

Số: /2026/QĐ-UBND

Thành phố Đồng Nai, ngày tháng năm 2026

DỰ THẢO lần 1

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

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI

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

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 được sửa đổi, bổ sung một số điều bởi Luật số 43/2024/QH15, Luật số 47/2024/QH15, Luật số 58/2024/QH15, Luật số 71/2025/QH15, Luật số 84/2025/QH15, Luật số 93/2025/QH15, Luật số 95/2025/QH15, Luật số 116/2025/QH15, Luật số 130/2025/QH15; Luật số 146/2025/QH15 và Luật số 147/2025/QH15;

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

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số /TTr-SNNMT ngày tháng năm 2026;

Ủy ban nhân dân ban hành Quyết định 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.

QUYẾT ĐỊNH

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

1. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày tháng năm 2026.

2. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố; Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường; Thủ trưởng các sở, ban, ngành; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các xã, phường trên địa bàn thành phố và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 2;
- Văn phòng Chính phủ;
- Vụ Pháp chế - Bộ Nông nghiệp và Môi trường;
- Cục Kiểm tra văn bản và Tổ chức thi hành pháp luật - Bộ Tư pháp;
- Thường trực Thành ủy;
- Thường trực HĐND thành phố;
- Chủ tịch, Phó Chủ tịch UBND thành phố;
- Đoàn ĐBQH thành phố;
- Ủy ban MTTQ Việt Nam thành phố;
- Văn phòng Thành ủy;
- Văn phòng HĐND & ĐDBQH thành phố;
- Sở Tư pháp;
- Chánh, Phó Chánh Văn phòng UBND thành phố;
- Báo và phát thanh, truyền hình Đồng Nai;
- Lưu: VT, KTNS (.....b).

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH

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

(Ban hành kèm theo Quyết định số/2026/QĐ-UBND ngày tháng năm 2026 của Ủy ban nhân dân thành phố)

Điều 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.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. 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.
2. Người có đất thu hồi và chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thu hồi.
3. Các đối tượng khác có liên quan đến việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.

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

Dự án được áp dụng trình tự, thủ tục 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 khi thuộc 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 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 đã được UBND thành phố ban hành Quyết định phê duyệt.

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

Sở Nông nghiệp và Môi trường chủ trì, phối hợp với các cơ quan, Ủy ban nhân dân cấp xã tổng hợp danh mục các dự án để báo cáo, trình Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quyết định phê duyệt 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

1. Sau khi danh mục các dự án đã được Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quyết định phê duyệt, chủ đầu tư dự án hoặc cơ quan được giao chủ trì lập đề xuất dự án có trách nhiệm:

Bàn giao ranh theo quy hoạch đã được Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt trên thực địa cho Ủy ban nhân dân cấp xã và tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng.

2. Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm 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 của từng tổ chức, hộ gia đình, cá nhân bị ảnh hưởng dự án.

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

1. Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng chủ trì, phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã gửi 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 đến từng người sử dụng đất; niêm yết công khai 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 tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã; địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có đất thu hồi; phát thanh trên hệ thống loa truyền thanh phường, xã, thị trấn.

2. Ủy ban nhân dân cấp xã chủ trì, phối hợp với đơn vị, tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng, Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam và các tổ chức chính trị - xã hội phường, xã tổ chức họp phổ biến 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 đến người dân trong khu vực có đất thu hồi.

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

1. Đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi, các cơ quan có liên quan và

người có đất thu hồi thực hiện việc điều tra, khảo sát, ghi nhận hiện trạng, đo đạc, kiểm đếm, thống kê, phân loại diện tích đất thu hồi và tài sản gắn liền với đất thu hồi; xác định nguồn gốc đất thu hồi và tài sản gắn liền với đất thu hồi.

2. Đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi điều tra, xác định, thống kê đầy đủ các thiệt hại thực tế về quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thu hồi; xác định người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan; thu nhập từ việc sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất thu hồi, nguyện vọng tái định cư, chuyển đổi nghề.

3. Trường hợp người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản không phối hợp trong việc điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm thì thực hiện như sau:

a) Ủy ban nhân dân cấp xã chủ trì, phối hợp với Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp xã nơi có đất thu hồi và đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư vận động, thuyết phục để tạo sự đồng thuận trong thực hiện điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm. Việc tổ chức vận động, thuyết phục được tiến hành trong thời hạn 15 ngày và phải được thể hiện bằng văn bản.

b) Quá thời hạn 10 ngày kể từ ngày kết thúc vận động, thuyết phục mà người có đất thu hồi vẫn không phối hợp điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã ban hành quyết định kiểm đếm bắt buộc. Người có đất thu hồi có trách nhiệm thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc.

c) Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã ban hành quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc đối với trường hợp người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản không chấp hành quyết định kiểm đếm bắt buộc và tổ chức thực hiện cưỡng chế theo quy định.

4. Trường hợp dự án đầu tư có quy mô diện tích lớn thì thời hạn điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm tối đa không quá 60 ngày (đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư phải báo cáo UBND thành phố tiến độ, thời gian thực hiện cụ thể).

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

Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi có trách nhiệm:

1. Xác định nguồn gốc đất thu hồi và tài sản gắn liền với đất thu hồi;

2. Chủ trì, phối hợp với đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư để thẩm tra để xác định người sử dụng đất, người bị ảnh hưởng đủ hay không đủ điều kiện được bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của Luật Đất đai năm 2024 và các văn bản hướng dẫn thi hành;

3. Quyết định biện pháp, mức hỗ trợ khác để bảo đảm có chỗ ở, ổn định đời sống, sản xuất đối với người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản cho từng dự án cụ thể.

4. Cung cấp phương án giá đất để đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (nếu có).

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

Sau khi lựa chọn được nhà đầu tư thực hiện dự án theo quy định của pháp luật hiện hành, Ủy ban nhân dân cấp xã ban hành thông báo thu hồi đất và sử dụng kết quả điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm, xác minh nguồn gốc đất, tài sản gắn liền với đất được thực hiện theo quy định tại Nghị quyết này để lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

Việc lập, thẩm định, phê duyệt và tổ chức thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và quyết định thu hồi đất thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai.

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

Sau khi quyết định đầu tư dự án được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, đơn vị, tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng có trách nhiệm:

1. Phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã, đơn vị đo đạc và người có đất thu hồi để phúc tra kết quả điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm, xác minh nguồn gốc đất, tài sản gắn liền với đất đối với các trường hợp bị ảnh hưởng tại vị trí dự án có thay đổi ranh;

2. Kịp thời điều chỉnh, bổ sung kết quả điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm, xác minh nguồn gốc đất, tài sản gắn liền với đất, đảm bảo đầy đủ và đúng theo ranh của dự án được phê duyệt để làm cơ sở ban hành quyết định thu hồi đất, quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định;

Điều 11. Kinh phí thực hiện

1. Đối với dự án đã được chấp thuận chủ trương đầu tư:

Ủy ban nhân dân Thành phố trình Hội đồng nhân dân Thành phố quyết định sử dụng ngân sách Thành phố cùng thời điểm trình danh mục các dự án để đảm bảo nguồn kinh phí tổ chức thực hiện công tác 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. Kinh phí này sẽ được tính vào tổng mức đầu tư của dự án.

2. Đối với dự án chưa được chấp thuận chủ trương đầu tư:

Ủy ban nhân dân Thành phố trình Hội đồng nhân dân Thành phố quyết định sử dụng ngân sách Thành phố cùng thời điểm trình danh mục các dự án để đảm bảo nguồn kinh phí tổ chức thực hiện công tác 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.

3. Căn cứ Nghị quyết của Hội đồng nhân dân Thành phố thông qua, Ủy ban nhân dân Thành phố bố trí nguồn vốn cho chủ đầu tư dự án hoặc cơ quan được giao chủ trì lập đề xuất dự án để thực hiện công tác 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.

Điều 12. Tổ chức thực hiện

Trong quá trình tổ chức thực hiện, nếu có khó khăn, vướng mắc vượt thẩm quyền đề nghị các cơ quan, đơn vị, tổ chức và cá nhân có liên quan phản ánh về Sở Nông nghiệp và Môi trường để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét, quyết định./.