tầng, trạm sạc điện dùng chung phục vụ phương tiện giao thông thông minh, giao thông xanh trên địa bàn Thành phố Đồng Nai được hưởng các ưu đãi, hỗ trợ theo quy định tại khoản 4 Điều 39 Luật Phát triển đô thị số 18/2026/QH16, bao gồm:

1. Miễn 100% tiền thuê đất, tiền sử dụng không gian ngầm và khoảng không gian công trình trong toàn bộ thời hạn thực hiện dự án.

2. Hỗ trợ 100% tiền thuế nhập khẩu phải nộp đối với thiết bị, dây chuyền công nghệ cao phục vụ trực tiếp cho dự án xây dựng bãi đỗ xe ngầm, bãi đỗ xe cao tầng.

3. Được phép sử dụng tối đa 25% tổng diện tích sàn xây dựng của dự án theo quy hoạch để đầu tư, khai thác dịch vụ hỗ trợ cho hoạt động trông giữ xe; phần diện tích 25% sàn kinh doanh dịch vụ phụ trợ này được áp dụng chính sách miễn tiền thuê đất, tiền sử dụng không gian.

4. Hỗ trợ lãi suất vay vốn từ ngân sách cấp Thành phố theo quy định của Hội đồng nhân dân Thành phố.

5. Miễn tiền thuê đất và tiền thuê quyền khai thác tài sản công đối với diện tích đất do Nhà nước quản lý, đất đường bộ để đầu tư trạm sạc điện phục vụ phương tiện giao thông thông minh trong thời hạn 05 năm.

Điều 8. Phân kỳ lộ trình thực hiện các khoản thu chưa có định mức cụ thể

1. Việc xác định các khoản thu từ hoạt động bay kinh tế tầm thấp, phí kết nối không gian ngầm chi tiết và khoản thu giá trị gia tăng (LVC) tại khu vực TOD được thực hiện theo lộ trình phân kỳ gắn liền với tiến độ phê duyệt các đồ án quy hoạch chuyên ngành của Thành phố.

2. Sau khi Quy hoạch tổng thể Thành phố Đồng Nai, Quy hoạch không gian tầm thấp, không gian tầm cao và Quy hoạch khu vực TOD được cấp có thẩm quyền phê duyệt: Giao Ủy ban nhân dân Thành phố xây dựng Đề án chi tiết, trình Hội đồng nhân dân Thành phố ban hành Nghị quyết riêng quy định cụ thể mức thu, chế độ thu nộp, quản lý và sử dụng đối với:

a) Mức thu cấp quyền khai thác luồng bay kinh tế tầm thấp thương mại;

b) Phí kết nối không gian ngầm từ công trình ngầm tư nhân vào công trình hạ tầng kỹ thuật ngầm công cộng, ga đường sắt đô thị theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 13 Luật Phát triển đô thị số 18/2026/QH16;

c) Các khoản thu từ giá trị gia tăng đất đai, phí cải thiện hạ tầng và các khoản thu đặc thù trong khu vực TOD.

Điều 9. Trách nhiệm tổ chức thực hiện

1. Ủy ban nhân dân Thành phố có trách nhiệm:

a) Chỉ đạo Sở Xây dựng: Chủ trì thẩm định cấp phép xây dựng ngầm, cầu nối trên cao, kiểm soát tĩnh không công trình tầm cao phù hợp quy chuẩn xây dựng và quy hoạch được duyệt;

b) Chỉ đạo Sở Nông nghiệp và Môi trường (Văn phòng Đăng ký đất đai): Lập Phiếu chuyển thông tin địa chính xác định chính xác vị trí, diện tích ngầm, diện tích hình chiếu bằng khoảng không gian gửi cơ quan Thuế;

c) Chỉ đạo Cục Thuế Thành phố: Ban hành Thông báo nộp tiền và tổ chức thu nộp vào ngân sách nhà nước theo đúng thời hạn luật định;

d) Chỉ đạo Sở Xây dựng, Sở Thông tin và Truyền thông phối hợp chặt chẽ với Cảng vụ Hàng không miền Nam, Tổng công ty Cảng hàng không Việt Nam (ACV), Bộ Chỉ huy Quân sự Thành phố và Sư đoàn Không quân đóng trên địa bàn trong công tác kiểm soát chướng ngại vật tĩnh không Sân bay Quốc tế Long Thành và cấp phép các phương tiện bay tầm thấp.

2. Thường trực Hội đồng nhân dân Thành phố, các Ban của Hội đồng nhân dân Thành phố, các Tổ đại biểu và đại biểu Hội đồng nhân dân Thành phố có trách nhiệm giám sát việc triển khai thực hiện Nghị quyết này.

3. Đề nghị Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam Thành phố Đồng Nai và các tổ chức chính trị - xã hội phối hợp giám sát và phản biện xã hội việc thực hiện Nghị quyết.

Điều 10. Hiệu lực thi hành

1. Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày…… tháng …… năm 2026.

2. Trường hợp văn bản quy phạm pháp luật được viện dẫn tại Nghị quyết này được sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế thì áp dụng quy định tại văn bản sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế.

Điều 11. Quy định chuyển tiếp

1. Đối với dự án xây dựng các công trình ngầm độc lập đã được cho thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm trước thời điểm Nghị quyết này có hiệu lực thi hành, nay thuộc trường hợp miễn tiền thuê đất theo quy định tại Nghị quyết này thì được hưởng ưu đãi miễn tiền thuê đất cho thời gian còn lại kể từ ngày Nghị quyết này có hiệu lực thi hành;

2. Trường hợp Hội đồng nhân dân Thành phố ban hành các Nghị quyết riêng về quản lý không gian ngầm (theo điểm b, c, d, đ, e khoản 3 Điều 11 Luật số 18/2026/QH16) hoặc Nghị quyết về khu vực TOD mà có quy định khác về tiêu chuẩn kỹ thuật quản lý chuyên ngành thì riêng các quy định về căn cứ tính thu và mức thu tiền thuê đất, tiền sử dụng khoảng không tiếp tục áp dụng theo quy định tại Nghị quyết này.

Nghị quyết này đã được Hội đồng nhân dân thành phố Đồng Nai khóa …, kỳ họp thứ … thông qua ngày … tháng … năm 2026./.

Nơi nhận:
- Chính phủ;
- Các Bộ: Xây dựng, Tài chính, Tư pháp;
- Thường trực thành ủy; Thường trực HĐND thành phố;
- Ủy ban nhân dân thành phố;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội thành phố;
- Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam thành phố;
- Các sở, ban, ngành, địa phương;
- Lưu: VT.

CHỦ TỊCH