|  |  |
| --- | --- |
| **SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**  *Đồng Nai, ngày tháng năm 2025* |
| **BẢN SO SÁNH, THUYẾT MINH NỘI DUNG DỰ THẢO QUYẾT ĐỊNH THAY THẾ QUYẾT ĐỊNH SỐ 52/2024/QĐ-UBND NGÀY 15/10/2024 CỦA UBND TỈNH ĐỒNG NAI QUY ĐỊNH DIỆN TÍCH ĐẤT SỬ DỤNG ĐỂ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH PHỤC VỤ TRỰC TIẾP SẢN XUẤT NÔNG NGHIỆP TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH ĐỒNG NAI VÀ QUYẾT ĐỊNH SỐ 10/2025/QĐ-UBND NGÀY 10/3/2025 CỦA UBND TỈNH BÌNH PHƯỚC QUY ĐỊNH DIỆN TÍCH ĐẤT ĐỂ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH PHỤC VỤ TRỰC TIẾP SẢN XUẤT NÔNG NGHIỆP KHI CHUYỂN ĐỔI CƠ CẤU CÂY TRỒNG, VẬT NUÔI VÀ ĐẤT TRỒNG LÚA TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH BÌNH PHƯỚC**   |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | | **VĂN BẢN ĐƯỢC THAY THẾ** | | **DỰ THẢO VĂN BẢN THAY THẾ** | **THUYẾT MINH** | | **TỈNH ĐỒNG NAI (cũ)** | **TỈNH BÌNH PHƯỚC (cũ)** | | **Điều 1. Phạm vi điều chỉnh**  Quyết định này quy định diện tích đất sử dụng để xây dựng công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp trên địa bàn tỉnh Đồng Nai; trừ trường hợp xây dựng công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp trên đất trồng lúa, đất lâm nghiệp và Diện tích khu đất có đất nông nghiệp sử dụng kết hợp trong thửa đất có đất ở.  Đất sử dụng để xây dựng công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp được thực hiện theo quy định tại điểm c khoản 7 Điều 4 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai, cụ thể: Đất xây dựng công trình gắn liền với khu sản xuất nông nghiệp gồm đất xây dựng nhà nghỉ, lán, trại để phục vụ cho người lao động; đất xây dựng công trình để bảo quản nông sản, chứa thuốc bảo vệ thực vật, phân bón, máy móc, công cụ và các công trình phụ trợ khác. | **Điều 1. Phạm vi điều chỉnh**  Quyết định này quy định về diện tích đất để xây dựng công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp do cá nhân, cộng đồng dân cư đang sử dụng khi chuyển đổi cơ cấu cây trồng, vật nuôi theo quy định tại khoản 3 Điều 178 Luật Đất đai ngày 18/01/2024 và diện tích, vị trí, mục đích sử dụng của công trình xây dựng phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp trên đất trồng lúa theo quy định tại khoản 1 Điều 9 Nghị định số 112/2024/NĐ-CP ngày 11/9/2024 của Chính phủ quy định chi tiết về đất trông lúa | **Điều 1. Phạm vi điều chỉnh**  Quyết định này quy định diện tích đất sử dụng để xây dựng công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp trên địa bàn tỉnh Đồng Nai theo quy định tại khoản 3 Điều 178 Luật Đất đai; trừ trường hợp xây dựng công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp trên đất trồng lúa, đất lâm nghiệp và Diện tích khu đất có đất nông nghiệp sử dụng kết hợp trong thửa đất có đất ở. | Theo khoản 2 Điều 65 Nghị định số 78/2025/NĐ-CP ngày 01/4/2025 quy định.  *“Trường hợp văn bản có hiệu lực pháp lý cao hơn có điều, khoản giao quy định chi tiết thì phải nêu cụ thể điều, khoản đó tại điều, khoản quy định về phạm vi điều chỉnh của văn bản”.*  Đồng thời viết lại cho gọn, chỉ quy định đối với diện tích đất sử dụng để xây dựng công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp.  Các loại công trình được bố cục tại Điều 3 | | **Điều 2. Đối tượng áp dụng**  1. Cơ quan quản lý nhà nước về đất đai, xây dựng, nông nghiệp và các cơ quan khác có liên quan.  2. Tổ chức, cá nhân và các đối tượng khác có liên quan sử dụng đất nông nghiệp. | **Điều 2. Đối tượng áp dụng**  1. Cơ quan Nhà nước được giao thực hiện nhiệm vụ quản lý nhà nước về đất đai và cơ quan, tổ chức, cá nhân khác cơ liên quan.  2. Cá nhân, cộng đồng dân cư sử dụng đất nông nghiệp.  3. Các tổ chức, cá nhân có liên quan đến việc sử dụng đất. | **Điều 2. Đối tượng áp dụng**  1. Cơ quan quản lý nhà nước về đất đai, xây dựng, nông nghiệp và các cơ quan khác có liên quan.  2. Tổ chức, cá nhân và các đối tượng khác có liên quan sử dụng đất nông nghiệp. | Giữ nguyên theo Quyết định số 52/2024/QĐ-UBND ngày 15/10/2024 của UBND tỉnh Đồng Nai | | **Điều 3. Diện tích đất sử dụng để xây dựng công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp**  1. Diện tích khu đất (tổng diện tích của một hoặc nhiều thửa đất liền kề) từ 500 m2 (năm trăm mét vuông) đến dưới 5.000 m2 (năm nghìn mét vuông) được sử dụng diện tích đất để xây dựng công trình không quá 25 m2 (hai mươi lăm mét vuông),  2. Diện tích khu đất từ 5.000 m2 (năm nghìn mét vuông) đến dưới 10.000 m2 (mười nghìn mét vuông) được sử dụng diện tích đất để xây dựng công trình không quá 50 m2 (năm mươi mét vuông).  3. Diện tích khu đất từ 10.000 m2 (mười nghìn mét vuông) đến dưới 50.000 m2 (năm mươi nghìn mét vuông) được sử dụng diện tích đất để xây dựng công trình không quá 75 m2 (bảy mươi lăm mét vuông).  4. Diện tích khu đất từ 50.000 m2 (năm mươi nghìn mét vuông) trở lên được sử dụng diện tích đất để xây dựng công trình không quá 100 m2 (một trăm mét vuông).  5. Công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp được xây dựng tại nhiều vị trí trong khu đất, nhưng tổng diện tích không vượt quá quy định tại khoản 1,2,3,4 Điều này. | **Điều 3. Diện tích đất sử dụng để xây dựng công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp**  1. Khu đất có diện tích từ 200.000 m2 đến dưới 300.000 m2 được phép xây dựng công trình không quá 300 m2.  2. Khu đất có diện tích từ 300.000 m2 đến 500.000 m2 được phép xây dựng công trình không quá 400 m2.  3. Khu đất có diện tích trên 500.000 m2 được phép xây dựng công trình không quá 500 m2.  4. Công trình chỉ được xây dựng tại một vị trí trong khu đất. Vị trí phải nằm ngoài đất xây dựng các công trình, khu vực có hành lang bảo vệ an toàn theo quy định tại khoản 1, 2, 3 và 4 Điều 210 Luật Đất đai ngày 18/01/2024.  5. Công trình chỉ được xây 01 tầng, không xây dựng tầng hầm. Việc xây dựng công trình thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng và pháp luật khác có liên quan. | **Điều 3. Diện tích đất sử dụng để xây dựng công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp**  1. Công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp là công trình phục vụ theo mục đích được quy định tại điểm c khoản 7 Điều 4 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai, gồm: Đất xây dựng nhà nghỉ, lán, trại để phục vụ cho người lao động; đất xây dựng công trình để bảo quản nông sản, chứa thuốc bảo vệ thực vật, phân bón, máy móc, công cụ và các công trình phụ trợ khác.  2. Công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp chỉ được xây dựng 01 tầng, không được xây dựng tầng hầm. Việc xây dựng công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng và pháp luật khác có liên quan.  3. Công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp được xây dựng tại nhiều vị trí trong khu đất, nhưng tổng diện tích không vượt quá quy định tại điểm a, b, c, d khoản 4 Điều này. Diện tích đất xây dựng công trình theo quy định tại Quyết định này không phải thực hiện chuyển mục đích sử dụng đất và vẫn được thống kê là đất nông nghiệp.  Công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp được xây dựng phải nằm ngoài đất xây dựng các công trình, khu vực có hành lang bảo vệ an toàn theo quy định tại Điều 210 Luật Đất đai và Điều 97 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP.  4. Diện tích đất sử dụng để xây dựng công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp  a) Diện tích khu đất (tổng diện tích của một hoặc nhiều thửa đất liền kề) từ 0,5 ha (không phẩy năm hecta) đến dưới 5 ha (năm hecta) được sử dụng diện tích đất để xây dựng công trình không quá 50 m2 (năm mươi mét vuông);  b) Diện tích khu đất từ 5 ha (năm hecta) đến dưới 10 ha (mười hecta) được sử dụng diện tích đất để xây dựng công trình không quá 100 m2 (một trăm mét vuông);  c) Diện tích khu đất từ 10 ha (mười hecta) đến dưới 20 ha (hai mươi hecta) được sử dụng diện tích đất để xây dựng công trình không quá 200 m2 (hai trăm mét vuông);  d) Diện tích khu đất từ 20 ha (hai mươi hecta) trở lên, tỷ lệ diện tích công trình xây dựng tối đa 0,001% tổng diện tích đất sản xuất nông nghiệp nhưng không vượt quá 500 m2 (năm trăm mét vuông). | Bố cục lại Điều 3 theo thứ tự:  - Liệt kê các công trình xây dựng;  - Cấu trúc công trình xây dưng;  - Phạm vi xây dựng công trình;  - Diện tích công trình xây dựng.  - Quy mô diện tích đất nông nghiệp được phép xây dựng và diện tích xây dựng công trình theo hạn mức đất nông nghiệp. | |  |  | **Điều 4. Quy định chuyển tiếp**  1. Đối với các công trình xây dựng công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành mà chưa hoàn thành thì tiếp tục thực hiện theo nội dung chấp thuận của cơ quan có thẩm quyền.  2. Đối với các công trình xây dựng phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành mà chưa triển khai thực hiện thì thực hiện theo Quyết định này. | Bổ sung mới | | **Điều 4. Hiệu lực thi hành**  Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày 28 tháng 10 năm 2024. | **Điều 6. Điều khoản thi hành**  1. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày 20 tháng 3 năm 2025.  2. Thủ trưởng các sở, ban, ngành; Chủ tịch UBND các huyện, thị xã, thành phố; Chủ tịch UBND các xã, phường, thị trấn và các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thực hiện Quyết định này. | **Điều 5. Hiệu lực thi hành**  1. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày tháng năm 2025.  2. Quyết định số 52/2024/QĐ-UBND ngày 15 tháng 10 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai quy định diện tích đất sử dụng để xây dựng công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp trên địa bàn tỉnh Đồng Nai và Quyết định số 10/2025/QĐ-UBND ngày 10 tháng 3 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Phước quy định diện tích đất để xây dựng công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp khi được chuyển đổi cơ cấu cây trồng, vật nuôi và đất trông lúa trên địa bàn tỉnh Bình Phước hết hiệu lực kể từ ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành. | Bổ sung quy định về hiệu lực thi hành của các quy định cũ sau khi quy định mới có hiệu lực thi hành. | | **Điều 5. Tổ chức thực hiện**  1. Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì phối hợp với các cơ quan, đơn vị liên quan tổ chức triển khai thực hiện quyết định này, tổng hợp các khó khăn vướng mắc, đề xuất sửa đổi, bổ sung cho phù hợp.  2. Ủy ban nhân dân cấp huyện tổ chức chỉ đạo thực hiện, kiểm tra, xử lý các trường hợp xây dựng công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp không đúng quy định; chịu trách nhiệm trước Ủy ban nhân dân tỉnh nếu để xảy ra tình trạng xây dựng công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp vi phạm pháp luật trên đất thuộc địa bàn quản lý.  3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố; Thủ trưởng các sở, ban, ngành và tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thực hiện Quyết định này./. | **Điều 5. Tổ chức thực hiện**  1. Sở Nông nghiệp và Môi trường chủ trì, phối hợp với các sở, ban, ngành liên quan và các địa phương tổ chức triển khai thực hiện quyết định này.  2. Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố có trách nhiệm chỉ đạo chỉ đạo thực hiện, kiểm tra, xử lý các trường hợp xây dựng công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp không đúng quy định; chịu trách nhiệm trước Ủy ban nhân dân tỉnh nếu để xảy ra tình trạng xây dựng công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp vi phạm pháp luật trên đất thuộc địa bàn quản lý.  3. Trong quá trình thực hiện, nếu phát sinh khó khăn, vướng mắc đề nghị tổ chức, cá nhân phản ánh bằng văn bản về UBND tỉnh (thông qua Sở Nông nghiệp và Môi trường) để xem xét, chỉ đạo. | **Điều 6. Tổ chức thực hiện**  1. Sở Nông nghiệp và Môi trường chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị liên quan tổ chức triển khai thực hiện quyết định này, tổng hợp các khó khăn, vướng mắc, đề xuất sửa đổi, bổ sung cho phù hợp.  2. Ủy ban nhân dân các xã, phường tổ chức thực hiện, kiểm tra, xử lý các trường hợp xây dựng công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp không đúng quy định; chịu trách nhiệm trước Ủy ban nhân dân tỉnh nếu để xảy ra tình trạng xây dựng công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp vi phạm pháp luật trên đất thuộc địa bàn quản lý; tổng hợp khó khăn, vướng mắc báo cáo UBND tỉnh để xem xét, chỉ đạo xử lý (nếu có).  3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở: Nông nghiệp và Môi trường, Xây dựng; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các xã, phường; Thủ trưởng các sở, ban, ngành và tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thực hiện Quyết định này./. | Chuyển các nội dung thuộc trách nhiệm của UBND cấp huyện thành UBND cấp xã; điều chỉnh tên một số cơ quan theo kết quả sắp xếp các sở, ngành. | | |