

Số: /TTr-SNNMT

Đồng Nai, ngày tháng năm 2026

DỰ THẢO

TỜ TRÌNH

Dự thảo Quyết định quy định tỷ lệ diện tích đất nông nghiệp; điều kiện, trình tự, thủ tục cấp phép xây dựng, loại công trình để xây dựng công trình trên đất nông nghiệp phục vụ trực tiếp cho sản xuất nông nghiệp, dịch vụ nông nghiệp, nông nghiệp đô thị 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 quy định tỷ lệ diện tích đất nông nghiệp; điều kiện, trình tự, thủ tục cấp phép xây dựng, loại công trình để xây dựng công trình trên đất nông nghiệp phục vụ trực tiếp cho sản xuất nông nghiệp, dịch vụ nông nghiệp, nông nghiệp đô thị trên địa bàn thành phố Đồng Nai, cụ thể như sau:

I. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH VĂN BẢN

1. Cơ sở pháp lý

Theo điểm d khoản 3 Điều 37 Luật Phát triển đô thị, Ủy ban nhân dân Thành phố có thẩm quyền “Quyết định tỷ lệ diện tích đất nông nghiệp; điều kiện, trình tự, thủ tục cấp phép xây dựng, loại công trình để xây dựng công trình trên đất nông nghiệp phục vụ trực tiếp cho sản xuất nông nghiệp, dịch vụ nông nghiệp, nông nghiệp đô thị”.

Theo khoản 3 Điều 178 và Điều 182 Luật Đất đai 2024 cho phép người sử dụng đất nông nghiệp được sử dụng một diện tích đất theo hạn mức do địa phương ban hành để làm công trình phục vụ sản xuất.

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

Việc xây dựng dự thảo Quyết định 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 thành phố trực thuộc trung ương, tập trung phát triển mạnh mẽ về kinh tế, tài chính, thương mại, dịch vụ, khoa học, công nghệ và đổi mới sáng tạo; sản xuất nông nghiệp hiện đại đòi hỏi phải ứng dụng công nghệ cao, cơ giới hóa, tự động hóa, cần có kho chứa vật tư, nhà lưới, nhà kính, sơ chế và bảo quản sau thu hoạch ngay trên đồng ruộng; phục vụ trực tiếp sản xuất xuất phát từ nhu cầu thực tiễn cấp bách của nền kinh tế nông nghiệp hiện đại. Đáp ứng xu hướng phát triển du lịch sinh thái nông nghiệp, trưng bày giới thiệu sản phẩm, mô hình nông nghiệp đô thị tại các vùng sản xuất tập trung, vừa nâng cao giá trị kinh tế vừa bảo vệ môi trường sinh thái.

Thực tế phát sinh nhiều trường hợp tự ý xây dựng trái phép, trá hình nhà ở hoặc công trình phi nông nghiệp trên đất nông nghiệp. Việc ban hành quyết định cụ thể giúp chính quyền địa phương quản lý chặt chẽ quỹ đất, tránh thất thoát và sai phạm.

II. MỤC ĐÍCH BAN HÀNH, QUAN ĐIỂM XÂY DỰNG DỰ THẢO QUYẾT ĐỊNH

1. Mục đích

- Kịp thời cụ thể hóa quy định, quy trình đồng bộ làm cơ sở thực hiện: Luật Đất đai (đặc biệt là Luật Đất đai 2024 và Luật Phát triển đô thị) cho phép sử dụng một tỷ lệ diện tích đất nông nghiệp để xây dựng công trình phục vụ trực tiếp sản xuất, nhưng nếu thiếu văn bản hướng dẫn chi tiết của địa phương thì người dân và doanh nghiệp không có cơ sở pháp lý để thực hiện.

- 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 d khoản 3 Điều 37 Luật Phát triển đô thị, Ủy ban nhân dân Thành phố có thẩm quyền “*Quyết định tỷ lệ diện tích đất nông nghiệp; điều kiện, trình tự, thủ tục cấp phép xây dựng, loại công trình để xây dựng công trình trên đất nông nghiệp phục vụ trực tiếp cho sản xuất nông nghiệp, dịch vụ nông nghiệp, nông nghiệp đô thị*”.

Ngày ... tháng ... năm 2026, Ủy ban nhân dân thành phố ban hành về việc triển khai thi hành Luật Phát triển đô thị trên địa bàn thành phố Đồng Nai, trong đó giao Sở Nông nghiệp và Môi trường xây dựng Quyết định quy định tỷ lệ diện tích đất nông nghiệp; điều kiện, trình tự, thủ tục cấp phép xây dựng, loại công trình để xây dựng công trình trên đất nông nghiệp phục vụ trực tiếp cho sản xuất nông nghiệp, dịch vụ nông nghiệp, nông nghiệp đô thị trên địa bàn thành phố Đồng Nai.

2. Về việc lấy ý kiến cơ quan Đảng

Ngày ... tháng ... năm 2026, Sở Nông nghiệp và Môi trường đã có Công văn số .../SNNMT-ĐĐ báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố trình Đảng ủy Ủy ban nhân dân thành phố về xây dựng Quyết định quy định tỷ lệ diện tích đất nông nghiệp; điều kiện, trình tự, thủ tục cấp phép xây dựng, loại công trình để xây dựng công trình trên đất nông nghiệp phục vụ trực tiếp cho sản xuất nông nghiệp, dịch vụ nông nghiệp, nông nghiệp đô thị trên địa bàn thành phố Đồng Nai.

Ngày ... tháng ... năm 2026, Đảng ủy Ủy ban nhân dân thành phố có Công văn số ... thống nhất.

Đồng thời, ngày ... tháng ... năm 2026, Đảng ủy Sở Nông nghiệp và Môi trường có Thông báo số ...-TB/ĐU ...

3. 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- ĐĐ ngày... tháng...năm 2026 đề nghị các Sở, ban, ngành, đơn vị có liên quan, Ủy ban nhân dân các xã, phường rà soát, góp ý đối với dự thảo Tờ trình và dự thảo Quyết định.

Đồng thời, 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 quy định tỷ lệ diện tích đất nông nghiệp; điều kiện, trình tự, thủ tục cấp phép xây dựng, loại công trình để xây dựng công trình trên đất nông nghiệp phục vụ trực tiếp cho sản xuất nông nghiệp, dịch vụ nông nghiệp, nông nghiệp đô thị 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 Công văn số .../SNNMT- ĐĐ lấy ý kiến tham vấn của các cơ quan có liên quan.

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 dự thảo Tờ trình kèm dự thảo Quyết định quy định tỷ lệ diện tích đất nông nghiệp; điều kiện, trình tự, thủ tục cấp phép xây dựng, loại công trình để xây dựng công trình trên đất nông nghiệp phục vụ trực tiếp cho sản xuất nông nghiệp, dịch vụ nông nghiệp, nông nghiệp đô thị 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.

4. 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 quy định tỷ lệ diện tích đất nông nghiệp; điều kiện, trình tự, thủ tục cấp phép xây dựng, loại công trình để xây dựng công trình trên đất nông nghiệp phục vụ trực tiếp cho sản xuất nông nghiệp, dịch vụ nông nghiệp, nông nghiệp đô thị 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.

5. 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 quy định tỷ lệ diện tích đất nông nghiệp; điều kiện, trình tự, thủ tục cấp phép xây dựng, loại công trình để xây dựng công trình trên đất nông nghiệp phục vụ trực tiếp cho sản xuất nông nghiệp, dịch vụ nông nghiệp, nông nghiệp đô thị 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 quy định tỷ lệ diện tích đất nông nghiệp; điều kiện, trình tự, thủ tục cấp phép xây dựng, loại công trình để xây dựng công trình trên đất nông nghiệp phục vụ trực tiếp cho sản xuất nông nghiệp, dịch vụ nông nghiệp, nông nghiệp đô thị 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 quy định tỷ lệ diện tích đất nông nghiệp; điều kiện, trình tự, thủ tục cấp phép xây dựng, loại công trình để xây dựng công trình trên đất nông nghiệp phục vụ trực tiếp cho sản xuất nông nghiệp, dịch vụ nông nghiệp, nông nghiệp đô thị trên địa bàn thành phố Đồng Nai.

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

1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quyết định này quy định tỷ lệ diện tích đất nông nghiệp (trừ đất trồng lúa); điều kiện, trình tự, thủ tục cấp phép xây dựng, loại công trình để xây dựng công trình trên đất nông nghiệp phục vụ trực tiếp cho sản xuất nông nghiệp, dịch vụ nông nghiệp, nông nghiệp đô thị trên địa bàn thành phố Đồng Nai.

2. Diện tích đất xây dựng công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp trên đất trồng lúa thực hiện theo quy định tại Nghị định quy định chi tiết về đất trồng lúa.

2. Đối tượng áp dụng

1. Cơ quan nhà nước được giao thực hiện nhiệm vụ quản lý nhà nước về đất đai và các cơ quan, tổ chức, các nhân khác có liên quan.

2. Người sử dụng đất nông nghiệp trên địa bàn Thành phố Đồng Nai.

3. Bố cục của dự thảo quyết định

Dự thảo Quyết định được kết cấu thành 08 Điều, cụ thể như sau:

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Điều 2. Đối tượng áp dụng

Điều 3. Giải thích từ ngữ

Điều 4. Điều kiện áp dụng

Điều 5. Tỷ lệ diện tích đất nông nghiệp để xây dựng và loại công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp, dịch vụ nông nghiệp, nông nghiệp đô thị

Điều 6. Trình tự, thủ tục cấp phép xây dựng công trình trên đất nông nghiệp phục vụ trực tiếp cho sản xuất nông nghiệp, dịch vụ nông nghiệp, nông nghiệp đô thị

Điều 7. Hiệu lực thi hành

Điều 8. Tổ chức thực hiện

4. Nội dung cơ bản của dự thảo Quyết định

Nội dung chính của Quyết định là quy định về việc góp quyền sử dụng đất, điều chỉnh lại đất đai để chỉnh trang, tái thiết hoặc xây dựng mới đô thị và nông thôn 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 quy định tỷ lệ diện tích đất nông nghiệp; điều kiện, trình tự, thủ tục cấp phép xây dựng, loại công trình để xây dựng công trình trên đất nông nghiệp phục vụ trực tiếp cho sản xuất nông nghiệp, dịch vụ nông nghiệp, nông nghiệp đô thị 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 quy định tỷ lệ diện tích đất nông nghiệp; điều kiện, trình tự, thủ tục cấp phép xây dựng, loại công trình để xây dựng công trình trên đất nông nghiệp phục vụ trực tiếp cho sản xuất nông nghiệp, dịch vụ nông nghiệp, nông nghiệp đô thị 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 quy định tỷ lệ diện tích đất nông nghiệp; điều kiện, trình tự, thủ tục cấp phép xây dựng, loại công trình để xây dựng công trình trên đất nông nghiệp phục vụ trực tiếp cho sản xuất nông nghiệp, dịch vụ nông nghiệp, nông nghiệp đô thị 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, QH (Thảo.nt).

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Lê Thị Ánh Tuyết