

**ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: /2026/QĐ-UBND

Đồng Nai, ngày tháng năm 2026

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

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15 ngày 16 tháng 6 năm 2025;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15 ngày 19 tháng 02 năm 2025;

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18 tháng 01 năm 2024;

Căn cứ Luật Xây dựng số 135/2025/QH15 ngày 10 tháng 12 năm 2025;

Căn cứ Luật Phát triển đô thị số 18/2026/QH16 ngày 24 tháng 8 năm 2026;

Theo đề nghị của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số/TTr-SNNMT ngày tháng năm 2026, Báo cáo số/BC-STP ngày tháng năm 2026 của Sở Tư pháp về 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,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 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.

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 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.

Điều 3. Giải thích từ ngữ

Công trình phục vụ trực tiếp cho sản xuất nông nghiệp, dịch vụ nông nghiệp, nông nghiệp đô thị trên đất nông nghiệp gồm lán, trại, kho để phục vụ sơ chế, bảo quản nông sản, chứa vật tư nông nghiệp, máy móc, dụng cụ lao động; công trình vệ sinh; nhà mát để nghỉ ngơi.

Điều 4. Điều kiện áp dụng

1. Thửa đất nông nghiệp đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và còn thời hạn sử dụng đất.

2. Diện tích đất nông nghiệp của khu đất đang sử dụng từ 500m² trở lên (bao gồm một thửa đất hoặc nhiều thửa đất liền kề của cùng một người sử dụng đất).

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

1. Tỷ lệ diện tích đất để xây dựng công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp, dịch vụ nông nghiệp, nông nghiệp đô thị tối đa 02% tổng diện tích đất nông nghiệp nhưng không vượt quá 100m² đối với địa bàn các phường; tối đa 01% tổng diện tích đất nông nghiệp nhưng không vượt quá 150m² đối với địa bàn các xã.

2. Công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp, dịch vụ nông nghiệp, nông nghiệp đô thị chỉ được xây dựng một tầng, chiều cao đỉnh mái tối đa 05m, không có tầng hầm, có kết cấu bán kiên cố (tường gạch hoặc tường vật liệu nhẹ; cột gạch hoặc cột thép, cột sắt; mái vật liệu nhẹ).

3. Việc xây dựng công trình phục vụ trực tiếp cho sản xuất nông nghiệp, dịch vụ nông nghiệp, nông nghiệp đô thị không làm ảnh hưởng đến công trình thủy lợi, công trình đê điều, diện tích đất nông nghiệp liền kề và không vi phạm lộ giới đường hiện hữu theo quy hoạch được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

4. Chủ đầu tư chấp hành việc tháo dỡ không điều kiện và không được bồi thường trong trường hợp cơ quan Nhà nước có thẩm quyền yêu cầu theo quy định hoặc cho

đến khi thửa đất nông nghiệp được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chấp thuận chuyển mục đích sử dụng đất.

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

1. Việc xây dựng công trình phục vụ trực tiếp cho sản xuất nông nghiệp, dịch vụ nông nghiệp, nông nghiệp đô thị được miễn giấy phép xây dựng theo quy định của Luật Xây dựng.

2. Trước khi khởi công xây dựng ít nhất 05 ngày, chủ đầu tư xây dựng công trình công trình trên đất nông nghiệp phục vụ trực tiếp cho sản xuất nông nghiệp, dịch vụ nông nghiệp, nông nghiệp đô thị phải thực hiện gửi thông báo khởi công xây dựng đến Ủy ban nhân dân xã, phường.

3. Hồ sơ gửi thông báo khởi công xây dựng bao gồm

- a) Văn bản thông báo khởi công xây dựng;
- b) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;
- c) Bản vẽ mặt bằng định vị công trình trên thửa đất, khu đất.

4. Ủy ban nhân dân xã, phường chấp thuận về địa điểm, quy mô xây dựng công trình (theo quy định tại khoản 2 Điều 5 Quyết định này) trong thời gian chậm nhất 03 ngày kể từ ngày nhận được thông báo khởi công xây dựng.

Điều 7. Hiệu lực thi hành

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

Điều 8. Tổ chức thực hiện

1. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố, Giám đốc các Sở, Thủ trưởng các ban, ngành, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các xã, phường; các cơ quan, đơn vị và tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

2. Chủ tịch Ủy ban nhân dân các xã, phường chịu trách nhiệm trước Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố về việc đảm bảo việc sử dụng đất hợp lý, không phát sinh các loại hình nhà hàng, ăn uống và các loại hình kinh doanh khác không đúng mục đích đã được chấp thuận.

3. Trong quá trình triển khai thực hiện, Ủy ban nhân dân các xã, phường có trách nhiệm theo dõi, chỉ đạo kiểm tra việc thực hiện Quy định này; nếu phát sinh khó khăn vướng mắc hoặc cần thiết bổ sung cho phù hợp điều kiện thực tế thì Ủy ban nhân dân

các xã, phường và các đơn vị liên quan có ý kiến gửi về Sở Nông nghiệp và Môi trường để tổng hợp, báo cáo đề xuất trình Ủy ban nhân dân thành phố xem xét quyết định./.

Nơi nhận:

- Như Điều 8;
- Các Bộ: TN&MT, XD, TP;
- Cục kiểm tra VBQPPL-Bộ Tư pháp;
- Thường trực Thành ủy;
- Thường trực HĐND Thành phố;
- Đoàn đại biểu Quốc hội Thành phố;
- Ủy ban MTTQVN Thành phố;
- Chủ tịch, các Phó chủ tịch;
- Chánh, Phó Văn phòng UBTP;
- Lưu: VT, KTN.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT.CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Nguyễn Tuấn Anh