

Số: /TTr-SNNMT

Đồng Nai, ngày tháng năm 2026

DỰ THẢO

TỜ TRÌNH

Dự thảo Quyết định 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

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 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, cụ thể như sau:

I. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH VĂN BẢN

1. Cơ sở pháp lý

Theo điểm b khoản 3 Điều 37 Luật Phát triển đô thị, Ủy ban nhân dân Thành phố có thẩm quyền “*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 theo quy hoạch của thành phố*”.

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 đề 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 đang đối mặt với tốc độ đô thị hóa tương đối nhanh, mật độ dân cư tập trung cao tại các khu vực trung tâm. Nhiều khu vực dân cư hiện hữu có hệ thống giao thông chật hẹp, nhiều hẻm, nhánh hẻm sâu, điều kiện hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội không đáp ứng quy chuẩn an toàn phòng cháy chữa cháy và vệ sinh môi trường. Các khu dân cư hiện hữu ngay trung tâm đô thị tại các phường: Trảng Dài, Tam Hiệp, Long Bình, Tân Phong, Long Thành, Trảng Bom,... có mật độ dân số vượt ngưỡng quy chuẩn thông thường, kiến trúc chủ yếu là nhà nhỏ dọc mặt tiền đường chính, nhà hẹp trong các ngõ, hẻm sâu và các nhánh hẻm. Hệ

thống đường dây điện chằng chịt kết hợp nhà ở tự phát tạo ra nguy cơ cháy nổ cao, trong khi xe chữa cháy không thể tiếp cận. Việc nâng cấp hạ tầng kỹ thuật (cấp thoát nước, bãi đỗ xe, cây xanh) gặp nhiều khó khăn.

Thành phố còn khoảng 06 khối nhà chung cư xây dựng từ trước năm 1980 đã xuống cấp. Thực tế cho thấy tường nhà bong tróc cốt thép, trần mục nát, hệ thống thoát nước rò rỉ gây thấm dột diện rộng. Tuy nhiên do vướng mắc về cơ chế bồi thường, tái định cư, tỷ lệ tháo dỡ và xây dựng mới các chung cư cũ này trong nhiều năm qua còn thấp, gây tâm lý bất an kéo dài cho cư dân.

Thực trạng hệ thống khu dân cư cũ, chung cư xuống cấp đang đặt ra những áp lực lớn về an sinh xã hội, an toàn đô thị và trở thành động lực cốt lõi cho việc ban hành cơ chế góp quyền sử dụng đất.

Công tác thu hồi đất, đền bù giải phóng mặt bằng truyền thống gặp nhiều khó khăn do giá đất thực tế tại thành phố rất cao, làm kéo dài tiến độ các dự án công cộng và gây áp lực lớn lên ngân sách nhà nước.

Bối cảnh quốc tế về cơ chế góp quyền sử dụng đất và điều chỉnh lại đất đai đang chuyển dịch mạnh mẽ theo xu hướng quản trị bằng dữ liệu và tăng trưởng xanh. Các mô hình thành công kinh điển như Kukaku-seiri tại Nhật Bản hay Toji-guhaek-jeongri tại Hàn Quốc đã chứng minh hiệu quả vượt trội trong việc tái thiết đô thị và nông thôn mà không làm cạn kiệt ngân sách nhà nước. Phương thức này hoạt động dựa trên nguyên tắc người dân tự nguyện cắt giảm một tỷ lệ diện tích đất thô để đổi lại mảnh đất mới có hạ tầng hoàn chỉnh với giá trị thị trường gia tăng gấp nhiều lần. Hiện nay, các quốc gia tiên tiến như Singapore đang tích hợp mô hình này với xu hướng phát triển đô thị dựa trên giao thông công cộng (TOD) và công nghệ mô phỏng thông minh 3D (Digital Twins). Đồng thời, việc ứng dụng định danh và biểu quyết điện tử trên không gian mạng giúp minh bạch hóa tỷ lệ đóng góp, đảm bảo quyền lợi cộng đồng và đẩy nhanh tiến độ dự án. Đây là những bài học kinh nghiệm quốc tế vô cùng quý giá để Thành phố Đồng Nai luật hóa quy trình, hài hòa lợi ích các bên và tăng tốc hướng tới mục tiêu siêu đô thị thông minh.

Như vậy, phương thức góp quyền sử dụng đất, điều chỉnh lại đất đai là mô hình chia sẻ lợi ích đột phá. Phương thức này giúp Nhà nước có quỹ đất sạch phát triển hạ tầng mà không cần nhiều đến việc cưỡng chế thu hồi, đồng thời người dân được thụ hưởng không gian sống hiện đại với giá trị bất động sản gia tăng sau khi quy hoạch. Do đó, việc ban hành một quy định chi tiết mang tính đặc thù địa phương để hướng dẫn quy trình này là hết sức cấp thiết.

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 các dự án chỉnh trang, tái thiết đô thị và nông thôn.

- 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 b khoản 3 Điều 37 Luật Phát triển đô thị, Ủy ban nhân dân thành phố có thẩm quyền “*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 theo quy hoạch của Thành phố*”.

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 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 triển khai điểm b khoản 3 Điều 37 của Luật Phát triển đô thị.

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-QH 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.

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 về 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.

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 thẩm định dự thảo quyết định

Ngày ... tháng ... năm 2026, Sở Nông nghiệp và Môi trường có Công văn số .../SNNMT-QLĐ về việc đề nghị thẩm định dự thảo Quyết định quy định về 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 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 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.

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 về 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.

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

1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định này quy định 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 theo điểm b khoản 3 Điều 37 Luật Phát triển đô thị.

2. Đối tượng áp dụng

- Cơ quan nhà nước thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đất đai, quy hoạch, xây dựng tại thành phố Đồng Nai.

- Người sử dụng đất (tổ chức, hộ gia đình, cá nhân) trong khu vực dự án góp quyền sử dụng đất và điều chỉnh lại đất đai.

- Các tổ chức, cá nhân có liên quan tham gia việc góp quyền sử dụng đất thực hiện 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.

3. Bố cục của dự thảo quyết định

Dự thảo Quyết định được kết cấu thành 3 Điều và 01 Quy định, cụ thể:

- Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này 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.

- Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ... tháng ... năm 2026.

- Điều 3. Chánh văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố, Thủ trưởng các Sở, ban, ngành thành phố, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các xã, phường có trách nhiệm thi hành Quyết định này.

- Quy định ban hành kèm theo gồm 03 Chương, 14 Điều cụ thể như sau:

Chương I: QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Điều 2. Đối tượng áp dụng

Điều 3. Nguyên tắc thực hiện

Điều 4. Các trường hợp áp dụng góp quyền sử dụng đất, điều chỉnh lại đất đai

Điều 5. Việc thực hiện góp quyền sử dụng đất, điều chỉnh lại đất đai để thực hiện dự án đầu tư

Chương II: TRÌNH TỰ THỰC HIỆN

Điều 6. Khảo sát, lấy ý kiến cộng đồng dân cư

Điều 7. Lựa chọn chủ đầu tư

Điều 8. Lập và phê duyệt Phương án góp quyền sử dụng đất

Điều 9. Tổ chức thực hiện góp quyền sử dụng đất

Chương III: TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 10. Các sở, ban, ngành liên quan

Điều 11. Ủy ban nhân dân xã, phường.

Điều 12. Trách nhiệm của chủ đầu tư

Điều 13. Trách nhiệm của người sử dụng đất trong khu vực dự án

Điều 14. 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 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 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 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 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 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, 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 (Nhật Tài).

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**