

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 để thực hiện các hoạt động về điều tra, khảo sát, ghi nhận hiện trạng, đo đạc, kiểm đếm, thống kê, phân loại, xác định nguồn gốc sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất dự kiến thu hồi để thực hiện dự án thu hồi đất theo quy định tại 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 để thực hiện các hoạt động về điều tra, khảo sát, ghi nhận hiện trạng, đo đạc, kiểm đếm, thống kê, phân loại, xác định nguồn gốc sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất dự kiến thu hồi để thực hiện dự án thu hồi đất theo quy định tại 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 e khoản 3 Điều 37 Luật Phát triển đô thị quy định:

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

e) ..; quy định trình tự, thủ tục để thực hiện các hoạt động quy định tại điểm này;”

- Tại khoản 1 Điều 37 Luật Phát triển đô thị quy định:

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

a) Các trường hợp thu hồi đất theo quy định của pháp luật về đất đai;

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.

Theo quy định tại điểm e khoản 3 Điều 37 Luật Phát triển đô thị, Ủy ban nhân dân thành phố có thẩm quyền “*quyết định danh mục dự án được tổ chức thực hiện trước việc điều tra, khảo sát, ghi nhận hiện trạng, đo đạc, kiểm đếm, thống kê, phân loại, xác định nguồn gốc đất và tài sản gắn liền với đất dự kiến thu hồi để thực hiện dự án thu hồi đất theo quy định tại khoản 1 Điều 37*”.

Do đó, song song với nhiệm vụ xây dựng trình tự, thủ tục thu hồi đất, để đảm bảo việc triển khai trước công tác điều tra, khảo sát, ghi nhận hiện trạng, đo đạc, kiểm đếm, thống kê, phân loại, xác định nguồn gốc đất và tài sản gắn liền với đất dự kiến thu hồi để thực hiện dự án thu hồi đất do Ủy ban nhân dân thành phố quyết định, cần thiết phải xây dựng quy trình, trình tự, thủ tục rõ ràng, cụ thể, làm cơ sở 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 để thực hiện các hoạt động về điều tra, khảo sát, ghi nhận hiện trạng, đo đạc, kiểm đếm, thống kê, phân loại, xác định nguồn gốc sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất dự kiến thu hồi để thực hiện dự án thu hồi đất theo quy định tại 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-ĐD 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 để thực hiện các hoạt động về điều tra, khảo sát, ghi nhận hiện trạng, đo đạc, kiểm đếm, thống kê, phân loại, xác định nguồn gốc sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất dự kiến thu hồi để thực hiện dự án thu hồi đất theo quy định tại 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 để thực hiện các hoạt động về điều tra, khảo sát, ghi nhận hiện trạng, đo đạc, kiểm đếm, thống kê, phân loại, xác định nguồn gốc sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất dự kiến thu hồi để thực hiện dự án thu hồi đất theo quy định tại 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 để thực hiện các hoạt động về điều tra, khảo sát, ghi nhận hiện trạng, đo đạc, kiểm đếm, thống kê, phân loại, xác định nguồn gốc sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất dự kiến thu hồi để thực hiện dự án thu hồi đất theo quy định tại 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 số .../SNNMT-ĐĐ đăng tải toàn văn dự thảo Quyết định ban hành quy định trình tự, thủ tục để thực hiện các hoạt động về điều tra, khảo sát, ghi nhận hiện trạng, đo đạc, kiểm đếm, thống kê, phân loại, xác định nguồn gốc sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất dự kiến thu hồi để thực hiện dự án thu hồi đất theo quy định tại 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 để thực hiện các hoạt động về điều tra, khảo sát, ghi nhận hiện trạng, đo đạc, kiểm đếm, thống kê, phân loại, xác định nguồn gốc sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất dự kiến thu hồi để thực hiện dự án thu hồi đất theo quy định tại 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 để thực hiện các hoạt động về điều tra, khảo sát, ghi nhận hiện trạng, đo đạc, kiểm đếm, thống kê, phân loại, xác định nguồn gốc sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất dự kiến thu hồi để thực hiện dự án thu hồi đất theo quy định tại 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 để thực hiện các hoạt động về điều tra, khảo sát, ghi nhận hiện trạng, đo đạc, kiểm đếm, thống kê, phân loại, xác định nguồn gốc sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất dự kiến thu hồi để thực hiện dự án thu hồi đất theo quy định tại 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 để thực hiện các hoạt động về điều tra, khảo sát, ghi nhận hiện trạng, đo đạc, kiểm đếm, thống kê, phân loại, xác định nguồn gốc sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất dự kiến thu hồi để thực hiện dự án thu hồi đất theo quy định tại khoản 1 Điều 37 Luật Phát triển đô thị số 18/2026/QH16 trên địa bàn Thành phố Đồng Nai.

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. Bộ 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 để thực hiện các hoạt động về điều tra, khảo sát, ghi nhận hiện trạng, đo đạc, kiểm đếm, thống kê, phân loại, xác định nguồn gốc sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất dự kiến thu hồi để thực hiện dự án thu hồi đất theo quy định tại 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 12 Điều cụ thể như sau:

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Điều 2. Đối tượng áp dụng

Điều 3. Điều kiện thực hiện điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm, xác minh nguồn gốc đất, tài sản gắn liền với đất trước khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành thông báo thu hồi đất để thực hiện một số dự án

Điều 4. Ban hành danh mục các dự án tổ chức thực hiện trước điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm, xác minh nguồn gốc đất, tài sản gắn liền với đất

Điều 5. Ban hành thông báo tổ chức thực hiện điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm, xác minh nguồn gốc đất, tài sản gắn liền với đất

Điều 6. Phổ biến, niêm yết thông báo tổ chức thực hiện điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm, xác minh nguồn gốc đất, tài sản gắn liền với đất

Điều 7. Điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm hiện trạng nhà đất và tài sản gắn liền với đất, các nội dung liên quan đến bồi thường, hỗ trợ, tái định cư

Điều 8. Xác nhận nguồn gốc, tình trạng pháp lý nhà đất và tài sản gắn liền với đất

Điều 9. Sử dụng kết quả điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm, xác minh nguồn gốc đất, tài sản gắn liền với đất

Điều 10. Xử lý trường hợp có thay đổi ranh sau khi quyết định đầu tư dự án được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt

Điều 11. Kinh phí thực hiện

Điều 12. Tổ chức thực hiện

4. Nội dung cơ bản của dự thảo Quyết định

Nội dung chính của Quyết định là quy định trình tự, thủ tục để thực hiện các hoạt động về điều tra, khảo sát, ghi nhận hiện trạng, đo đạc, kiểm đếm, thống kê, phân loại, xác định nguồn gốc sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất dự kiến thu hồi để thực hiện dự án thu hồi đất theo quy định tại 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 THI HÀNH VĂN BẢN VÀ THỜI GIAN TRÌNH BAN HÀNH

1. Điều kiện về tài chính

Việc triển khai áp dụng Quyết định ban hành trình tự, thủ tục để thực hiện các hoạt động về điều tra, khảo sát, ghi nhận hiện trạng, đo đạc, kiểm đếm, thống kê, phân loại, xác định nguồn gốc sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất dự kiến thu hồi để thực hiện dự án thu hồi đất theo quy định tại 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 trình tự, thủ tục để thực hiện các hoạt động về điều tra, khảo sát, ghi nhận hiện trạng, đo đạc, kiểm đếm, thống kê, phân loại, xác định nguồn gốc sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất dự kiến thu hồi để thực hiện dự án thu hồi đất theo quy định tại 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 trình tự, thủ tục để thực hiện các hoạt động về điều tra, khảo sát, ghi nhận hiện trạng, đo đạc, kiểm đếm, thống kê, phân loại, xác định nguồn gốc sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất dự kiến thu hồi để thực hiện dự án thu hồi đất theo quy định tại 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